

Rada MČ Praha 10

30. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
Dne

Návrh
na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce – 37.

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení RMČ Praha 10 č. 266 ze dne 12. 4. 2022

Obsah:

- I. Návrh usnesení RMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1 - Podmínky výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 37.
 - č. 2 - Tabulka výběrového řízení
 - č. 3 - Zápis komise výběrového řízení ze dne 20. 5. 2022
 - č. 4 - Kopie Znaleckých posudků

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 – 37.

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 37., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 37., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) prodej volných bytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 37., 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	Vladivostocká/Vršovice, Praha	740	3		3+1	76,9	6 916 000	6 916 000		
2	Na Hroudě/Strašnice, Praha	1957	55	1957/55	2+1	54,7	5 373 000	5 373 000	VÝBĚR REALITY, s.r.o.	256 76 377
3	Na Hroudě/Strašnice, Praha	1956	53		2+1	53,8	5 293 000	5 813 000		
4	28. Pluku/Vršovice, Praha	464	39	464/2	2+1	56,9	5 263 000	5 263 000	VÝBĚR REALITY, s.r.o.	256 76 377
5	Saratovská/Strašnice, Praha	838	27		1+0	32,1	3 180 000	3 333 333		
6	Chotouňská/Malešice, Praha	477	8	477/7	1+1	34,4	3 260 000	3 260 000	LAMARO investiční, a.s.	091 68 087
7	Ruská/Vršovice, Praha	568	34		1+1	45,6	3 765 000	4 395 000		
8	Na Louži/Vršovice, Praha	1307	21	1307/08	1+0	35,6	3 875 000	4 030 000	LAMARO investiční, a.s.	091 68 087

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: 31. 12. 2022

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-186048/2022

Důvodová zpráva

I. PŘEDMĚT PRODEJE

Předmětem 37. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce bylo **8 volných bytových jednotek, jejichž výčet a základní popis vč. odhadních cen je uveden v příloze č. 1 tohoto materiálu.**

II. ORGANIZÁTOR VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Zajištěním 37. 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 – 37. bylo schváleno usnesením RMČ Praha 10 č. 266 ze dne 12. 4. 2022 a první kolo výběrového řízení probíhalo **v termínu od 14. 4. 2022 do 18. 5. 2022** (dále též jako „Výběrové řízení“ nebo též „VŘ“).

Soutěžní podmínky Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 37. tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

A. PROPAGACE

Propagaci prodeje volných bytů v privatizaci zajišťoval Poskytovatel, a to na těchto internetových portálech: Sreality.cz, Viareality.cz, Realingo.cz, Reality.cz, Facebook.com/portalaaukci a Portalaukci.cz. O vyhlášení VŘ se dozvědělo 17 % účastníků z portálu aukcí MČ Praha 10 a 83 % z sreality.cz, viareality, reality.cz, realingo.cz.

MČ Praha 10 prodej volných bytů propagovala na úřední desce, na internetových stránkách www.praha10.cz a na portálu www.aukcepraha10.cz.

B. I. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

V rámci prvního kola Výběrového řízení se konaly prohlídky předmětných volných bytových jednotek. Na každou volnou bytovou jednotku se konaly tři prohlídky a účast na prohlídce byla povinná (do přihlášky bylo nutno doplnit potvrzení o účasti na prohlídce).

Prohlídek na předmětných 8 volných bytových jednotek se zúčastnilo celkem 71 účastníků. Počty účastníků prohlídek jednotlivých volných bytových jednotek jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

Lhůta pro podávání přihlášek trvala od 14. 4. 2022 do 18. 5. 2022 do 16.00 hodin a činila tak 35 kalendářních dnů. V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 19 přihlášek.** Počty přihlášek podaných do VŘ na prodej konkrétních bytových jednotek je uveden v příloze č. 2 tohoto materiálu.

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 20. 5. 2022, zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek.

Do II. kola VŘ (elektronické aukce) Komise zařadila celkem 19 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 23. 5. 2022 v 10.00 hodin a konec byl stanovený na den 25. 5. 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 – 37. byly **E-aukce úspěšné v osmi případech a celkem bylo učiněno 142 příhozů.**

Odhadní cena osmi v rámci elektronické aukce prodávaných bytových jednotek činila celkem 36 925 000 Kč. V rámci elektronické aukce se úspěšně prodalo všech **8 volných bytových jednotek za celkovou kupní cenu ve výši 38 383 333 Kč.** Oproti odhadním cenám 8 volných bytových jednotek, u kterých se konala elektronická aukce, tak došlo k navýšení kupní ceny celkem o 1 458 333 Kč, tj. **o 3,95 %.**

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	Fond oprav+ administrativní fond/měsíční platby v Kč	Podíl MČ v SVJ (%)
1	Vladivostocká/Vršovice, Praha	740	3		FO 32,- AF 400,-	10,21
2	Na Hroudě/Strašnice, Praha	1957	55		FO 30,- AF 500,-	3,81
3	Na Hroudě/Strašnice, Praha	1956	53		FO 30,- AF 500,-	3,81
4	28. Pluku/Vršovice, Praha	464	39		FO 28,- AF 450,-	8,74
5	Saratovská/Strašnice, Praha	838	27		FO 25,- AF 360,- Poj. 37,-	45,13
6	Chotouňská/Malešice, Praha	477	8		FO 35,-	1,15
7	Ruská/Vršovice, Praha	568	34		FO 25,- AF 600,-	41,87
8	Na Louži/Vršovice, Praha	1307	21		FO 40,-	12,65

MC Praha 10
Doručeno: 13.04.2022
P10 – 158332/2022

listy: 1 přílohy: sv.příloh:



mp10es861cd6b9

Městská část Praha 10

vyhlašuje

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

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 266 ze dne 12. 4. 2022

v termínu od 14. 4. 2022 do 18. 5. 2022

**Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce -37. (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 kaucí: 2112579167/2700, variabilní symbol u fyzické
osoby = datum narození a u právnické osoby = IČO

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

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

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

V Praze dne 13. 4. 2022 14. 04. 2022

Vyvěšeno: 19. 05. 2022

Mgr. Tomáš L.
vedoucí odboru ma



Zveřejněno i způsobem umožňujícím

14. 04. 2022 19. 05. 2022
dálkový přístup od do

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 37.

PRAHA 10 – Majetková, a.s.

