

Rada MČ Praha 10

29. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
Dne

Návrh
na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce – 36.

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení RMČ Praha 10 č. 876 ze dne 16. 11. 2021
Usnesení RMČ Praha 10 č. 233 ze dne 29. 3. 2022

Obsah:

- I. Návrh usnesení RMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1 - Podmínky výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 36.
 - č. 2 - Tabulka výběrového řízení
 - č. 3 - Zápis komise výběrového řízení ze dne 9. 3. 2022
 - č. 4 - Kopie Znaleckých posudků
 - č. 5 - Usnesení RMČ Praha 10 č. 233 ze dne 29. 3. 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 vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 36.

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 36., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 36., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) prodej volných bytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 36., 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	Výměra v m ²	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Rok narození/ IČO
1	Na Louži – Vršovice, Praha	1027	12		1+0	26,0	2 753 000	3 850 000		
2	Turkmenská – Vršovice, Praha	1419	4		3+1	75,1	6 343 000	7 153 000		
3	Moskevská – Vršovice, Praha	667	68		1+1	44,5	4 138 000	5 880 000		
4	Ke Strašnické – Strašnice, Praha	1797	4		2+1	53,8	5 368 000	5 368 000		

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

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

Termín: 30. 10. 2022

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-115192/2022

Důvodová zpráva

I. PŘEDMĚT PRODEJE

Předmětem 36. 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 36. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek byla pověřena společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., IČO: 272 05 703, se sídlem Praha 10, Vršovická 1429/68, PSČ 101 00 (dále jen „Poskytovatel“).

III. PRŮBĚH VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Vyhlášení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 36. bylo schváleno usnesením RMČ Praha 10 č. 73 ze dne 1. 2. 2022 a první kolo výběrového řízení probíhalo **v termínu od 4. 2. 2022 do 7. 3. 2022** (dále též jako „Výběrové řízení“ nebo též „VR“).

Soutěžní podmínky Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 36. tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

A. PROPAGACE

Propagaci prodeje volných bytů v privatizaci zajišťoval Poskytovatel, a to na těchto internetových portálech: Sreality.cz, Viareality.cz, Realingo.cz, Reality.cz, Facebook.com/portalaukci a Portalaukci.cz. O vyhlášení VR se dozvědělo 14 % účastníků z portálu aukcí MČ Praha 10 a 86 % 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 63 účastníků. Počty účastníků prohlídek jednotlivých volných bytových jednotek jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

Lhůta pro podávání přihlášek trvala od 4. 2. 2022 do 7. 3. 2022 do 16.00 hodin a činila tak 32 kalendářních dnů. V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 25 přihlášek.** Počty přihlášek podaných do VR na prodej konkrétních bytových jednotek je uveden v příloze č. 2 tohoto materiálu.

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 jen „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 9. 3. 2022, zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek.

Do II. kola VŘ (elektronické aukce) Komise zařadila celkem 25 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) předkládaného materiálu (v rámci Zápisu z jednání Komise).

D. II. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ – ELEKTRONICKÁ AUKCE

Následně proběhly elektronické aukce, v rámci kterých uchazeči, kteří do nich byli Komisí zařazeni, předložili své 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, která je stanovena znaleckým posudkem.

Elektronické aukce na konkrétní volné bytové jednotky byly Poskytovatelem zahájeny v pondělí dne 14. 3. 2022 v 10.00 hodin a konec byl stanovený na den 16. 3. 2022. 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 – 36. byly E-aukce úspěšné ve čtyřech případech a celkem bylo učiněno 190 příhozů.

Odhadní cena šesti v rámci elektronické aukce prodávaných bytových jednotek činila celkem 33 208 000 Kč. V rámci elektronické aukce se úspěšně prodaly **4 volné bytové jednotky za celkovou kupní cenu ve výši 22 251 000 Kč.** Oproti odhadním cenám 4 volných bytových jednotek, u kterých se konala elektronická aukce (celková odhadní cena 18 602 000 Kč), tak došlo k navýšení kupní ceny celkem o 3 649 000 Kč, tj. **o 19,62 %.**

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

Pořadí	Ulice, město	č.p.	č.o.	č. bytové jednotky dle PV	Fond oprav+ administrativní fond/měsíční platby v Kč	Podíl MČ v SVJ (%)
1	Na Louži – Vršovice, Praha	1027	12		FO 35,	26,47
2	Turkmenská – Vršovice, Praha	1419	4		FO 47,- AF 182,-	4,49
3	Moskevská – Vršovice, Praha	667	68		FO 25,-AF 550,-	7,09
4	Ke Strašnické – Strašnice, Praha	1797	4		FO 30	17,75

Předmětný materiál RMČ Praha 10 odsouhlasila usnesením č. 233 ze dne 29. 3. 2022.

Příloha č. 1

MC Praha 10
Doručeno: 03.02.2022
P10 – 049453/2022

listy: 1 přílohy: sv.příloh:



mp18es861c7899

Úřad
Městská část Praha 10 odb.
Vršov

vyhlašuje



v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 73 ze dne 11. 2. 2022

v termínu od 4. 2. 2022 do 7. 3. 2022

**Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce -36. (dále jen „Výběrové řízení“)**

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

Kontakt: aukce@majetkova.cz
tel.: +420 775 725 450

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

! UPOZORNĚNÍ !

Číslo účtu Poskytovatele pro složení kauce: 2112579167/2700, variabilní symbol u fyzické
osoby = datum narození a u právnické osoby = 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 Vyhlašovatelem
stanoveném formuláři viz. příloha č. 2 Výběrového řízení. Nebudou-li všechny části
příhlášky úplně a cele vyplněny, bude příhláška do výběrového řízení vyloužena, více viz čl.
VI. Výběr

V Praze dne 2. 2. 2022

Zveřejněno i způsobem umožňujícím
dálkový přístup od - 4. 02. 2022

Mgr. Tomáš

vedoucí odboru

Vyvěšeno: - 4. 02. 2022
Sejmuto: - 8. 03. 2022

29

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 36.

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.

Preamble

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 – 36. VŘ							
Pořadí	Ulice/k.ú.	č. p.	č. o.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Parcelní číslo	Výměra v m ²
1	Na Louži/Vršovice	1027	12		1+0	1891	26,0
2	Turkmenská/Vršovice	1419	4		3+1	1873/42	75,1
3	Nad Vršovskou horou/Michle	980	1		2+1	3021	46,2
4	Bajkalská/Vršovice	1194	22		3+1	1560/2	115,2
5	Moskevská/Vršovice	667	68		1+1	1192	44,5
6	Ke Strašnické/ Strašnice	1797	4		2+1	3118/50, 3118/51	53,8

2. Bytové jednotky jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 Podmínek.
3. Vyhlašovatel prohlašuje, že
 - a. na Bytových jednotkách nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní smlouvy či jiná omezení nebo jiná práva třetích osob, vyjma práv třetích osob a omezení vlastnických práv výslovně uvedených v Podmínkách nebo v listinách, které jsou nedílnou součástí Podmínek, nebo v katastru nemovitostí;
 - b. mu není známo, že by měly Bytové jednotky právní závady neuvedené výslovně v Podmínkách nebo že by třetí osoba byla oprávněna uplatnit vůči nim jakékoli jiné právo, jímž by byl kupující omezen v nakládání nebo v jiném užívání k účelu, k němuž jsou Bytové jednotky určeny;
 - c. faktický stav odpovídá tomu, s čím měl účastník možnost se seznámit v rámci prohlídky jednotky;
 - d. není v nakládání s Bytovými jednotkami omezen předkupním právem ve prospěch třetí osoby;
 - e. Bytové jednotky jsou prázdné, tj. neprónajaté či jinak úplatně či bezúplatně poskytnuté třetím osobám a fyzicky neobsazené.

II. Výše nabídky

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

III. Stručný popis Bytových jednotek

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

IV. Účastníci výběrového řízení

1. Vyhlašovatel tímto způsobem nabízí jednotlivé Bytové jednotky k úplatnému převodu fyzickým a právnickým osobám. Účastníkem výběrového řízení mohou být fyzické osoby starší 18 let způsobilé k právním úkonům nebo právnické osoby. Účastníkem výběrového řízení mohou být pouze ty osoby, které mohou nabývat Bytové jednotky na území České republiky v souladu se zákonem č. 323/2016 Sb., kterým se změnily *některé zákony v oblasti peněžního oběhu a devizového hospodářství a kterým se zrušil zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů*.
2. Účastníkem výběrového řízení se stává ten, kdo předloží Vyhlašovateli přihlášku na předem stanoveném formuláři a uhradí stanovenou kauci v souladu s ustanoveními Podmínek (dále jen „**Účastník**“).

V. Prohlídky Bytových jednotek

1. Prohlídku Bytových jednotek zajišťuje pro zájemce Poskytovatel v termínech, uvedených v příloze č. 1 Podmínek. Potvrzení o prohlídce obdrží zájemce od Poskytovatele na vyžádání na místě při prohlídce Bytové jednotky.

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

VI. Přihláška Účastníka

1. V rámci tohoto výběrového řízení je možno ucházet se o koupi jedné či více Bytových jednotek bez omezení, přičemž do výběrového řízení je nutné podat přihlášku na předem Vyhlášovatelem stanoveném formuláři samostatně na každou jednotlivou Bytovou jednotku. Každá jednotlivá přihláška do výběrového řízení na prodej konkrétní Bytové jednotky musí mít vyplněné všechny její části, jak je blíže stanoveno těmito Podmínkami, a to každá přihláška samostatně. V opačném případě, tj. nebudou-li všechny části přihlášky úplně a cele vyplněny, bude přihláška z výběrového řízení vyřazena.
2. Povinnou náležitostí přihlášky je identifikace Účastníka:
 - a. u fyzických osob jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky, č. účtu pro vrácení kauce;
 - b. u právnických osob přesný název, sídlo, IČO, 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 taktéž obsahovat doložení schopnosti uhradit následně nabídnutou kupní cenu. Tuto schopnost je možno doložit výpisem z bankovního účtu, doklady o předběžném sjednání hypotečního či jiného úvěru nebo čestným prohlášením o schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu.
6. Přihláška musí obsahovat potvrzení o účasti na prohlídce Bytové jednotky dle čl. V těchto podmínek. Toto potvrzení vydává Poskytovatel.
7. Přihláška musí dále obsahovat Informaci pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů, která tvoří přílohu č. 3 těchto Podmínek.
8. Přihláška musí být předložena v českém jazyce a podepsána Účastníkem (u právnických osob v souladu se zápisem v Obchodním rejstříku nebo v obdobném rejstříku) s úředně ověřeným podpisem.
9. Nedílnou součástí přihlášky je doklad o složení 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 7. 3. 2022 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. 7. 3. 2022 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 – 36. 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 7. 3. 2022**.
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 stvrženka z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši kauce z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu. Doklad o složení kauce musí být součástí podané přihlášky. Na přihlášky, u nichž Účastník nesloží kauci ve výše stanovené lhůtě některým z výše uvedených způsobů, nebude brán zřetel a přihláška bude odmítnuta.
4. Účastníkům, kteří nebyli vybráni pro účast v E-aukci na prodej konkrétní Bytové jednotky, bude kauce vrácena do 7 pracovních dnů ode dne rozhodnutí komise, kterým budou potvrzeni

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

5. Účastníkům, kteří se nestali vítězi E-aukce na prodej konkrétní Bytové jednotky, bude kauce vrácena do 7 pracovních dnů ode dne skončení příslušné E-aukce, **a to na číslo účtu pro vrácení kauce, které Účastník uvedl v přihlášce.**
6. V případě, že vítěz příslušné E-aukce zaplatí dle Podmínek a kupní smlouvy celou Kupní cenu Bytové jednotky, bude příslušná část složené kauce použita na úhradu odměny Poskytovatele (fixní část ve výši 3 % z Minimální kupní ceny + pohyblivá část ve výši 4 % z rozdílu mezi kupní cenou dosaženou E-aukcí a Nejnižším podáním), která v sobě již obsahuje započtenou DPH dle platných právních předpisů a zbývající část kauce bude vítězi příslušné E-aukce vrácena nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne, kdy se 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 – 36.