IČO: 272 05 703

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

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

Bankovní spojení: č. ú.: 193521661/0300

(dále jen „Poskytovatel“)

vyhlašuje na základě pověření

Městské části Praha 10

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

IČO: 00063941, DIČ: CZ00063941

(dále jen „Vyhlašovatel“)

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

Preambule

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

I. Předmět prodeje

1. Předmět prodeje tvoří těchto 8 Bytových jednotek:

Seznam Bytových jednotek – 37. VŘ							
Pořadí	Ulice/k.ú.	č. p.	č. o.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Parcelní číslo	Výměra v m ²
1	Vladivostocká/Vršovice	740	3		3+1	1846/2	76,9
2	Na Hroudě/Strašnice	1957	55		2+1	777/3-777/9	54,7
3	Na Hroudě/Strašnice	1956	53		2+1	777/3-777/9	53,8
4	28. Pluku/Vršovice	464	39		2+1	1305/3, 1305/6	56,9
5	Saratovská/Strašnice	838	27		1+0	1197	32,1
6	Chotouňská/Malešice	477	8		1+1	806/253-806/256	34,4
7	Ruská/Vršovice	568	34		1+1	451	45,6
8	Na Louži/Vršovice	1307	21		1+0	1911	35,6

2. Bytové jednotky jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 Podmínek.
3. **Informace k pořadovému číslu 7 tabulky:** u této bytové jednotky je chyba v grafické části prohlášení vlastníka. Jedná se o písařskou chybu. Grafická část neovlivňuje práva zapisovaná do katastru nemovitostí dle textu prohlášení vlastníka.
4. Vyhlašovatel prohlašuje, že
 - a. na Bytových jednotkách nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní smlouvy či jiná omezení nebo jiná práva třetích osob, vyjma práv třetích osob a omezení vlastnických práv výslovně uvedených v Podmínkách nebo v listinách, které jsou nedílnou součástí Podmínek, nebo v katastru nemovitostí;
 - b. mu není známo, že by měly Bytové jednotky právní závady neuvedené výslovně v Podmínkách nebo že by třetí osoba byla oprávněna uplatnit vůči nim jakékoli jiné právo, jímž by byl kupující omezen v nakládání nebo v jiném užívání k účelu, k němuž jsou Bytové jednotky určeny;
 - c. 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. nepronajaté či jinak úplatně či bezúplatně poskytnuté třetím osobám a fyzicky neobsazené.

II. Výše nabídky

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

III. Stručný popis Bytových jednotek

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

IV. Účastníci výběrového řízení

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

V. Prohlídka Bytových jednotek

1. Prohlídku Bytových jednotek zajišťuje pro zájemce Poskytovatel v termínech, uvedených v příloze č. 1 Podmínek. Potvrzení o prohlídce obdrží zájemce od Poskytovatele na vyžádání na místě při prohlídce Bytové jednotky.
2. Sraz zájemců o prohlídku konkrétní Bytové jednotky je v uvedenou hodinu před domem, ve kterém se Bytová jednotka nachází.

VI. Přihláška Účastníka

1. V rámci tohoto výběrového řízení je možno ucházet se o koupi jedné či více Bytových jednotek bez omezení, přičemž do výběrového řízení je nutné podat přihlášku na předem Vyhlášovatelem stanoveném formuláři samostatně na každou jednotlivou Bytovou jednotku. Každá jednotlivá přihláška do výběrového řízení na prodej konkrétní Bytové jednotky musí mít vyplněné všechny její části, jak je blíže stanoveno těmito Podmínkami, a to každá přihláška samostatně. V opačném případě, tj. nebudou-li všechny části přihlášky úplně a cele vyplněny, bude přihláška z výběrového řízení vyřazena.
2. Povinnou náležitostí přihlášky je identifikace Účastníka:
 - a. u fyzických osob jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky, č. účtu pro vrácení kauce;
 - b. u právnických osob přesný název, sídlo, 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 zakládací listinu, která prokazuje vznik právnické osoby, způsob podepisování a případné změny těchto údajů, nebo odkaz na zvláštní zákon, kterým právnická osoba vzniká.
4. Přihláška musí dále obsahovat čestné prohlášení Účastníka,
 - a. že souhlasí s těmito Podmínkami a bude postupovat v souladu s nimi;
 - b. o tom, že splní závazky vítěze výběrového řízení, pokud se tímto vítězem stane;
 - c. o seznámení se se stavem Bytové jednotky;
 - d. o beztrestnosti Účastníka a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů;
 - e. o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů;
 - f. o tom, že Účastník není v likvidaci;
 - g. o bezdlužnosti Účastníka na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice;
 - h. o bezdlužnosti Účastníka vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze.
 - i. o tom, že Účastník je schopen uhradit nabídnutou kupní cenu
5. Přihláška musí 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. Příhláška musí dále obsahovat Informaci pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů, která tvoří přílohu č. 3 těchto Podmínek.
8. Příhláška musí být předložena v českém jazyce a podepsána Účastníkem (u právnických osob v souladu se zápisem v Obchodním rejstříku nebo v obdobném rejstříku) s úředně ověřeným podpisem.
9. Nedílnou součástí přihlášky je doklad o složení kaucí. Způsoby složení kaucí jsou uvedeny v čl. VIII. Podmínek.
10. Příhlášku, která nebude podána na formuláři stanoveném Vyhlašovatelem a která nebude splňovat podmínky výše stanovené, je Vyhlašovatel oprávněn odmítnout.
11. V případě podání jedné společné přihlášky vícero Účastníků, např. manželi (dále též „Spoluúčastníci“), musí být tato přihláška podepsána všemi Spoluúčastníky s jejich úředně ověřenými podpisy. Čestná prohlášení (body VI. 4. popř. též VI. 5. Podmínek) prohlašuje v rámci jedné přihlášky každý Spoluúčastník, přičemž podpisy Spoluúčastníků mohou být na téže přihlášce v části „čestné prohlášení“. Prohlášení o účasti na prohlídce Bytové jednotky prohlašuje alespoň jeden Spoluúčastník. V rámci společné přihlášky je možné složení kaucí jedním Spoluúčastníkem společně za všechny Spoluúčastníky.

VII. Předání přihlášek

1. Lhůta pro podání přihlášek končí dne 18. 5. 2022 v 16.00 hodin.
2. Příhlášky 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 Vyhlašovatelovi ve lhůtě pro podání přihlášek, nebo osobně v podatelně Vyhlašovatele 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. 18. 5. 2022 je možné odevzdat přihlášky pouze osobně na adrese Vyhlašovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně Vyhlašovatele, a to v době od 8.00 do 16.00 hodin.
3. K obálkám s přihláškami doručeným později nebude Vyhlašovatel přihlížet a budou vráceny zpět Účastníkovi.
4. Vyhlašovatel 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 – 37. Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek“

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

číslo bytové jednotky dle Prohlášení vlastníka

VIII. Způsoby složení kaucí

1. Účastník je povinen složit Poskytovateli kauci ve výši **10 % z Minimální kupní ceny konkrétní Bytové jednotky**, a to na důkaz vážného zájmu o koupi konkrétní Bytové jednotky. Výše kaucí u jednotlivých Bytových jednotek je uvedena v příloze č. 1 Podmínek. Pokud Účastník podává přihlášky na koupi více Bytových jednotek, je z důvodu jednoznačné identifikace kaucí povinen složit kauci ke každé Bytové jednotce zvlášť a nelze více kaucí spojit do jedné platby.
2. Kauce je možné složit na **účet č. 2112579167/2700 u UniCredit Bank CR, a.s.** a to tak, aby byly připsány na uvedený účet **nejpozději do 18. 5. 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 kaucí je pokladní stvrženka z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši kaucí z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu. Doklad o složení kaucí musí být součástí podané přihlášky. Na přihlášky, u nichž Účastník nesložil kaucí ve výši 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 kaucí 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 kaucí, které Účastník uvedl v přihlášce.**
5. Účastníkům, kteří se nestali vítězi E-aukce na prodej konkrétní Bytové jednotky, bude kaucí vrácena do 7 pracovních dnů ode dne skončení příslušné E-aukce, **a to na číslo účtu pro vrácení kaucí, 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 kaucí 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 zbývajících část kaucí bude vítězi příslušné E-aukce vrácena nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne, kdy se Vyhlašovatel prokazatelně dozví, že došlo ke vkladu vlastnického práva vítěze příslušné E-aukce ke konkrétní Bytové jednotce do katastru nemovitostí.

IX. Průběh výběrového řízení a výběr vítěze výběrového řízení

1. I. kolo výběrového řízení probíhá od data uveřejnění Podmínek na Úřední desce ÚMČ P10 do vyhodnocení přihlášek Účastníků. Přihlášky doručené ve lhůtě stanovené v čl. VII. budou předloženy Radou MČ P10 jmenované komisi výběrového řízení, která postupně dle jednotlivých Bytových jednotek provede otevření obálek a následnou kontrolu přihlášek ve smyslu splnění Podmínek. Přihlášky nesplňující podmínky výběrového řízení budou komisí vyřazeny. Pro vyřazené účastníky výběrového řízení končí dnem doručení rozhodnutí vyhlašovatele 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 dražít od předem stanoveného Nejnižšího podání (viz čl. II. Podmínek) směrem nahoru prostřednictvím jednotlivých příhozů. Příhoz je stanoven ve výši min. 5 000 Kč. Pokud v době 2 minut před ukončením E-aukce některý z účastníků E-aukce provede příhoz, E-aukce se automaticky prodlouží o 2 minuty, a to i opakovaně. Vítězem E-aukce (dále jen „Vítěz“) se stane ten Účastník, který v E-aukci nabídne nejvyšší cenu (dále jen Kupní cena). Průběh samotné E-aukce se řídí Obchodními podmínkami pro elektronické aukce Poskytovatele aukčního systému společnosti **majetkova.portalaukci.cz**, přičemž ustanovení těchto Podmínek výběrového řízení mají přednost před Obchodními podmínkami účasti. E-aukce bude veřejně přístupná i pro subjekty na E-aukci aktivně nezúčastněné bez nutnosti registrace, po celou dobu E-aukce i po jejím skončení po dobu minimálně 2 měsíců od skončení E-aukce.
3. Na základě výsledků E-aukce proběhne následně proces schvalování prodeje Bytových jednotek vítězům jednotlivých E-aukcí v orgánech Vyhlašovatele (Rada MČ Praha 10, Zastupitelstvo MČ

Praha 10). Po schválení prodeje Bytových jednotek budou s Vítězi jednotlivých E-aukcí uzavřeny kupní smlouvy. Následně budou kupní smlouvy předloženy k vystavení doložky správnosti Magistrátu hl. m. Prahy dle § 21 Statutu hl. m. Prahy. Po uzavření kupní smlouvy bude Vítěz vyzván k úhradě Kupní ceny. Po jejím uhrazení na účet 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– 37.

Seznam Bytových jednotek – 37. 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	Vladivostocká - Vršovice	740	3		3+1	1846/2	76,9	5. NP	6 916 000	691 600	Termín: 25.4., 2.5., 9.5.2022 Čas: 11:00 – 11:20
2	Na Hroudě - Strašnice	1957	55		2+1	777/3-777/9	54,7	5. NP	5 373 000	537 300	Termín: 25.4., 2.5., 9.5.2022 Čas: 11:40 – 12:00
3	Na Hroudě - Strašnice	1956	53		2+1	777/3-777/9	53,8	4. NP	5 293 000	529 300	Termín: 25.4., 2.5., 9.5.2022 Čas: 11:40 – 12:00
4	28. Pluku - Vršovice	464	39		2+1	1305/3, 1305/6	56,9	1. NP	5 263 000	526 300	Termín: 25.4., 2.5., 9.5.2022 Čas: 10:20 – 10:40
5	Saratovská - Strašnická	838	27		1+0	1197	32,1	2. NP	3 180 000	318 000	Termín: 25.4., 2.5., 9.5.2022 Čas: 12:20 – 12:40
6	Chotouňská - Malešice	477	8		1+1	806/253-806/256	34,4	3. NP	3 260 000	326 000	Termín: 25.4., 2.5., 9.5.2022 Čas: 13:00 – 13:20
7	Ruská - Vršovice	568	34		1+1	451	45,6	5. NP	3 765 000	376 500	Termín: 25.4., 2.5., 9.5.2022 Čas: 9:40 – 10.00
8	Na Louži - Vršovice	1307	21		1+0	1911	35,6	2. NP	3 875 000	387 500	Termín: 25.4., 2.5., 9.5.2022 Čas: 9:00 – 9:20

Příloha č. 2 Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 37.