Seznam Bytových jednotek – 36. výběrové řízení											
Pořadí	Ulice-K.ú.	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Parcelní číslo	výměra v m2	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	výše kauce (smluvní pokuty) v CZK	datum prohlídek bytových jednotek
1	Na Louži - Vršovice	1027	12		1+0	1891	26,0	2. NP	2 753 000	275 300	Termín: 16.2., 23.2., 2.3.2022 Čas: 9:00 – 9:20
2	Turkmenská - Vršovice	1419	4		3+1	1873/42	75,1	10. NP	6 343 000	634 300	Termín: 16.2., 23.2., 2.3.2022 Čas: 12:20 – 12:40
3	Nad Vršovskou horou - Michle	980	1		2+1	3021	46,2	4. NP	4 785 000	478 500	Termín: 16.2., 23.2., 2.3.2022 Čas: 11:40 – 12:00
4	Bajkalská - Vršovice	1194	22		3+1	1560/2	115,2	6. NP	9 821 000	982 100	Termín: 16.2., 23.2., 2.3.2022 Čas: 10:20 – 10:40
5	Moskevská - Vršovice	667	68		1+1	1192	44,5	4. NP	4 138 000	413 800	Termín: 16.2., 23.2., 2.3.2022 Čas: 9:40 – 10:00
6	Ke Strašnické - Strašnice	1797	4		2+1	3118/50, 3118/51	53,8	4. NP	5 368 000	536 800	Termín: 16.2., 23.2., 2.3.2022 Čas: 11:00 – 11:20

Příloha č. 2 Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 36.

Přihláška

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek č. 36

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

úředně ověřený podpis Účastníka

Případné poznámky Účastníka:

- Přílohy:**
- 1) Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů
 - 2) Právnická osoba - výpis z obchodního rejstříku ne starší 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. 36

ulice:		č.p.:	
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 beztržnosti Spoluúčastníků a jejich statutárních orgánů nebo jejich členů
- * o tom, že vůči majetkům Spoluúčastníků neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů
- * o tom, že Spoluúčastníci nejsou v likvidaci
- * o bezdlužnosti Spoluúčastníků na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice
- * o bezdlužnosti Spoluúčastníků vůči m. č. Praha 10 a hl. m. Praze
- * o tom, že jsme schopni uhradit nabídnutou kupní cenu

_____ **úředně ověřený podpis Spoluúčastníka**

_____ **úředně ověřený podpis Spoluúčastníka**

Případné poznámky Spoluúčastníků: _____

Přílohy:

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

Příloha č. 3 Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 36.

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 použita 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 zavkládavat 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 – 36.														
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 přihlášek	Přesný konec E-aukce (start 14.3.2022 v 10.00 hodin)
1	Na Louži/Vršovice	1027	12		1+0	26,0	2	20	10	2 753 000	3 850 000		58	16.3.2022 v 13:28:00
2	Turkmenská/Vršovice	1419	4		3+1	75,1	10	5	2	6 343 000	7 153 000		11	16.3.2022 v 13:26:00
3	Nad Vršovskou horou/Michle	980	1	980/12	2+1	46,2	4	5	1	4 785 000	0	neprodáno	0	16.3.2022 v 13:40:00
4	Bajkalská/Vršovice	1194	22	1194/21	3+1	115,2	6	2	0	9 821 000	0	neprodáno	0	16.3.2022 v 14:00:00
5	Moskevská/Vršovice	667	68		1+1	44,5	4	25	9	4 138 000	5 880 000		120	16.3.2022 v 16:58:00
6	Ke Strašnické/Strašnice	1797	4		2+1	53,8	4	6	3	5 368 000	5 368 000		1	16.3.2022 v 14:40:00
	celkem							63	25	33 208 000	22 251 000		190	



ZÁPIS č. 36

Komise výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 36.

konané dne 9. 3. 2022

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

Přítomni: Mgr. Václav Vlček, Mgr. Jakub Ďurica, Šárka Žiláková, Marcela Límprechtová

Omluveni: Bc. Iva Petřinová

Nepřítomni: --

Hosté: Andrea Landgráfová za PRAHA 10 - Majetková a.s., Ivana Hubníková

Zapsala: Blanka Březinová, OMP

Program jednání:

1. Zahájení komise.
2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 36.
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 9. 3. 2022 v 10:00 hod., vedl ho předseda Mgr. Václav Vlček, který přivítal všechny přítomné členy komise, seznámil je s navrhovaným programem a skončilo v 10: 30 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 – 36.

Předmětem výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 36. 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 63 zájemců**. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zápisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 4. 2. 2022 do 7. 3. 2022 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 25 přihlášek**. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zápisu.

Po otevření obálek s přihláškami a kontrole přihlášek komise konstatuje, že z **celkového počtu 25 ve lhůtě podaných přihlášek jich 25 vyhovělo podmínkám** výběrového řízení vč. složené jistoty a **žádná přihláška nebyla 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 25 přihlášek**, které splnily podmínky výběrového řízení, těchto osob. Zařazení jednotlivých účastníků do II. kola výběrového řízení (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným bytovým jednotkám je uvedeno v příloze č. 2 Zápisu.

PŘÍTOMNO: 4

PRO: 4

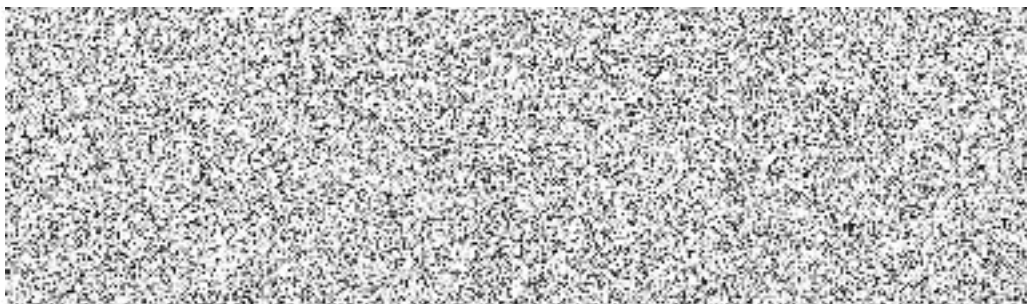
PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Jednání komise bylo ukončeno dne 9. 3. 2022 v 10:30 hodin

Zapsala: Blanka Březinová, 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 lhutě doručených příhlášek
1	Na Louži - Vršovice	1027	12		26,0	2. NP	2 753 000	275 300	20	10
2	Turkmenská - Vršovice	1419	4		75,1	10. NP	6 343 000	634 300	5	2
3	Nad Vršovskou horou - Michle	980	1		46,2	4. NP	4 785 000	478 500	5	1
4	Bajkalská - Vršovice	1194	22		115,2	6. NP	9 821 000	982 100	2	0
5	Moskevská - Vršovice	667	68		44,5	4. NP	4 138 000	413 800	25	9
6	Ke Strašnické - Strašnice	1797	4		53,8	4. NP	5 368 000	536 800	6	3
	celkem								63	25

Příloha č. 3b)

Seznam účastníků výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce 36.											
př.č.	Bytová jednotka				Uchazeč			Splnění podmínek VŘ			
	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	př.č. uchazeče u konkrétního bytu	atypní a jiné / název příslušenství	bydliště/sídlo	datum narození / V	formální údaje o účasti na aukci	podmínky o očištění na prohlídce	Stavební komise výběrového řízení
1	Na Louži	1027	12		1			3	ano	ano	ano
2	Na Louži	1027	12		2			3	ano	ano	ano
3	Na Louži	1027	12		3			3	ano	ne	redakční potvrzení o prohlídce, ale na prohlídce byli
4	Na Louži	1027	12		4			3	ano	ano	ano
5	Na Louži	1027	12		5			3	ano	ano	ano
6	Na Louži	1027	12		6			3	ano	ano	ano
7	Na Louži	1027	12		7			3	ano	ano	ano
8	Na Louži	1027	12		8			3	ano	ano	ano
9	Na Louži	1027	12		9			3	ano	ano	ano
10	Na Louži	1027	12		10			3	ano	ano	ano
11	Turkmenská	1419	4		1			5	ano	ano	ano
12	Turkmenská	1419	4		2			5	ano	ano	ano
13	Nad Vřesovou horou	980	1		1			3	ano	ano	ano
14	Moskevská	667	68		1			3	ano	ano	na přihlášce špatně č. o.
15	Moskevská	667	68		2			5	ano	ano	ano
16	Moskevská	667	68		3			2	ano	ano	ano
17	Moskevská	667	68		4			10	ano	ano	ano

[illegible]

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4243/2021

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 [redacted] objektu čp. 1027/12, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1891 na katastrálním území Vršovice.