Příhláška

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek č. 37

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 tří měsíců (*originál nebo úředně ověřená kopie, popř. výpis z jiného zákonem určeného rejstříku*)
 - 3) Potvrzení o účasti na prohlídce předmětné bytové jednotky (*vydá Poskytovatel výběrového řízení na prohlídce bytové jednotky*)
 - 4) Doklad o složení kauce

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

Společná přihláška

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek č. 37

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

Identifikace spoluúčastníků:

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

(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 (*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.

Příloha č. 3 Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 37.

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

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

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

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

E-aukce volné byty – 37.														
Poř.č.	Ulice/k. ú.	č.p.	Č. bytové jednotky	Velikost bytu	Výměra v m2	Podlažní umístění	Počet účastníků prohlídek	Počet podaných přihlášek	Cena dle znaleckého posudku v Kč	Nejvyšší podání v Kč	Vítěz E-aukce	Počet příhozů	Přesný konec E-aukce (start 23.5.2022 v 10.00 hodin)	
1	Vladivostocká - Vršovice	740	3	740/19	3+1	76,9	5. NP	4	1	6 916 000	6 916 000		1	25.5.2022 v 13:00:00 hodin
2	Na Hroudě - Strašnice	1957	55	1957/55	2+1	54,7	5. NP	7	2	5 373 000	5 373 000	VÝBĚR REALITY, s.r.o.	1	25.5.2022 v 13:22:00 hodin
3	Na Hroudě -Strašnice	1956	53	1956/39	2+1	53,8	4. NP	11	4	5 293 000	5 813 000		84	25.5.2022 v 14:48:00 hodin
4	28. Pluku - Vršovice	464	39	464/2	2+1	56,9	1. NP	7	1	5 263 000	5 263 000	VÝBĚR REALITY, s.r.o.	1	25.5.2022 v 14:00:00 hodin
5	Saratovská - Strašnická	838	27	838/3	1+0	32,1	2. NP	6	2	3 180 000	3 333 333		17	25.5.2022 v 14:30:00 hodin
6	Chotouňská - Malešice	477	8	477/7	1+1	34,4	3. NP	8	1	3 260 000	3 260 000	LAMARO investiční, a.s.	1	25.5.2022 v 14:40:00 hodin
7	Ruská - Vršovice	568	34	568/17	1+1	45,6	5. NP	21	5	3 765 000	4 395 000		13	25.5.2022 v 15:10:00 hodin
8	Na Louži - Vršovice	1307	21	1307/08	1+0	35,6	2. NP	7	3	3 875 000	4 030 000	LAMARO investiční, a.s.	24	25.5.2022 v 15:42:00 hodin
	celkem							71	19	36 925 000	38 383 333		142	



ZÁPIS č. 37

Komise výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 37.

konané dne 20. 5. 2022

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

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

Omluveni: --

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 – 37.
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 20. 5. 2022 v 8:00 hod., vedl ho předseda Mgr. Václav Vlček, který přivítal všechny přítomné členy komise, seznámil je s navrhovaným programem a skončilo v 8:15 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 – 37.

Předmětem výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 37. je 8 volných bytových jednotek, které se nachází v domech, ve kterých proběhl prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům.

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

Během I. kola se uskutečnily 3 termíny prohlídek každé volné bytové jednotky pro potenciální zájemce, kterých se zúčastnilo v rámci celého výběrového řízení **celkem 71 zájemců**. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 14. 4. 2022 do 18. 5. 2022 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 19 přihlášek**. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

Po otevření obálek s přihláškami a kontrole přihlášek komise konstatuje, že z **celkového počtu 19 ve lhůtě podaných přihlášek** jich **19 vyhovělo podmínkám** výběrového řízení vč. složené jistoty a **žádná přihláška nebyla vyřazena**. Podrobněji viz Příloha č. 2 tohoto Zázpisu.

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

3. Různé

4. Závěr

Komise se usnesla, že na základě kontroly doručených přihlášek **zařazuje do II. kola výběrového řízení** (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným bytovým jednotkám **celkem 19 přihlášek**, které splnily podmínky výběrového řízení, těchto osob. Zařazení jednotlivých účastníků do II. kola výběrového řízení (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným bytovým jednotkám je uvedeno v příloze č. 2 Zázpisu.

PŘÍTOMNO: 4

PRO: 4

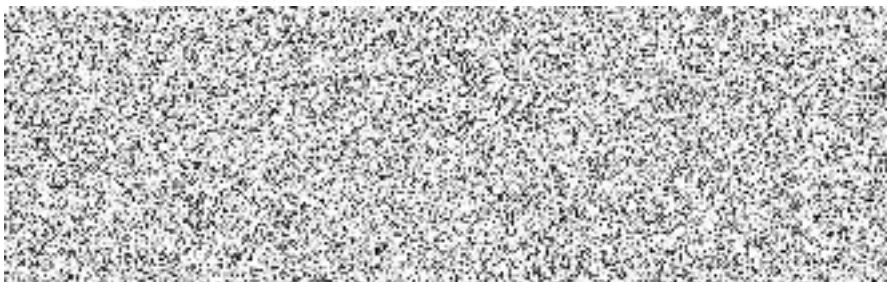
PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Jednání komise bylo ukončeno dne 20. 5. 2022 v 8:15 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 hlutě doručených příhlášek
1	Vladivostocká - Vršovice	740	3	1	76,9	5. NP	6 916 000	691 600	4	1
2	Na Hroudě - Strašnice	1957	55	1	54,7	5. NP	5 373 000	537 300	7	2
3	Na Hroudě - Strašnice	1956	53	1	53,8	4. NP	5 293 000	529 300	11	4
4	28. Pluku - Vršovice	464	39		56,9	1. NP	5 263 000	526 300	7	1
5	Saratovská - Strašnická	838	27		32,1	2. NP	3 180 000	318 000	6	2
6	Chotouňská - Malešice	477	8		34,4	3. NP	3 260 000	326 000	8	1
7	Ruská - Vršovice	568	34		45,6	5. NP	3 765 000	376 500	21	5
8	Na Louži - Vršovice	1307	21	1	35,6	2. NP	3 875 000	387 500	7	3
	celkem								71	19

Příloha č. 3b)