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



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

OBVYKLÁ CENA	2 753 000 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 18.9.2021

Vyhotoveno: V Praze 20.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena bytové jednotky č. [REDAKCE] objektu čp. 1027/12, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1891 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 18.9.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů 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.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11970 ze dne 16.9.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
vymezení jednotek v budově
databáze Katastrálního úřadu
databáze VALUO a databáze Octopus Pro

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 kalami. 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 věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou 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 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 Louži 1027/12, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11970, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11970, podíl 1 / 1

Na LV č.11970 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 + 0 o velikosti 26.0 m² dle vymezení jednotek v budově. K vlastnictví bytové jednotky patří výlučné užívání sklepní kóje o výměře 2.6 m² umístěné v 1.PP. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Na Louži. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje 280 m v ulici Vršovická a autobus v ulici Moskevská 240 m, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší 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.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený s šesti nadzemními podlažími s výtahem, zastřešený rovnou střechou s živičnou krytinou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová a částečně plastová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře hliníkové prosklené s nadsvětlíkem, chodbové uzavírající zádveří tzv. litačky původní prosklené, schody teracové, podlahy dlažby. Fasáda zateplená s novou fasádou se stříkanou soklovou částí. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech let. V

budově je 13 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. [REDACTED]
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1891

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. [REDACTED]
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. [REDACTED]

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. 1027/4
Adresa předmětu ocenění:	Na Louži 1027/12 100 00 Praha 10
LV:	11970
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. 1027/4

1.1. bvt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží bytového domu s šesti nadzemními podlažními, podsklepeného s výtahem. Objekt je zděné konstrukce, zateplený, zastřešený rovnou střechou. Bytová jednotka sestává z pokoje, předstíň a koupelny s WC. K bytové jednotce patří oprávnění k užívání sklepni kóje o velikosti 2.6 m² umístěné v 1.PP - dle prohlášení vlastníka budovy. Skutečný stav - pokoj, předstíň ve které je připravenost pro umístění malé kuchyňské linky, koupelna s WC. Okno dřevěné špaletové udržované. Dveře vstupní původní hladké do dřevěné zárubně. Dveře do koupelny s WC zatahovací laminátové, dveře do pokoje chybí pouze dřevěná zárubeň. Podlaha v pokoji betonová mazanina s nátěrem, podlaha v koupelně s WC dlažba, podlaha předstíň PVC. Koupelna s WC vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou kombi, provedeny jsou keramické obklady stěn (1800 mm) a je zde umístěný el. boiler. V předstíni připravenost pro malou kuchyňskou linku a je proveden keramický obklad stěn a odvětrání pro digestoř. Vytápění chybí, ohřev vody el. boilerem umístěným v koupelně. V pokoji podhled z polystyrenových kazet. V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy (koupelna, pokoj - omítky a připravenost pro umístění kuch. linky). Bytová jednotka vyžaduje

menší stavební úpravy a opravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	81 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2015
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	3,50 * 1,00 =	3,50 m ²
koupelna + WC:	4,50 * 1,00 =	4,50 m ²
pokoj:	18,00 * 1,00 =	18,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		26,00 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná se zateplením	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj na východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC mísa	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklepní kóje k užívání o velikosti 2.6 m ² v 1.PP	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva - chybí	I	-0,10
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 stavby 6 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (6 + 15) = 0,895$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,895 = 0,791$$

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	V	0,00

součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
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 = $ZC \cdot I_v = 71\,869,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,791 = 56\,848,38 \text{ Kč/m}^2$

CBP = $PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 26,00 \text{ m}^2 \cdot 56\,848,38 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,060 \cdot 1,070 = 1\,676\,413,25 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 676 413,25 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek parc.č. 1891**

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	1891	191	6 800,00	1 298 800,-
Cenová mapa - celkem		191		1 298 800,-

Pozemek parc.č. 1891 - zjištěná cena celkem = 1 298 800,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1891 = 1 298 800,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 298 800,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 676 413,25 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 298 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 260 / 6 091

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,298\,800,- \text{ Kč} \cdot 260 / 6\,091 = 55\,440,49 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 55 440,49 Kč

Bytová jednotka č. 1891/1 - zjištěná cena = 1 731 853,74 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 1891/1**

Použito bylo probíhající nájemné na základě nájemní smlouvy.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
----	---------------	---------	----------------------------------	--------------------------------	------------------	----------------	-----------------

1.Obytné prostory	2.NP 1+0	26	3 692	8 000	96 000	4,50
Celkový výnos za rok:					96 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	26
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 692
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	96 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	96 000
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	89 000
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 977 778
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	60 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 917 778

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 260/001

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	26,00 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. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztahované 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 viz výše.

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze Katastrálního úřadu a VALUO 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 a K9 prodej el. aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Sportovní 823/14, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Lokalita:	Sportovní 823/14, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji byt 1+kk o výměře 22m ² (garsoniéra) v pražských Vršovcích. Byt je vybaven kuchyňskou linkou včetně spotřebičů (lednice, trouba, sporák se sklokeramickou varnou deskou, pračka) a částečně zařízen nábytkem. Bytová jednotka se nachází ve třetím patře zrekonstruovaného bytového domu s výtahem, okna směřují do ulice Vršovická. Možno využívat společný vnitroblok domu, který byl navržený zahradními architekty a zrekonstruovaný jako oáza klidu. V okolí je dostupná veškerá občanská vybavenost včetně MHD - zastávka tramvaje 30m od vchodu do domu, v dosahu se nachází nákupní centrum Eden a sportovní centra Slavia a Bohemians. Dopravní spojení MHD do centra města do 10 minut, parkování možné v okolních ulicích. Nemovitost je vhodná i jako investiční příležitost				
Užitná plocha:	22,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 lokalita - srovnatelná			1,00		
K2 typ stavby - srovnatelný			1,00		
K3 stavebně technický stav - lepší			0,95		
K4 výtah - výtah			1,00		
K5 velikost - srovnatelná			1,00		
K6 vybavení - lepší			0,90		
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 20.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]	
2 995 000	22,00	136 136	0,84	114 354	



Zdroj: Valuo.cz

Název:	28. pluku 1011/14, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Lokalita:	28. pluku 1011/14, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Popis:	Světlý byt s užitnou plochou 31 m ² a s dispozicí 1+kk se nachází v Rezidenci Císařského pluku, tedy v srdci Vršovíc, přímo na jedné z nejlukrativnějších ulic dané lokality, a to 28. pluku. Jednotka je situována v druhém nadzemním podlaží, díky své orientaci do vnitrobloku je tichá a bezpečná. Hlavní místnost s kuchyňským koutem má 23 m ² . Velké okno dodává prostoru dostatek přirozeného světla a směřuje do zahrady. Kuchyň je vybavena spotřebiči včetně lednice. Koupelna s vanou a toaletou měří 4,4 m ² a předstí, ve které je připojka na pračku, má rozměry 4 m ² – v obou těchto místnostech je položena keramická dlažba. Dům je po kompletní rekonstrukci z roku 2015. Rezidentům je k dispozici společná terasa v nejvyšším podlaží domu, fitness a zahrada v suterénu. K bytu náleží sklepní kóje o velikosti 2 m ² .				
Užitná plocha:	31,00 m ²				

Použité koeficienty:

K1 lokalita - srovnatelná	1,00
K2 typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 výtah - výtah	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - lepší	0,90
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 27.7.2021	31,00	148 065	0,79	116 971
4 590 000				

Název: K Louži 829/10**Lokalita:** Bytová jednotka**Popis:** Jedná se o bytovou jednotku charakteru 1+kk umístěnou ve druhém nadzemním podlaží zděného šestipodlažního bytového domu s výtahem. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.**Užitná plocha:** 27,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 lokalita - srovnatelná	1,00
K2 typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 stavebně technický stav - horší	0,95
K4 výtah - výtah	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - srovnatelné	1,00
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V- 58912/2021-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 2.8.2021	27,00	98 370	0,93	91 484
2 656 000				

Název: Novgorodská 948/8**Lokalita:** bytová jednotka č. 7 1+kk**Popis:** Novgorodská 948/8, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika**Popis:**

- Prodám příjemnou, světlou garsonieru v 1.patře cihlového domu s výhledem do klidného vnitrobloku. K bytu náleží sklepní koje. Tramvajová zastávka Nádraží Vršovice 5 min chůze. Stavebně technický stav - v běžném udržovaném stavu

Užitná plocha: 31,00 m²

Použité koeficienty:

K1 lokalita - srovnatelná	1,00
K2 typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 výtah - výtah	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - lepší	0,95
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V - 57082/2021-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 26.7.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 550 000	31,00	114 516	0,88	100 774

Minimální jednotková porovnávací cena	91 484 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	105 896 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	116 971 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	105 896 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	26,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 753 296 Kč

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

1. Bytová jednotka č. 1891/1	1 731 854,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 676 413,25 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1891	55 440,49 Kč
	<u>= 1 731 854,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **1 731 854,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 731 850,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetřicetjednatisícsmsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 731 850 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetřicetjednatisícsmsetpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1027/12

1 917 778,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1027/12

2 753 296,- Kč

Porovnávací hodnota

2 753 296 Kč

Výnosová hodnota

1 917 778 Kč

Obvyklá cena**2 753 000 Kč**

slovy: Dvamilionysedmsetpadesáttřitisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno podpůrně dle cenového předpisu platného ke dni ocenění a výnosovou metodou, porovnávací metodou. Použita byla cena zjištěná, výnosová metoda a ty však pouze podpůrně. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou na základě druhu stavby, velikosti, využití, stavebně technického stavu a vybavení. Provedeno bylo porovnání se srovnatelnými již prodanými vzorky.

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 důležitých 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**

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1027/12 objektu čp. 1027/12, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1891 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA	2 753 000 Kč
slovy: Dvamilionysedmsetpadesáttřítisíc Kč	

Obvyklá cena bytové jednotky č. [redacted] objektu čp. 1027/12, Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1891 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. 4243/2021.

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 4243/2021 evidence posudků.

V Praze 20.9.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Maryanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

09.21 8:55

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 1027</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>11970</u>
Podíl na společných částech:	260/6091

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

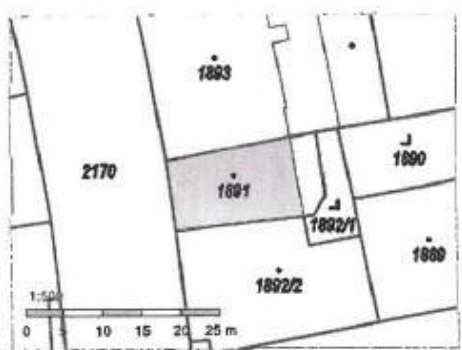
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový říďaj
 Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.09.2021 07:00.

09.21 8:56 Informace o stavbě | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Stavba:	č. 1891
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vršovice [490237]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11969
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1891
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

1027/1, 1027/2, 1027/3, 1027/4, 1027/5, 1027/6, 1027/7, 1027/8, 1027/9, 1027/10, 1027/11, 1027/12, 1027/13, 1027/14

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	785/6091
	443/6091
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1612/6091
	245/6091
	283/6091
	255/6091
	785/12182
	785/12182
	156/6091
	815/6091
	477/6091
	235/6091
Stavba je součástí nemovitosti ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	1612/6091

Způsob ochrany nemovitosti

Název: památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=nNzjUEFOFc7wRM9KjdM8kt8R9PtaYli2b3BIUcsW0z8zMoc954Sn8vafWnI0QuL_rHl... 1/2



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1891

Cena 2021

Mapový list: 60

Cena: 6800 Kč/m²

Skupina: 4161

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

2.1.2021-

Vytlačeno dne: 16.09.2021

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4252/2021

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. [redacted] v objektu čp. 1419/4, ulice Turkmetská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/42 na katastrálním území Vršovice.