Seznam účastníků výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce 37.												
Poř. č.	Bytová jednotka			Uchazeč			Společné podmínky vř					
	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	poř. č. uchazeče u konkrétní	příjmení a jméno / název	bydliště/sídlo	datum narození / dč	formální náležitosti přílohy	podpis o účasti na aukci	potvrzení o účasti na aukci	poznámka / důvod případného kóla vř na el. výběr
1	Vladavská	740	3						ano	ano	ano	
2	Na Hroudě	1957	55		1	Výběr reality s.r.o.	Nám. Míru 1220/3, Praha 2	256 76 377	ano	ano	ano	
3	Na Hroudě	1957	55						ano	ano	ano	
4	Na Hroudě	1956	53						ano	ano	ano	
5	Na Hroudě	1956	53		2	Výběr reality s.r.o.	Nám. Míru 1220/3, Praha 2	256 76 377	ano	ano	ano	
6	Na Hroudě	1956	53						ano	ano	ano	
7	Na Hroudě	1956	53						ano	ano	ano	
8	28. Října	464	39		1	Výběr reality s.r.o.	Nám. Míru 1220/3, Praha 2	256 76 377	ano	ano	ano	
9	Sarabovská	838	27						ano	ano	ano	
10	Sarabovská	838	27						ano	ano	ano	
11	Chotoušská	477	8		1	Lamato investiční a.s.	Trojanova 2022/11, Praha 2	09168087	ano	ano	ano	
12	Ruská	568	34						ano	ano	ano	
13	Ruská	568	34		2	Lamato investiční a.s.	Trojanova 2022/11, Praha 2	09168087	ano	ano	ano	
14	Ruská	568	34						ano	ano	ano	chybné číslo orientační na obálce
15	Ruská	568	34						ano	ano	ano	
16	Ruská	568	34						ano	ano	ano	
17	Na Louži	1307	21		1	Lamato investiční a.s.	Trojanova 2022/11, Praha 2	09168087	ano	ano	ano	

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 4244/2021

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 v objektu čp. 740/3, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 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	6 916 000 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 9.10.2021

Vyhotoveno: V Praze 12.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. [redacted] v objektu čp. 740/3, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1846/2 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 9.10.2021.

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. 11897 ze dne 16.9.2021
 skutečnosti a výměry zjištěné na místě
 informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
 cenová mapa Prahy CMP 2021
 pasport bytu
 vymezení jednotek v budově
 datábase Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro

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

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 opotřeбенí.

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: Vladivostocká 740/3, 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

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 76,90 m² a balkon o velikosti 1,60 m² k výhradnímu užívání ze společných částí domu. Objekt je situovaný v ulici Vladivostocká svým průčelím k areálu Eden. Objekt je posledním domem v řadové zástavbě bytových domů. Vladivostocká je kolmá na hlavní ulici Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden. Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici Vršovické. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Vršovická. Nejbližší metro Starostrašnická (čtyři stanice).

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený se sedmi nadzemními podlažními s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní v relativně zachovalém stavu do úrovně druhého podlaží s obklady, vstupní dveře hliníkové částečně prosklené s nadsvětlíkem. Zádveří uzavřeno původními prosklenými lítacími dveřmi a stěny zádveří jsou obloženy černými skleněnými obklady. Schody teracové, podlahy teraco. Okna původní dřevěná špaletová a plastová, na chodbách plastová. Na každém mezipodlaží hydrant nebo hasící přístroj. Objekt je udržovaný postavený v roce 1958. V budově je 86 bytových jednotek a 9 nebytových prostorů.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. [REDACTED]
 - 1.1. Oceňovaný byt [REDACTED]
 - 1.2. Pozemky parc.č. 1846/2 [REDACTED]

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. [REDACTED]
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka [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 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. 424/2019
Adresa předmětu ocenění:	Vladivostocká 740/3 100 00 Praha 10
LV:	11897
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. 424/2019

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, před síně, koupelny, WC a spíže dle prohlášení vlastníka. K bytové jednotce patří lodžie o velikosti 1,60 m² k výhradnímu užívání ze společných částí domu s částečně uzavřeným průčelím jednoduchou dřevěnou příčkou. Okna dřevěná špaletová, v koupelně a WC dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře do dvou pokojů dřevěné rámové z 1/3 prosklené do dřevěné zárubně, do pokoje a mezi kuchyní a pokojem pouze dveřní otvor bez zárubně, dveře do spíže hladké do dřevěné zárubně, dveře na WC a do koupelny dřevěné rámové do dřevěné zárubně, dveře do lodžie prosklené dvojité. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně. Podlahy v před síni, koupelně, WC a spíži dlažba (odhadem 2000) ve dvou pokojích a kuchyni parkety a v jednom z pokojů kazetové parkety. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, provedeny jsou keramické obklady stěn do úrovně výšky dveří. WC samostatné s mísou geberit s keramickými obklady stěn. Kuchyň bez vybavení pouze keramický obklad k lince. Vytápění ústřední cirkulované. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	63 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	7,10 * 1,00 =	7,10 m ²
pokoj:	24,20 * 1,00 =	24,20 m ²
pokoj:	16,80 * 1,00 =	16,80 m ²
pokoj:	13,30 * 1,00 =	13,30 m ²
předsíň:	10,80 * 1,00 =	10,80 m ²
koupelna:	2,80 * 1,00 =	2,80 m ²
WC:	1,0 * 1,00 =	1,00 m ²
spíž:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		76,90 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - dva pokoje západ, pokoj a kuchyň východ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna vana, umyvadlo, samostatné WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění cirkulové	III	0,00
9. Kritérium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + 0,08 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 63 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,765 = 0,542$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

Index polohy pozemku

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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 71 869,- Kč/m² * 0,542 = 38 953,- Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 76,90 m² * 38 953,- Kč/m² * 1,060 * 1,070 = 3 397 479,88 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **3 397 479,88 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemky parc.č. 1846/2**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 61.