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



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

OBVYKLÁ CENA	6 343 000 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 25.9.2021

Vyhotoveno: V Praze 30.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1873/42 v objektu čp. 1419/4, ulice Turkmentská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/42 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 25.9.2021.

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. 9322 ze dne 24.9.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
vymezení jednotek v budově
Databáze katastrálního úřadu
Databáze VALUO

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

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 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

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.

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 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 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 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: Turkmetská 1419/4, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 9878, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 9878, podíl 1 / 1

Na LV č.9322 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 3 + 1 o velikosti 75.10 m² včetně sklepa 2.0 m² + lodžie 13.90 m² k užívání ze společných částí domu dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v oblasti zastavěné panelovou výstavbou kolmou na ulici Vršovická při ulici Taškentská. Jedná se o zástavbu bytových domů, administrativní budovy, včetně Městského úřadu Prahy 10, komplex objektu Koochi-nor. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden stanice tramvají. Zastávka tramvaje v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší 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.

Objekt je panelovým zatepleným domem s dvanácti nadzemními podlažními s dvěma novými výtahy, zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře dvoukřídle hliníkové v prosklené stěně a plochou pro zvonky otevíravé pomocí čipu. Vstup do objektu je představenými schody na ochoz, který je v celé šířce objektu. Zádveří tvoří hala s podlahou z keramické dlažby a dvěma výtahy. Schody betonové s finální

vrstvou z PVC, podlahy chodeb PVC . Fasáda nová včetně zateplení .Stavebně technický stav objektu v dobrém stavu udržovaný po revitalizaci. Objekt byl postaven v roce 1972. V budově je 120 bytových jednotek a 9 nebytových prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. [REDAKCE]
- 1.1. Oceňovaný byt
- 1.2. Pozemek parcelní číslo 1873/42

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
- 1.1. Bytová jednotka č. [REDAKCE]
2. Porovnávací hodnota
- 2.1. Bytová jednotka č. [REDAKCE]

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
Adresa předmětu ocenění:	Turkmentská 1419/4 100 00 Praha 10 9322
L.V.:	9322
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.

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v desátém nadzemním podlaží dvanáctipodlažního panelového zatepleného domu s dvěma výtahy. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, spíže, komory, WC a průchozí koupelny (kuchyně a předsíň) a dvou lodžii (ze společných částí domu k výhradnímu užívání. K bytové jednotce patří sklep. Okna plastová. Dveře do pokojů a komory chybí, dveře do kuchyně z pokoje dvoukřídle do ocelové zárubně ze dvou třetin prosklené, dveře do pokojů hladké ze dvou třetin prosklené, mezi pokoji proříznutý otvor bez zárubně, dveře do spíže hladké s proraženým otvorem, dveře do koupelny a na WC umakartové. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Dveře plastové francouzské do lodžii. Podlaha v předsíni, spíži, komoře, koupelně, WC a kuchyni lino. Podlaha lodžie z dlažby. Hygienické zázemí prefabrikovaným umakartovým jádrem - koupelna vybavena vanou a umyvadlem částečně umístěným nad vanou, WC vybaveno WC mísou kombi a chybí dvířka od technického prostoru. Kuchyně vybavena linkou bez dvířek a plynový sporák bez digestoře. Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a modernizaci. Byt je v původním stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Praha – oblast 21

Stáří stavby:

49 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

71 869,- Kč/m²**Podlahové plochy bytu****koefficient dle typu
podlahové plochy**

kuchyň:	9,20 *	1,00 =	9,20 m ²
předsíň:	6,00 *	1,00 =	6,00 m ²
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	16,30 *	1,00 =	16,30 m ²
pokoj:	16,30 *	1,00 =	16,30 m ²
pokoj:	18,50 *	1,00 =	18,50 m ²
spíž:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
komora v bytě:	2,30 *	1,00 =	2,30 m ²
sklep:	2,00 *	0,80 =	1,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			74,70 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená - panel + zateplení	III	0,00
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 - 10.NP s dvěma výtahy	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - západ a východ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - Koupelna, WC - umakartové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep a lodžie k výhradnímu užívání ze spol. částí domu	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. Stavební - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koefficient pro stáří 49 let:

$$s = 1 - 0,005 * 49 = 0,755$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,755 = 0,456$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (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 * 0,456 = 32 772,26 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 74,70 m² * 32 772,26 Kč/m² * 1,060 * 1,070 = 2 776 621,21 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 776 621,21 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek parcelní číslo 1873/42**

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	1873/42	1 401	3 420,00	4 791 420,-
Cenová mapa - celkem		1 401		4 791 420,-

Pozemek parcelní číslo 1873/42 - zjištěná cena celkem = **4 791 420,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parcelní číslo 1873/42 = 4 791 420,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **4 791 420,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 776 621,21 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 791 420,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 751 / 78 992

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 791 420,- Kč * 751 / 78 992 = 45 553,43 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 45 553,43 Kč

Bytová jednotka č. 1873/42 - zjištěná cena = **2 822 174,64 Kč**

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 1873/42**

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 tři 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.

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	10.NP - 3+1/L, sklep	75	2 716	17 000	204 000	4,50
Celkový výnos za rok:						204 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	75
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	2 716
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	204 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	193 800
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	8 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	185 200
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	4 115 556
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 965 556

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1014/1014

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	74,70 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. 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 viz výše.

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze Katastru nemovitostí a VALUO 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, K9 prodej el. aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Magnitogorská 1406/6				
Popis:	Popis: dovolujeme si k prodeji nabídnout byt 3+1, v OV, ve 3. patře, v Praze 10 Vršovicích. K bytu patří sklep a 2 lodžie. Byt je po rekonstrukci, plastová okna včetně žaluzií, nová kuchyňská linka, koupelna se sprchovým koutem, WC zvlášť. Podlahy: dlažba, vinil, lino. Ihned k dispozici. Za poplatek je možno zajistit parkovací stání v garážích vzdálených 3 minuty od bytu. Energetická třída G				
Užitná plocha:	74,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná	1,00				
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00				
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,98				
K4 Výtah - výtah	1,00				
K5 Velikost - srovnatelná	1,00				
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00				
K7 Balkon, lodžie - lodžie	1,00				
K8 Redukce pramene ceny - V-48925/2021-101	1,00				
K9 Prodej el. aukcí	0,98				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 23.6.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]	
6 815 000	74,00	92 095	0,96	88 411	



Zdroj: Katastrální úřad

Název:	Turkmentská 1419/4				
Lokalita:	Bytová jednotka č. 21				
Popis:	Byt s velkým potenciálem k možným úpravám dle vlastních představ. Prodej prostorného příjemně dispozičně řešeného bytu 3+1 (vnitřní plocha 73 m²) se 2 lodžemi (7 m² a 7 m²) a sklepem (2 m²), který leží v klidné lokalitě Prahy 10 – Vršovice (ulice Turkmentská) s výbornou dopravní dostupností do centra, (zastávka tramvaje 300 m, stanice metra Strašnická – 5 zastávek tramvají). Byt se nachází v 7.NP panelového domu s výtahem. Panelový dům je po celkové rekonstrukci (zateplení + nová fasáda, nová plastová okna, nové rozvody, nová střecha, vstupní dveře, výtah, schránky a zvonky). Byt je v původním zachovalém stavu připraven k rekonstrukci. Interiér bytu je tvořen prostornou centrální chodbou s vestavěnou				

skříní a komorou, obývacím pokojem se vstupem na 1. lodžii (7 m²) a přes dvojkřídle dveře se vstup do kuchyně s komorou s oknem, dále pak druhým pokojem se vstupem na 2. lodžii (6 m²), třetím samostatným pokojem, koupelnou a samostatným WC. Okna jsou nová plastová. Východní a západní orientace oken bytu navíc dodává příjemné denní osvětlení a dostatek sluníčka. Vytápění je ústřední dálkové. Dům leží klidné lokalitě s výbornou dopravní dostupností do centra Prahy a kompletní občanskou vybaveností v dochozí vzdálenosti

Užitná plocha: 75,10 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,98
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Balkon, lodžie - lodžie	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-49902/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.6.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 450 000	75,10	85 885	0,96	82 450

Název: Tádžická 1421/8

Lokalita: Bytová jednotka č. 15

Popis: Prodej prostorného příjemně dispozičně řešeného bytu 3+1 (vnitřní plocha 75.10 m²) se 2 lodžii (14 m²) a sklepem (2 m²), který leží v klidné lokalitě Prahy 10 – Vršovice s výbornou dopravní dostupností do centra, Byt se nachází v 5.NP panelového domu s výtahem. Panelový dům je po celkové rekonstrukci (zateplení + nová fasáda, nová plastová okna, nové rozvody, nová střecha, vstupní dveře, výtah, schránky a zvonky). Byt je v původním zachovalém stavu připraven k rekonstrukci. Interiér bytu je tvořen prostornou centrální chodbou s vestavěnou skříní a komorou, obývacím pokojem se vstupem na 1. lodžii (7 m²) a přes dvojkřídle dveře se vstup do kuchyně s komorou s oknem, dále pak druhým pokojem se vstupem na 2. lodžii (6 m²), třetím samostatným pokojem, koupelnou a samostatným WC. Okna jsou nová plastová. Východní a západní orientace oken bytu navíc dodává příjemné denní osvětlení a dostatek sluníčka. Vytápění je ústřední dálkové.

Užitná plocha: 75,10 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,98
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,98
K7 Balkon, lodžie - lodžie	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-50812/2021-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

K9 Prodej el. aukci			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.6.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 700 000	75,10	89 214	0,94	83 861

Minimální jednotková porovnávací cena	82 450 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	84 907 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	88 411 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	84 907 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	74,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 342 553 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 	2 822 175,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 776 621,21 Kč
1.2. Pozemek parcelní číslo 1873/42	45 553,43 Kč
	= 2 822 175,- Kč

Výsledná cena - celkem: **2 822 175,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 822 180,- Kč**

slovy: Dvamilionyošmsetdvacetdvatisícjednostoosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 822 180 Kč

slovy: Dvamilionyošmsetdvacetdvatisícjednostoosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 	3 965 556,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 	6 342 553,- Kč

Porovnávací hodnota	6 342 553 Kč
Výnosová hodnota	3 965 556 Kč

Obvyklá cena**6 343 000 Kč**

slovy: Šestmilionůtřistačtyřicettřitisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu 488/2020 Sb. - podpůrně cenou zjištěnou, výnosovou metodou a porovnávací metodou.

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 a odpověď****OBVYKLÁ CENA****6 343 000 Kč**

slovy: Šestmilionůtřistačtyřicettřitisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č.  v objektu čp. 1419/4, ulice Turkmentská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/42 na katastrálním území Vršovice.

6.2. 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. 4252/2021.

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 4252/2021 evidence posudků.

V Praze 30.9.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.

21. 9. 2021 13:49

Informace o jednotce | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Působ využití:	byt
Podoba:	č. p. 1417, 1418, 1419, 1420
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9322
Podíl na společných částech:	751/78847

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
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

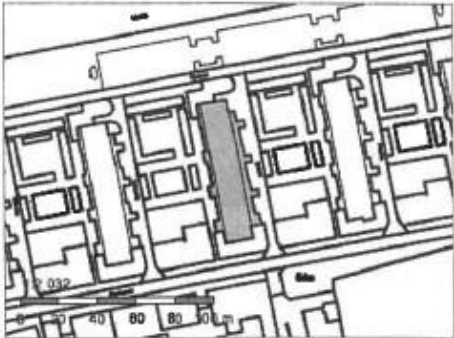
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.09.2021 13:00.

13:49 informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

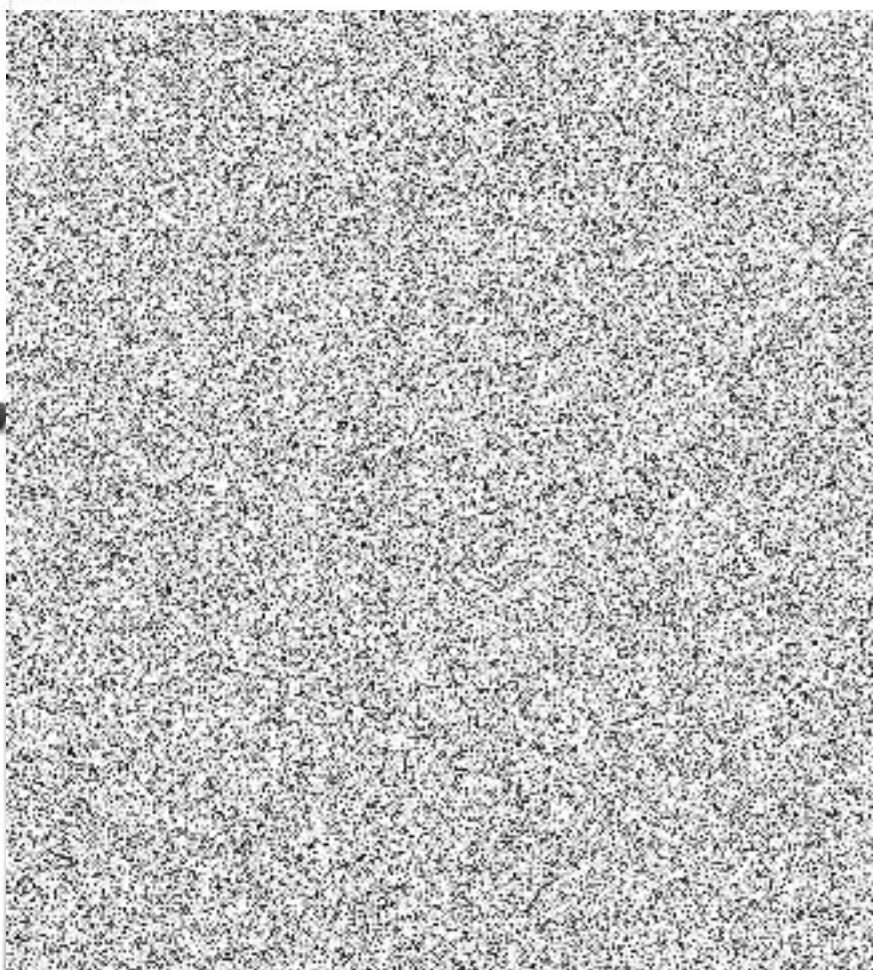
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1873/42
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9317
Výměra [m ²]:	1401
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. 1417, 1418, 1419, 1420



Vlastníci, jiní oprávnění

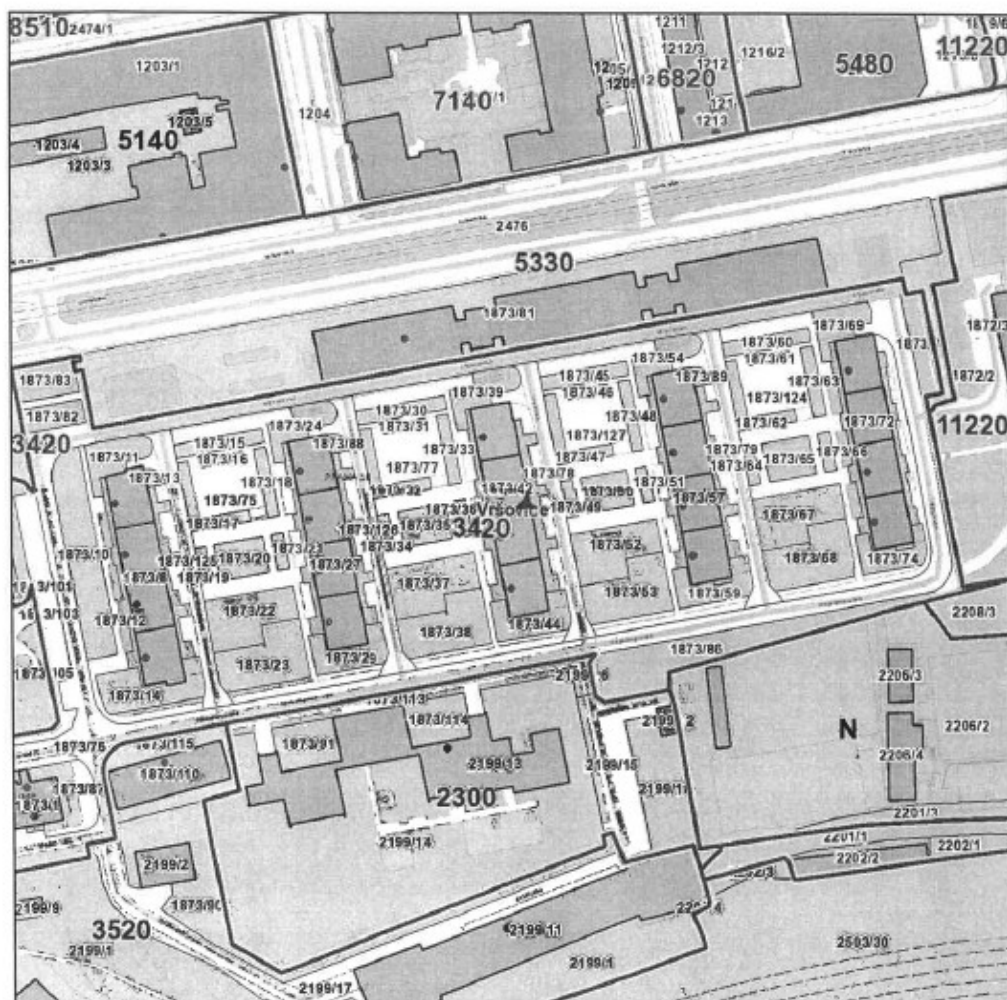
Vlastnické právo



Podíl

751/157694
735/78847
568/78847
515/78847

735/78847
735/78847
751/78847
751/78847
509/78847
339/78847
568/78847
751/78847
751/78847
20277/7884700
751/78847
751/78847
751/78847
735/78847
568/78847
735/78847
735/78847

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021

Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1873/42

Cena 2021

Mapový list: 60

Cena: 3420 Kč/m²

Skupina: 4166

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-

Vytisknuto dne: 24.09.2021

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4276/2022

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 [redacted] v objektu čp. 667/68, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1192 na katastrálním území Vršovice.

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



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

OBVYKLÁ CENA

4 138 000 Kč

Počet stran: 18 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 10.1.2022

Vyhotoveno: V Praze 11.1.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny bytové jednotky č. 667/68 v objektu čp. 667/68, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1192 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro prodej 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 10.1.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11904 ze dne 6.1.2022

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2022

prohlášení vlastníka budovy

databáze katastrálního úřadu

databáze VALUO

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

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím.

Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.424/2021

Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 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: Moskevská 667/68, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11904, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11904, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka charakteru 1 + 1 o velikosti 44,50 m² dle prohlášení vlastníka. Bytový dům ve kterém se bytová jednotka nachází je situován při ulici Moskevská v bloku bytových domů v řadové zástavbě svým průčelím do ulice Moskevská a Náměstí Svatopluka Čecha. V blízkém okolí se nachází park u SV.Václava a Koh-i-noor. Stanice tramvaje je u domu v ulici Minská, stanice Moskevská a nebo stanice tramvaje Koh-i-noor. Vlakové nádraží Vršovice (Praha hl.nádraží - Benešov) dvě stanice tramvají. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti drobné prodejny a dvě stanice tramvají obchodní středisko Eden, dopravní dostupnost dobrá, parkování zvláště ve večerních hodinách špatné. Nejbližší metro Náměstí Míru, nebo Jiřího z Poděbrad.

Objekt má sedm nadzemních podlaží a dvě podzemní podlaží je zděné konstrukce, bez výtahu. Fasáda v dobrém stavu, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová a zdvojená, dveře z mezipodest do lodžii původní dvoukřídla prosklená s nadsvětlíkem. Vstupní dveře nové dřevěné ze dvou třetin prosklené s půlkruhovým nadsvětlíkem dřevěné do dřevěné zárubně a osazeny jsou nové zvonky. Vstupní část s původní dlažbou uzavřeno renovovanými lítacími prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Stropní konstrukce zádveří klenba. Stěny schodišťového prostoru natřeny latexem. Na mezipodestě hydrant. Schody kamenné, podlahy teracové. Bytový dům byl postavený ve dvacátých letech. Stavebně technický stav objektu udržovaný. V budově je 22 bytových jednotek a 4 nebytové prostory.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 602/2022
- 1.1. Oceňovaný byt
- 1.2. Pozemek parc.č.1192

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
- 1.1. Bytová jednotka č. 602/2022
2. Porovnávací hodnota
- 2.1. Bytová jednotka č. 602/2022

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. 424/2021 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. 667/68
Adresa předmětu ocenění:	Moskevská 667/68 100 00 Praha 10
LV:	11904
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 335 084

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 667/68

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží sedmipodlažního dvěmi podlažními podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsíně a spíže - dle vymezení jednotek. Skutečný stav - dva pokoje, WC, koupelna (v prostoru odděleném z kuchyně), spíž a kuchyň v předsíni. Okna dřevěná špaletová v předsíni, WC dřevěné jednoduché do světlíku a ve spíži dřevěné jednoduché do dvorní části. Dveře do pokoje původně dvoukřídle dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené chybí křídla a je pouze dřevěná zárubeň s nadsvětlíkem, dveře do spíže a WC původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní s otevíráním na klíč. Dveře do pokoje (původně kuchyně) chybí a otvor je pouze orámovaný lištou, dveře do koupelny nahrazoval závěs. Vstupní dveře původní dvoukřídle do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokojích lino, v předsíni PVC a část původní dlažba, podlaha spíže ze stávající dlažby, v koupelně a WC dlažba. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem s keramickými obklady stěn, WC samostatné s mísou kombi s obkladem stěn. Kuchyň (v předsíni) vybavena pouze plynovým sporákem a provedeny jsou obklady k lince. Vytápění WAW - dvě tělesa staršího typu a proveden rozvod při podlaze po

povrchu stěn . Ohřev vody boilerem umístěným v koupelně nad vanou. V pokoji podhled z polystyrenových desek ve střešní části narušený. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy. Objekt jako celek odpovídá stáří s běžnou údržbou.