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1846/2	1 280	6 820,00	8 729 600,-
Cenová mapa - celkem		1 280		8 729 600,-

Pozemky parc.č. 1846/2 - zjištěná cena celkem = **8 729 600,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 1846/2 = 8 729 600,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **8 729 600,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **3 397 479,88 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 8 729 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 769 / 61 269

Hodnota spoluvlastnického podílu:

8 729 600,- Kč * 769 / 61 269 = 109 567,03 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 109 567,03 Kč

Bytová jednotka č. 740/19 - zjištěná cena = **3 507 046,91 Kč**

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 740/19**

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	5.NP - 3+1	77	2 341	15 000	180 000	4,50
Celkový výnos za rok:						180 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	77
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 341
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	800
Pojištění		Kč/rok	1 800
Opravy a údržba		Kč/rok	4 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 800
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	163 200
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 626 667
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	200 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 426 667

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	76,90 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Analýza vzorků a jejich vzájemné 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 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: Arménská 1374/14, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Arménská 1374/14, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme prostorný byt 3+1 o velikosti 73m², který se nachází v 5. nadzemním podlaží cihlového domu. Byt je dispozičně řešen vstupní chodbou propojenou s obývacím pokojem. Do obývacího pokoje vedou dvě ložnice, každá s výhledem na jinou světovou stranu. Z ložnice orientované na západ je krásný výhled do přilehlého vnitrobloku a panoramatický pohled na Prahu 4. Kuchyň je řešena zcela samostatně a je na druhé straně bytu. Součástí bytu je sklepní kóje. Každého na první pohled zaujmou stylové dubové parkety, které jsou s výjimkou kuchyně ve všech místnostech. V koupelně a na wc je obložené umakartové jádro. V domě proběhlo několik rekonstrukcí, například výměna oken nebo stoupaček. Aktuálně se plánuje výměna výtahu. Ve vnitrobloku domu se nachází multifunkční hřiště jak pro velké tak i ty nejmenší děti. Byt je situován v klidném místě Vršovíc nedaleko náměstí Svatopluka Čecha a nákupního centra Eden. Skvělá dostupnost na MHD, 4 minuty chůze na zastávku tramvaje a 5 minut na zastávku autobusu. V okolí kompletní občanská vybavenost od kavárny, restaurací, parku až po obchodní centrum Eden. Pro více informací, nebo zájem o prohlídku nás prosím kontaktujte. Lze financovat Hypotékou např. s použitím vlastních zdrojů 1 629 680,- Kč a měsíční splátkou 24 062,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijatelné hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

Užitná plocha: 73,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,93
K7 balkon, lodžie - není	1,01
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	---------------	------------	---------------	------------------

k 30.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 990 000	73,00	109 452	0,83	90 845

Název:	Žitomířská 640/3, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Lokalita:	Žitomířská 640/3, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Popis:	Dovolujeme si Vám nabídnout krásný byt 3+1 v pražské čtvrti Vršovice, v ulici Žitomířská. Užitná plocha bytu je 83 m ² + 1,5 m ² sklep. Tento prémiový byt, citlivě upravený do moderní podoby a splňující vysoké nároky současného bydlení, nyní čeká na svého nového majitele, který ocení jedinečnou polohu prosluněného bytu a jeho výjimečnou orientaci. Dispozice bytu a jeho vlastnosti: Byt se nachází v 2. nadzemním podlaží cihlového domu postaveného v roce 1991. Bytová jednotka se sestává z předstíň, obývací místnosti, dvou ložnic, kuchyně, koupelny, samostatné toalety, komora jsou umístěny v suterénu budovy. Orientace bytu: obývací místnost, kuchyně a ložnice jsou orientované na východ. Celková rekonstrukce proběhla v roce 2017, nová kuchyňská linka včetně všech spotřebičů. Součástí bytu jsou dvě lodžie (4 m ² a 3,8 m ²) pro pohodlné posezení se šálkem kavy nebo skleničkou vína. V okolí je kompletní občanská vybavenost s dostatkem zeleně pro volnočasové využití. Dům se nachází cca 400 m od zastávky Bohemians (19 minut na Václavské náměstí), Náměstí Míru metro A -(10 min) Nenechte si ujít tuto jedinečnou příležitost a kontaktujte nás pro další informace a dohodnutí termínu prohlídky.			
Užitná plocha:	83,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná	1,00			
K2 Typ stavby - zděný	1,00			
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90			
K4 Výtah - bez výtahu	1,01			
K5 Velikost - srovnatelná	1,00			
K6 Vybavení - lepší	0,90			
K7 balkon, lodžie - není	1,01			
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 7.10.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
9 000 000	83,00	108 434	0,81	87 832



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Žitomířská 640/3, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Lokalita:	Žitomířská 640/3, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Popis:	Byt 3+1/2 x Lodžie, 81 m ² , který se nachází ve 2. patře cihlového domu v Praze 10 - Vršovice. Byt je po úpravách - Nová kuchyňská linka vč. spotřebičů, plynová varná deska, horkovzdušná trouba, lednice s mrazákem, myčka, digestoř, koupelna s vanou, WC zvlášť, nové stoupačky v plastu, částečně nové rozvody elektřiny v mědi, nový plynový kotel k vytápění bytu a ohřevu vody, nová plastová okna, žaluzie, nové interiérové dveře, nové vchodové dveře, vestavěná skříň v předstíni, na podlahách kvalitní plovoucí podlaha a dlažba. Orientace oken na V. K bytu náleží 2x lodžie (4 m ² a 3,8 m ²) a sklep. Možnost pronajmout si v domě garážové stání. Dům s výtahem je v dobrém stavu. Volné k nastěhování dle dohody. Výborná dopravní dostupnost - 5 min. na metro A zast. Náměstí			

Míru.

Užitná plocha:

81,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná

1,00

K2 Typ stavby - zděný

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 - lodžie

1,00

K8 Redukce pramene ceny - prodáno

1,00

K9 Prodej el. aukcí

0,98

Cena [Kč]

k 5.9.2021

9 270 000

Užitná plocha

[m²]

81,00

Jedn. cena

Kč/m²

114 444

Celkový koef.

Kc

0,79

Upravená j. cena

[Kč/m²]

90 411



Zdroj: Valuo.cz



Zdroj: Valuo.cz

Název:

Gruzínská 1385/5

Lokalita:

Bytová jednotka 3+1/B

Popis:

prodej bytu v osobním vlastnictví 3+1/ se dvěma balkóny a dvěma neprůchozími pokoji na adrese Gruzínská 5, Praha 10 - Vršovice. Bytová jednotka je v dobrém udržovaném stavu a disponuje třemi pokoji, z nichž jsou dva neprůchozí, kuchyní, jídelnou, komorou, koupelnou, odděleným wc, dvěma balkóny, sklepni kóji. Veškerá občanská vybavenost se nachází v místě bydliště.