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:	1980
Základní cena ZC (příloha č. 27):	79 638,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Kuchyň:	19,00 * 1,00 =	19,00 m ²
pokoj:	16,50 * 1,00 =	16,50 m ²
předsíň:	7,00 * 1,00 =	7,00 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
spíž:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		44,50 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna, 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 2ks	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 42 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (42 + 15) = 0,715$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,715 = 0,483$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a 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 - stanice tramvaje před domem	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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 79 638,- Kč/m² * 0,483 = 38 465,15 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 44,50 m² * 38 465,15 Kč/m² * 1,060 * 1,080 = 1 959 553,22 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 959 553,22 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek parc.č.1192**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2022 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	1192	387	14 530,00	5 623 110,-
Cenová mapa - celkem		387		5 623 110,-

Pozemek parc.č.1192 - zjištěná cena celkem = 5 623 110,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č.1192 = 5 623 110,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 623 110,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 959 553,22 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 623 110,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 445 / 12 897

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 623 110,- Kč * 445 / 12 897 = 194 020,62 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 194 020,62 Kč

Bytová jednotka č. 1192/1 - zjištěná cena = 2 153 573,84 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka**

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 tři 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.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	1+1 4.NP	45	2 697	10 000	120 000	4,50
Celkový výnos za rok:						120 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	45
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 697
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	107 400
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	2 386 667
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	50 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 336 667

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 102/II/2022

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	44,50 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. 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 viz výše.

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 užité plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Minská 1003/3, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Lokalita:	Minská 1003/3, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Popis:	prodej investičně zajímavého bytu ve velmi žádané lokalitě. Jedná se o byt v původním stavu vhodný na rekonstrukci. Byt se skládá z prostorné předsíně, kuchyně a jednoho pokoje přístupného jak z chodby tak z kuchyně. Jedná se o přímý povinný prodej.				
Podlaží:	3.NP				
Dispozice:	1+1, sklep				
Typ stavby:	zděný s výtahem				
Užitná plocha:	42,00 m ²				
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 Vybavení - srovnatelné	1,00				
K6 Velikost - srovnatelná	1,00				
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00				
K8 Balkon, lodžie - není	1,00				
K9 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]	
k 14.12.2021					
4 140 000	42,00	98 571	0,99	97 585	



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Sevastopolská 329/5
Lokalita:	Bytová jednotka 1+1
Popis:	příjemný, světlý byt 1+1 v osobním vlastnictví o velikosti 45 m ² včetně sklepu. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí udržovaného cihlového domu. Dispozice bytu: pokoj (18,67 m ²), kuchyň (14,84 m ²), koupelna (3,03 m ²), WC (1,78 m ²), sklep (6,37 m ²). Celková podlahová plocha je tedy 44,69 m ² . Byt má 2 okna orientovaná na ulici a 1 okno orientované do vnitrobloku, takže je zde ticho a klid. Výška stropu 3 m, vzhledem k vyššímu stropu lze zvažovat vybudování patra na spaní. Okna jsou nová, plastová. Na podlaze v pokoji je laminát a v kuchyni je dlažba. Byt je vytápěn

elektrickými přímotopy. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler umístěný v koupelně. V bytě zůstává kuchyňská linka bez sporáku. 2 zastávky tramvají na metro "A" Náměstí Míru. V blízkém okolí se nacházejí sady Bratří Čápků a Havlíčkovy sady.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 1+1, sklep 6.37 m²
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 38,32 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - bez výtahu	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,97
K6 Velikost - menší	1,01
K7 Podlaží - horší	1,01
K8 Balkon, lodžie - není	1,00
K9 Redukce pramene ceny - V - 70694/2021-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 15.9.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 490 000	38,32	91 075	0,94	85 611

Název: Holandská 630/11, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Holandská 630/11, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji byt 2+kk, 43m², cihla, v bezprostřední blízkosti Heroldových sadů a Vršovického náměstí v ulici Holandská. Byt se nachází v 1. patře zrekonstruovaného cihlového domu a je po částečné rekonstrukci. Ve vstupní chodbě se nachází nová moderní kuchyňská linka, obývací pokoj a ložnice je orientován do tichého vnitrobloku, v koupelně je vana, komora je dispozičně z obývacího pokoje. Vynikající dopravní dostupnost (tramvaj 5 min. chůze). Občanská vybavenost v místě, Doporučujeme.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - bez výtahu	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,95
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Balkon, lodžie - není	1,00
K9 Redukce pramene ceny - V-27205/2021-101	1,00



Zdroj: kupní smlouva

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.4.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 650 000	43,00	108 140	0,90	97 326

Název: Žitomířská 648/36, Vršovice
Lokalita: Bytová jednotka 2+kk č. jednotky 9
Popis: Byt o celkové výměře 39,40 m² se nachází ve 2. NP cihlového domu s výtahem a je v osobním vlastnictví. Po celkové rekonstrukci je pouze koupelna a chodba. Ložnice a obývací pokoj jsou v původním stavu. Jsou zde původní parkety kromě koupelny a chodby, kde je dlažba. V bytě je plynový kotel značky Junkers, který je jak na ohřev vody, tak i na vytápění bytu pomocí termostatu. Rozvody v bytě jsou udělané nové z roku 2015. Je zde dobře fungující SVJ. Byt se prodává s příslušenstvím, tak jak je na fotkách. Ze zadní části domu je soukromý přístup také do vnitrobloku, kam jsou situovaná také okna v bytě. Orientace JV. V mezipatře se nachází společný balkón. Kompletní občanská vybavenost v okolí, základní škola 5 minut pěší chůze od domu, parkování na ulici pro rezidenty, vynikající dopravní dostupnost do centra města. Za rohem domu se nachází autobusová zastávka a níže i tramvajová.

Podlaží: 2.NP

Dispozice: 2+kk

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 40,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Vybavení - lepší	0,95
K6 Velikost - menší	0,99
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Balkon, lodžie - pouze společný	1,00
K9 Redukce pramene ceny - V- 79424/2020-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 540 000	40,00	113 500	0,84	95 340

Název: Jakutská 853/10, Vršovice
Lokalita: Bytová jednotka č. 17
Popis: hezký, teplý, slunný byt, který se nachází ve 3. NP cihlového domu. Byt je vybaven kuchyňskou linkou a je po rekonstrukci. K bytu náleží sklep. Orientace, jižní strana. V domě je nový výtah, topení ústřední. V okolí je veškerá občanská vybavenost (školy, školy, obchody, lékaři atd.), výborná dopravní dostupnost.
Podlaží: 3.NP
Dispozice: 1+1, sklep
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 38,90 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 Vybavení - lepší	0,96
K6 Velikost - menší	0,99
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Balkon, lodžie - není	1,00
K9 Redukce pramene ceny - V-57058/2021-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 26.7.2021 3 850 000	38,90	98 972	0,90	89 075

Minimální jednotková porovnávací cena	85 611 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	92 987 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	97 585 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	92 987 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	44,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 137 922 Kč

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

1. Bytová jednotka č.	2 153 574,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 959 553,22 Kč
1.2. Pozemek parc.č.1192	194 020,62 Kč
	<u>= 2 153 574,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **2 153 574,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 153 570,- Kč**

slovy: Dvamilionyjedenstopadesáttřítisícpětsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**2 153 570 Kč**

slovy: Dvamilionyjedenstopadesáttřítisícpětsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Výnosová hodnota**

1.1. Bytová jednotka	2 336 667,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č.	4 137 922,- Kč

Porovnávací hodnota	4 137 922 Kč
Výnosová hodnota	2 336 667 Kč

Obvyklá cena

4 138 000 Kč

slovy: Čtyřmilionyjednostřicetosttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, výnosovou metodou, porovnávací. Výnosová metoda na základě výnosů z obvyklých nájmů. Porovnávací metodou. Vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO a databáze katastrálního úřadu. Cena zjištěná byla použita pouze jako dílčí ukazatel. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

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 mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

4 138 000 Kč

slovy: Čtyřmilionyjednostřicetosmtisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. ~~4138000~~ ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1192 na katastrálním území Vršovice.

Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny.

Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

6.2. 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. 4276/2022.

ZNALCKÁ 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 4276/2022 evidence posudků.

V Praze 11.1.2022



OTISK ZNALCKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

06.01.2022 15:33 Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky:	
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Spůsob využití:	byt
Budova:	č. p. 667
Katastrální území:	Vršovice (732257)
Číslo LV:	11904
Podíl na společných částech:	445/12897

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	

Spůsob 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

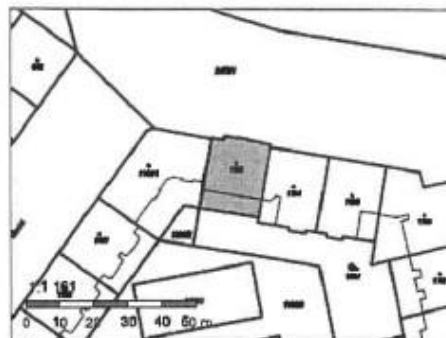
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.01.2022 14:00.

© 2004 - 2022 Český úřad zeměměřický a katastrální
 Verze 6.2.4 b1 [WWW6]
 https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=BFJOArku18Qf2x7X8wSxN4UlavzIVMuVTmTfoD1UNZSFvXKtyimwmgmtCAKpLm7cV... 1/1

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1192
 Obec: Praha [554782]
 Katastrální území: Vršovice [732257]
 Číslo LV: 11903
 Výměra [m²]: 387
 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. 667

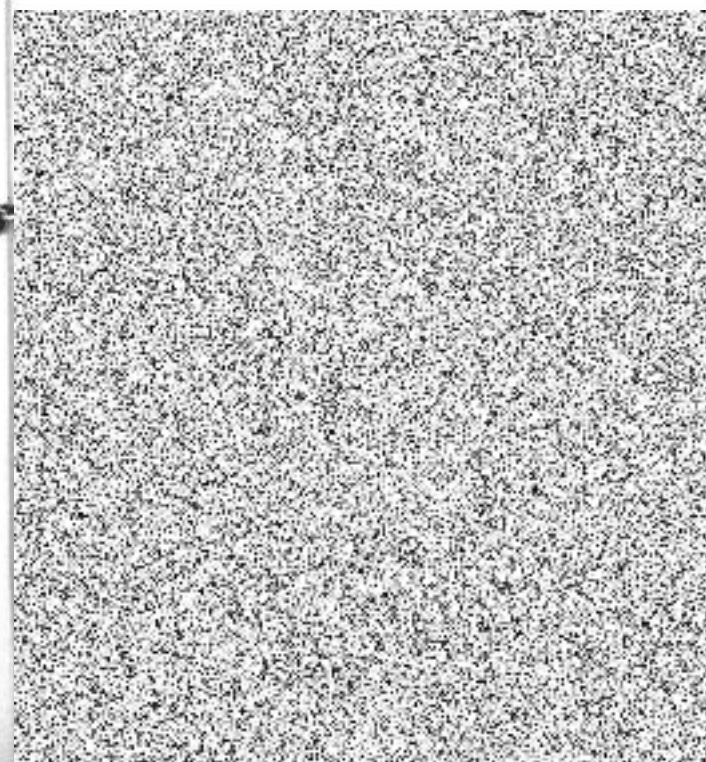


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



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



Podíl

508/12897
 430/12897
 133/4299
 305/4299
 424/12897
 508/12897
 440/12897
 337/4299
 443/12897
 445/12897
 445/12897
 508/12897
 445/12897
 920/12897
 149/4299
 133/4299
 51/1433
 445/12897
 508/12897
 51/1433
 953/12897
 433/12897

06.01.2022 12:00

Informace v pozemku / nemovitosti ve katastru nemovitostí

	445/12897
	508/12897
ověřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	305/4299

Spůsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

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

Jiné zápisy

Typ

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

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.01.2022 14:00.