Užitná plocha:

70,52 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 - srovnatelný	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,98
K7 balkon, lodžie - balkon a lodžie	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-45936/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98

Cena [Kč]

k 14.6.2021

6 800 000

Užitná plocha

[m²]

70,52

Jedn. cena

Kč/m²

96 427

Celkový koef.

Kc

0.94

Upravená j. cena

[Kč/m²]

90 641

Zdroj: Katastrální úřad



Zdroj: Katastrální úřad

Minimální jednotková porovnávací cena	87 832 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	89 932 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	90 845 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	89 932 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	76,90 m ²

Výsledná porovnávací hodnota

6 915 771 Kč

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

1. Bytová jednotka č. 740/19	3 507 047,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 397 479,88 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 1846/2	109 567,03 Kč
	= 3 507 047,- Kč

Výsledná cena - celkem:**3 507 047,- Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****3 507 050,- Kč**

slovy: Třimilionpětsetšedmtisícadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**3 507 050 Kč**

slovy: Třimilionpětsetšedmtisícadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 740/19	3 426 667,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka 740/19	6 915 771,- Kč

Porovnávací hodnota	6 915 771 Kč
Výnosová hodnota	3 426 667 Kč

Obvyklá cena**6 916 000 Kč**

slovy: Šestmilionůdevětsetšestnácttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - podpůrně zjištěnou cenou a výnosovou metodou 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, databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro 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 srovnávací.

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 a odpověď

OBVYKLÁ CENA

6 916 000 Kč

slovy: Šestmilionůdevětsetšestnáctisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. ~~693/3~~ objektu čp. 740/3, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 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. 4244/2021.

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 4244/2021 evidence posudků.

V Praze 12.10.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 699, 702, 723, 727, 740
Katastrální území:	Vršovice (732257)
Číslo LV:	11897
Podíl na společných částech:	769/61269

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 16.09.2021 07:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1846/2</u> 
Obec:	<u>Praha [554782]</u> 
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u> 
Číslo LV:	<u>11896</u>
Výměra [m ²]:	1280
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č. p. 699, 702, 723, 727, 740</u>



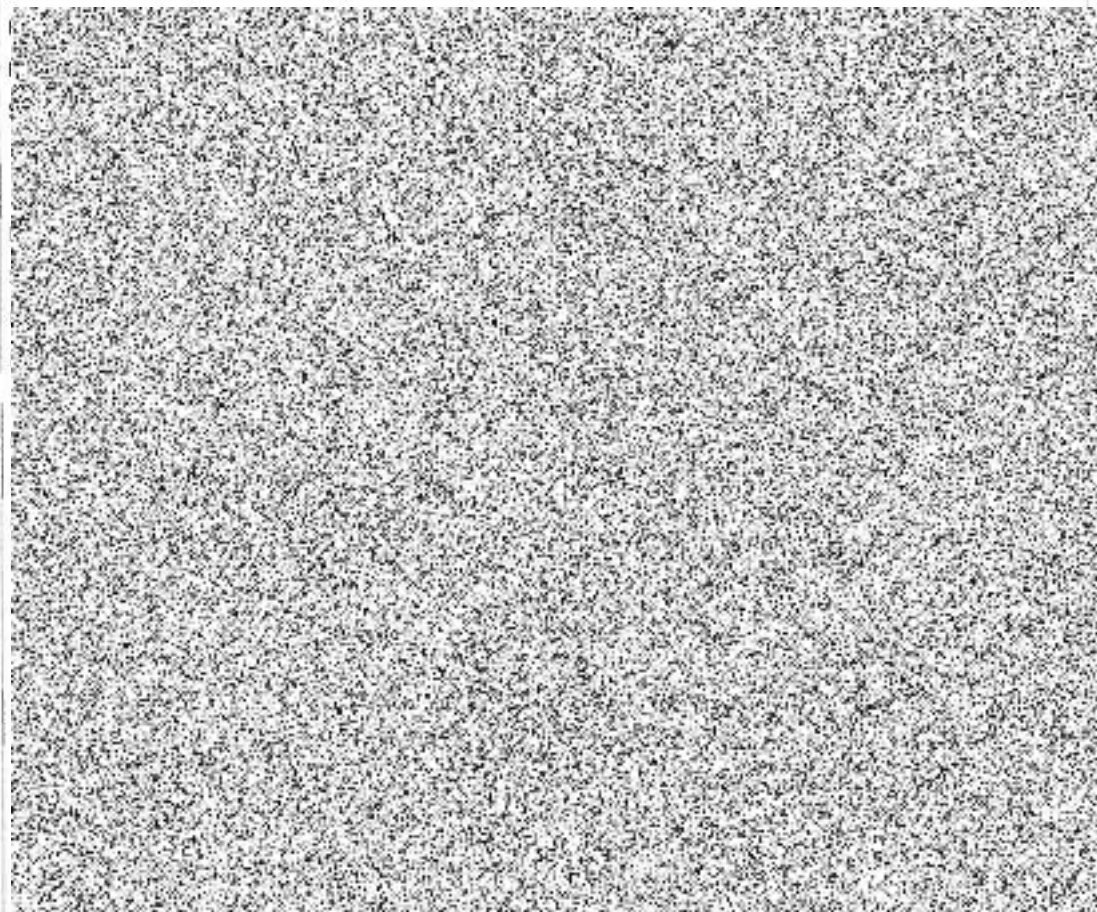
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

AAA Realitní fond, a.s., Na struze 227/1, Nové Město, 11000 Praha 1

258/20423



https://nahliizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=GqWU7_ZHCTNllndlcqR_QMoeX817DAq3F5sOsQKiOpZUx5Vr4TgV1VTBEBzXZ... 1/4



Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021

**Katastrální území**

Název: Vrsovice

Parcela

Číslo parcely: 1846/2

Cena 2021

Mapový list: 61

Cena: 6820 Kč/m²

Skupina: 4269

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 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: 16.09.2021

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4245/2021

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 ~~600000 Kč~~ v objektu čp. 1957/55, ulice Na hroudě, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 777/3 - 777/9 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	5 373 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 16 a 6 stran příloh Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 2.10.2021

Vyhotoveno: V Praze 7.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1957/55 v objektu čp. 1957/55, ulice Na hroudě, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 777/3 - 777/9 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 2.10.2021.