© 2004 - 2022 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze 6.2.4 b1 [WWW6]

pos://nahizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=brRwdlBK5a-tM-JwxP7ACT-9qJl1XwR4AzXgDiSEPgCtbJgK1Vqsv9R2pTcO51PC0v... 2/2



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2022



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1192

Cena 2022

Mapový list: 60

Cena: 14530 Kč/m²

Skupina: 4147

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

1.1.2022-

Vytištěno dne: 06.01.2022

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4255/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 1797/4, objektu čp. 1797/4, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/50 a 3118/51 na katastrálním území Strašnice.

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



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

OBVYKLÁ CENA	5 368 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 16 a 4 stran příloh Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 18.9.2021

Vyhotoveno: V Praze 22.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. [redacted] v objektu čp. 1797/4, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/50 a 3118/51 na katastrálním území Strašnice.

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 18.9.2021.

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. 16185 ze dne 20.9.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
pasport bytu
vymezení jednotek v budově
databáze Katastrálního úřadu
databáze VALUO a OctopusPro

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.

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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

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. Strašnice

Adresa nemovité věci: Ke Strašnické 1797/4, 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.16185 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 53.80 m² a užívání sklepní kóje o velikosti 3 m² nacházející se v 1.PP ze společných částí domu k výhradnímu užívání - dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je řadovým domem situovaným v bloku bytových domů při ulici Ke Strašnické a Průběžné. Jedná se o frekventovanou oblast s provozem tramvaje v Průběžné. Průčelí domu se vstupem je situované do ulice Ke Strašnické. Občanská vybavenost dobrá v místě a v dobré docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná (v době ocenění převážně s ukončeným provozem), nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje v ulici Průběžná, autobus u metra Starostrašnická nebo Skalka. Nejbližší metro Skalka nebo Starostrašnická. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Před domem bez možnosti zaparkování. Jedná se o okrajovou část obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střešou se střešní krytinou taškovou a s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Okna dřevěná zdvojená a plastová, na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře hliníkové prosklené dvoukřídle s nadsvětlíkem otevíravé na čip.

Zádveří s teracovými schody a teracovou dlažbou uzavřeno tzv. lítacími dveřmi v prosklené dřevěné stěně. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodestových prostor z teracové dlažby. Na mezipodestách hydranty nebo hasicí přístroj. Fasáda domu v dobrém stavu břízolitová. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953. V budově je dvacet jedna bytových jednotek a jeden nebytový prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1
- 1.1. Oceňovaný byt
- 1.2. Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
- 1.1. Bytová jednotka č. 1
2. Porovnávací hodnota
- 2.1. Bytová jednotka č. 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. 1797/4
Adresa předmětu ocenění:	Ke Strašnické 1797/4 100 00 Praha 10
LV:	16869
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. 1797/4

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže. Okna dřevěná zdvojená. Dveře do pokojů dvoukřídle prosklené původní, dveře do pokoje a kuchyně prosklené do ocelové zárubně, dveře na WC, koupelny a spíže hladké do ocelových zárubní. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích a předsíni parkety vyžadující renovaci, v kuchyni, WC, koupelně a spíži lino. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s keramickým obkladem stěn (1800 mm). WC samostatné s mísou kombi, bez obkladu stěn pouze nízký soklík. Kuchyň vybavena původní linkou s nerez dřezem a plynovým sporákem s původním obkladem stěn k lince. Vytápění ústřední s ohřevem vody. Bytová jednotka je v původním stavu běžně udržovaná vyžadující stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha – oblast 10
 Stáří stavby: 68 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 67 720,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	8,80 *	1,00 =	8,80 m ²
předsíň:	9,80 *	1,00 =	9,80 m ²
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	17,70 *	1,00 =	17,70 m ²
pokoj:	12,50 *	1,00 =	12,50 m ²
spíž:	1,50 *	1,00 =	1,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			53,80 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jihovýchod a severozápad	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 - sklep k užívání	II	-0,01
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 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 68 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,680 = 0,482$$

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	III	0,06

nabídka		
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

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

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

i = 2

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} \cdot \text{I}_v = 67\,720,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,482 = 32\,641,04 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_p = \text{PP} \cdot \text{ZCU} \cdot \text{I}_T \cdot \text{I}_P = 53,80 \text{ m}^2 \cdot 32\,641,04 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,060 \cdot 1,010 = 1\,880\,067,76 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 880 067,76 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51**

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

Ocenění**Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3118/50	181	3 420,00	619 020,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/51	318	3 420,00	1 087 560,-
Cenová mapa - celkem		499		1 706 580,-

Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51 - zjištěná cena celkem = **1 706 580,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51 = 1 706 580,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 706 580,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 880 067,76 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 706 580,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 538 / 14 557

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,706\,580,- \text{ Kč} \cdot 538 / 14\,557 = 63\,072,06 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 63 072,06 Kč

Bytová jednotka č. 3118/50 zjištěná cena = **1 943 139,82 Kč**

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 3118/50****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 - 2+1	54	3 123	14 000	168 000	4,50
Celkový výnos za rok:					168 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	54
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 123
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	168 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	159 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	8 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	151 100
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 357 778
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	80 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 277 778

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1000/1000

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	53,80 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. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztahované 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 viz výše.

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze Katastrálního úřadu, 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:	Brigádníků 1921/9, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika				
Lokalita:	Brigádníků 1921/9, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika				
Popis:	Zrenovovaný světlý byt 2+1 ve Strašnicích, se všemi třemi místnostmi orientovanými na jih, nacházející se ve druhém patře cihlového domu. Byt má dva samostatné prostorné pokoje s francouzskými okny, mezi pokoji je chodba s předsíní, dále kuchyň přístupná chodbičkou z předsíně a vyzděné jádro bytu. Při rekonstrukci byly kompletně vyměněny elektrické rozvody i jističe. Byt má pravé parketové podlahy po renovaci a novou dlažbu. Francouzská okna jsou také nová. Do bytu po renovaci byl dán jen zpět oblíbený starší nábytek, který nynější majitelka ponechává. U bytu neváže žádná hypotéka, ani dědické řízení, či věcné břemeno. V kuchyni je nové okno a široký parapet na bylinky či květiny. Byt má vestavné skříně v předsíní i v chodbičce ke kuchyni. K bytu náleží spoluvlastnictví balkónu na patře. Byt je vymalovaný, světlý a čistý. Svým rozložením se dvěma samostatnými velkými pokoji a samostatným vchodem do kuchyně je byt výborný i jako investice k pronajímání. Lokalita ulice Brigádníků je velmi oblíbená pro svou lokalitu v zeleni v tiché jednosměrce, blízkost k metru Strašnická, pěšky dostupná je i tramvaj či autobus, obchody, škola, školka, zdravotní péči zajišťuje nedaleká Vinohradská nemocnice. Pokud vás zaujala nabídka tohoto světlého bytu v parku Solidarita, neváhejte napsat mi email, ráda Vás vezmu na prohlídku v pátek odpoledne 24.5.2021.				
Užitná plocha:	54,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - lepší	0,98				
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 - lepší	0,97				
K7 balkon - balkonek	0,99				
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00				
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 6.6.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]	
6 650 000	54,00	123 148	0,88	108 370	



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Sečská 1856/25, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika				
Lokalita:	Sečská 1856/25, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika				
Popis:	Zařízený moderní byt v dobré lokalitě s veškerým vybavením. Součástí bytu je designová kuchyně s vestavěnými spotřebiči, obývací, ložnice, koupelna s vanou, samostatná toaleta a sklep. V komoře je umístěna pračka s myčkou, v hale naleznete prostorné úložné prostory včetně praktického koutu s drážky pro kola. Byt je navržen a uspořádán s citem pro detail, praktičnost a pohodlné bydlení, nevyžaduje žádné investice a je možné jej ihned využívat. V blízkosti Skate park Gutovka, OC Skalka, Billa a veškerá další občanská vybavenost. Provize a veškerý právní servis v ceně.				

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,90
K4 Výtah - není	1,00
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 elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 11.8.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 200 000	55,00	130 909	0,79	103 418

Název: Dvouletky 405/26, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: Dvouletky 405/26, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Popis: Exklusivně slunný cihlový byt 2+1, 52m², se nachází v krásné klidné části Prahy 10, Strašnice, ulice Dvouletky. Byt je situován v domě z 60-tých let, v 1.patře, bez výtahu, situován na jižní stranu do zeleně. Byt má původní zachovalé parkety, plastové okna, upravenou koupelnu, pěknou kuchyň s jídelním koutem u okna, včetně plynového sporáku a špažze. Zajímavý byt v krásné lokalitě.

Užitná plocha: 52,00 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 - lepší	0,97
K7 balkon - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 7.9.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 499 999	52,00	105 769	0,90	95 192

Název: Štěchovická 1902/7, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: Štěchovická 1902/7, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Popis: Byt 2+1 s lodží a sklepem, 10 minut chůze na M Skalka. Bytová jednotka o celkové ploše 54,36 m² je situována ve 4. NP zrevitalizovaného bytového domu. Tvoří ji obývací pokoj (18,50 m²), na který navazuje jižně orientovaná lodžie (3,40 m²), dále ložnice (13,80 m²),

kuchyň (8,80 m²), předstíň (5,20 m²), koupelna (1,96 m²) a WC (0,85 m²). K příjemnému bydlení přispívá výhled, soukromí, pozice v širším centru metropole s komplexní vybaveností v místě i rychlou dostupností centra (M Skalka, M Strašnická).

Užitná plocha: 54,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - panelový	1,02
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 balkon - lodžie	0,99
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
5 590 000	54,00	103 519	0,89	92 132

Minimální jednotková porovnávací cena	92 132 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	99 778 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	108 370 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	99 778 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	53,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 368 056 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 3118/50	1 943 140,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 880 067,76 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51	63 072,06 Kč
	<u>= 1 943 140,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem:

1 943 140,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetčtyřicettřitisícjedenstočtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 943 140 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetčtyřicettřitisícjedenstočtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Výnosová hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 1797/4	3 277 778,- Kč
--------------------------------	----------------

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1797/4	5 368 056,- Kč
--------------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	5 368 056 Kč
Výnosová hodnota	3 277 778 Kč

Obvyklá cena**5 368 000 Kč**

slovy: Pětmilionůtřistašedesátosmtisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - podpůrně cenou zjištěnou, výnosovou a porovnávací metodou. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

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 nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR**6.1. Citace zadané odborné otázky**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1797/4 v objektu čp. 1797/4, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/50 a 3118/51 na katastrálním území Strašnice.

6.2. Odpověď**OBVYKLÁ CENA****5 368 000 Kč**

slovy: Pětmilionůtřistašedesátosmtisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 3118/51 v objektu čp. 1797/4 v ulici Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/50 a 3118/51 na katastrálním území Strašnice.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

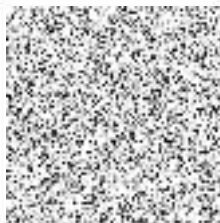
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4255/2021.

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 cen a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4255/2021 evidence posudků.

V Praze 22.9.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

09.21 9:04 Informace o jednotce | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 1797, 1798</u>
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>16869</u>
Podíl na společných částech:	538/14557

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

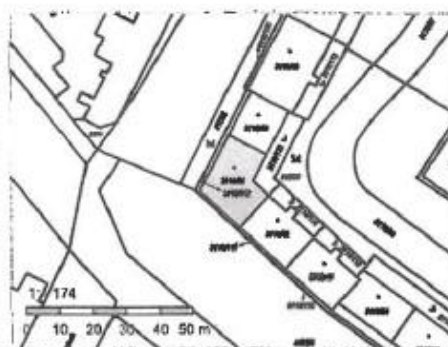
 Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 20.09.2021 07:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální Verze 6.1.2 b0 [WWW6]
https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=KfFkK8dl5TPZcSrRhSHafRQ6InDNoSQ_DtWy7ywX3RvomDFLBJ11818jcJarDEN6L... 1/1

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 3118/51
 Obec: Praha [554782]
 Katastrální území: Strašnice [731943]
 Číslo LV: 16868
 Výměra [m²]: 316
 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. 1797, 1798

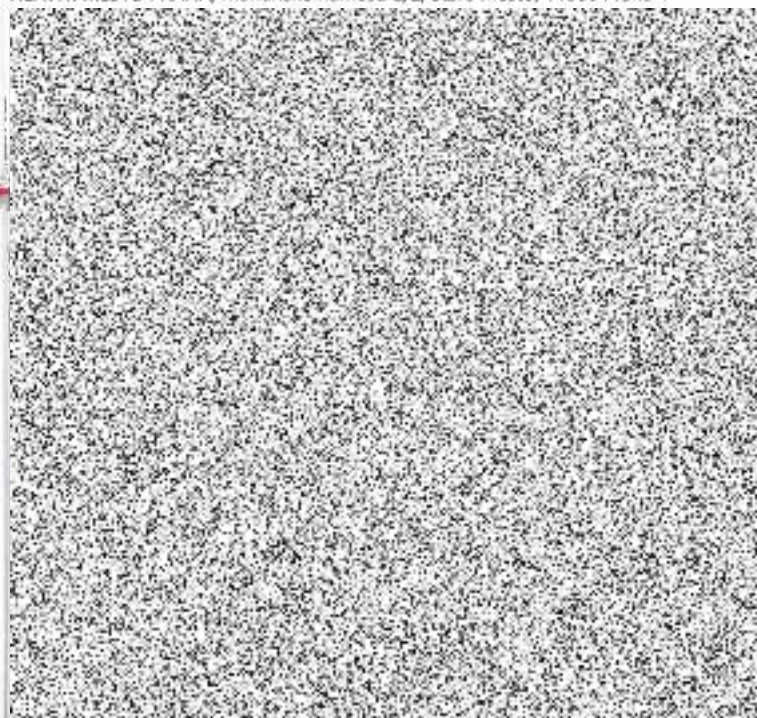


Vlastníci, jiní oprávnění

Technické podmínky



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



Parcelní

735/14557

657/29114

845/14557

2584/14557

555/14557

357/14557

778/14557

672/14557

845/14557

442/14557

671/14557

781/14557

357/14557

542/14557

356/14557

778/14557

657/29114

845/14557

669/14557

360/14557

368/14557

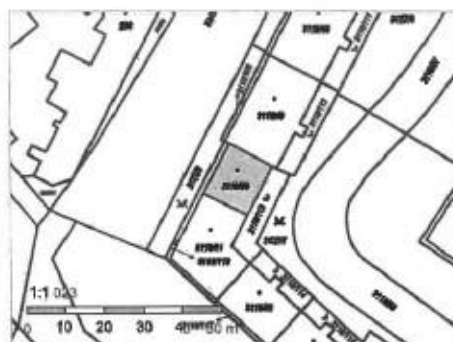
https://nahizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=6ARG_K06LY48yHkzHq_qsKN_Uyr3AsBtzzCV8GnUnQycyF_g5YO7uacU2mxEO... 1/2

21 9:04

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 3118/50
 Obec: Praha [554782]
 Katastrální území: Strašnice [731943]
 Číslo LV: 16868
 Výměra [m²]: 181
 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. 1797, 1798



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl



735/14557

657/29114

845/14557

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

2584/14557

555/14557

357/14557

778/14557

672/14557

845/14557

442/14557

671/14557

781/14557

357/14557

542/14557

356/14557

778/14557

657/29114

845/14557

669/14557

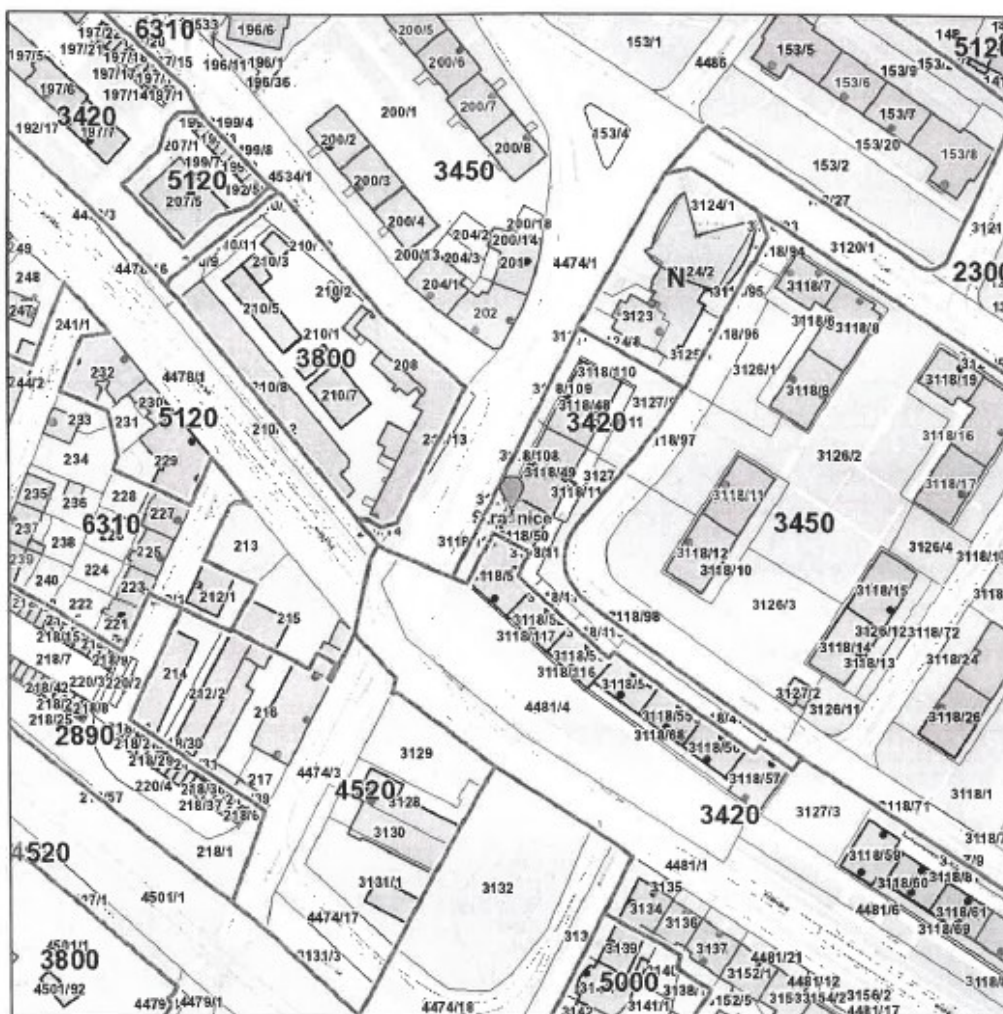
360/14557

368/14557

<https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=24ulG3Jx4PefG7gWpqrvgw56ztTDTZbYvkyMRzqJSSzGgxwFz2qhFHYxtra0H1IP...> 1/2



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území

Název: Strašnice

Parcela

Číslo parcely: 3118/50

Cena 2021

Mapový list: 61

Cena: 3420 Kč/m²

Skupina: 4294

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: 20.09.2021



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 233
ze dne 29. 3. 2022

k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 36.

Rada městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 36., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. souhlasí

- a) s návrhem na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 36., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) s návrhem na prodej volných bytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 36., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, kupujícím dle této tabulky:

Pořadí	Ulice/k. ú.	Č. p.	Č. o.	Č. bytové jednotky dle prohlášení vlastníka	Velikost bytu	Výměra v m ²	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Rok narození/ IČO
1	Na Louži - Vršovice, Praha	1027	12		1+0	26,0	2 753 000	3 850 000		
2	Turkmenská - Vršovice, Praha	1419	4		3+1	75,1	6 343 000	7 153 000		

- 2 -

3	Moskevská - Vršovice, Praha	667	68		1+1	44,5	4 138 000	5 880 000	
4	Ke Strašnické - Strašnice, Praha	1797	4		2+1	53,8	5 368 000	5 368 000	

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

III. pověřuje

Ing. Beneš, místostarostu, předložit na nejbližším zasedání ZMČ Praha 10 návrh na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 36.

Renata C h m e l o v á
starostka

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

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Anotace: byty; privatizace obecního majetku
Provede: -
Na vědomí: -
Garant: Mgr. Urbánek, ved. OMP
Číslo tisku: P10-115191/2022