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. 13406 ze dne 30.9.2021

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, 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

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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Stanovení tržní hodnoty

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

stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo 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: Na hroudě 1957/55, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 13406, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 13406, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 54.70 m². Bytový dům je situovaný v bloku zástavby při ulici Na Hroudě (šest vstupů). Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu je situované do ulice Na hroudě s naproti sousedící benzinovou pumpou v blízkosti areálu Gutovka. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná, Starostrašnická a V Olšinách, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr Vršovice centrum Eden. Zastávka tramvaje v Průběžné nebo V Olšinách, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost - tramvaj stanice k metru Starostrašnická, která je vzdálená pět minut volnou chůzí. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je smíšené konstrukce zateplený, podsklepený s pěti nadzemními podlažími s výtahem, zastřešený rovnou střechou se střešní ze živičné krytiny s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené, chodbové uzavírací zádveří prosklené (tzv. lítací) původní. Schody teracové, podlahy teracové a teracové dlažby. Na mezipodestách vstupy na balkon plastovými prosklenými dveřmi a jsou zde umístěny hasicí přístroje. Okna plastová. Objekt je v dobrém stavu po revitalizaci. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. [REDAKCE]
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 777/3 - 777/9

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota [REDAKCE]
 - 1.1. Bytová jednotka č. [REDAKCE]
2. Porovnávací hodnota [REDAKCE]
 - 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 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. 
Adresa předmětu ocenění:	Na hroudě 1957/55 100 00 Praha 10
LV:	13406
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.

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného objektu s výtahem smíšené konstrukce zateplený. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC. K bytové jednotce patří sklep, který je započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna plastová se žaluziemi. Dveře do koupelny a WC hladké plné do ocelové zárubně, dveře do pokojů, kuchyně a mezi pokojem a kuchyní rámové prosklené do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety, v kuchyni v předsiní, koupelně a WC lino. Hygienické zázemí umakartové jádro - koupelna vybavena umyvadlem a vanou, WC s mísou se zavěšenou nádrží bez obkladu stěn. Kuchyně vybavena umakartovou linkou s nerez dřezem, plynovým sporákem, bez digestoře. Obklad stěny k lince umakartovou deskou imitující dlažbu. V kuchyni v rohové části spíží původní. Vytápění ústřední. V předsiní původní vestavěná skříň. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	61 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	67 720,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	9,80 * 1,00 =	9,80 m ²
předsíň:	4,90 * 1,00 =	4,90 m ²
koupelna:	2,00 * 1,00 =	2,00 m ²
WC:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
pokoj:	16,50 * 1,00 =	16,50 m ²
pokoj:	19,10 * 1,00 =	19,10 m ²
sklep:	1,50 * 1,00 =	1,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		54,70 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná smíšená	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - jih	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - vana, umyvadlo, WC samostatné - umakartové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kritérium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

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

Koeficient pro stáří 61 let:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,705 = 0,467$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - tramvaj a autobus Průběžná a metro Starostrašnická	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 67 720,- Kč/m² * 0,467 = 31 625,24 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,70 m² * 31 625,24 Kč/m² * 1,060 * 1,010 = 1 852 031,61 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 852 031,61 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemky parc.č. 777/3 - 777/9**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy CMP 2021 mapový list č. 61

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	777/3	216	6 310,00	1 362 960,-
zastavěná plocha a nádvoří	777/4	214	6 310,00	1 350 340,-
zastavěná plocha a nádvoří	777/5	214	6 310,00	1 350 340,-
zastavěná plocha a nádvoří	777/6	214	6 310,00	1 350 340,-
zastavěná plocha a nádvoří	777/7	214	6 310,00	1 350 340,-
zastavěná plocha a nádvoří	777/8	242	6 310,00	1 527 020,-
zastavěná plocha a nádvoří	777/9	581	6 310,00	3 666 110,-
Cenová mapa - celkem		1 895		11 957 450,-

Pozemky parc.č. 777/3 - 777/9 - zjištěná cena celkem = 11 957 450,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 777/3 - 777/9 = 11 957 450,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 11 957 450,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 852 031,61 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 11 957 450,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 470 / 471 810

Hodnota spoluvlastnického podílu:

11 957 450,- Kč * 5 470 / 471 810 = 138 630,49 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 138 630,49 Kč

Bytová jednotka č. 1957/55 - zjištěná cena = 1 990 662,10 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota**1.1. Bytová jednotka č. 10000**

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	5.NP - 2+1	55	3 071	14 000	168 000	4,50
Celkový výnos za rok:						168 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	55
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 071
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	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	153 100
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 402 222
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	200 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 202 222

2. Porovnávací hodnota**2.1. Bytová jednotka č. 10000**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	54,70 m ²

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:	Nabízíme 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 ponechá. U bytu nevázne 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.

Užitná plocha: 54,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný zateplený	0,99
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - není	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 6.6.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 650 000	54,00	123 148	0,88	108 370

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 špajze. Zajímavý byt v krásné lokalitě. Poplatky k bytu jsou pouze 3.400,-Kč, včetně fondu oprav. Těším se na Vás Petr Kohout

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 - bez výtahu	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,98
K7 Balkon, lodžie - bez	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00



Zdroj: Valuo.cz

K9 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 499 999	52,00	105 769	0,92	97 307

Název: Sečská 1874/9, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: Sečská 1874/9, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Popis: Nabízíme k prodeji prostorný, světlý a tichý byt v OV, v dispozici 2+1 s příslušenstvím o výměře podlahové plochy bytu 51,1 m². Byt v původním stavu je kompletně vystěhovaný, vymalovaný, uklizený a připravený k realizaci rekonstrukce. Prostorově je velmi dobře řešený. Má dva neprůchozí pokoje, mezi kterými je umístěno bytové jádro s koupelnou (umyvadlo, vana), samostatným WC a prostorem pro kuchyň. Vytápění a ohřev teplé vody je centrální. Do bytu je přiveden plyn pro vaření na plynovém sporáku. Okna jsou dřevěná a původní. Na podlahách je dřevěná dlaždicová podlaha, nebo betonová stěrka pokrytá původním linem. Stoupační rozvody jsou nové, elektrorozvody v bytě jsou původní. Výhled ze všech místností je na zeleň do klidné ulice, která je jednosměrná. K bytu je v užívání v suterénu domu jako společná část budovy suchá sklepní kóje o výměře cca 2 m². Bytový dům z let 1959/1960 se nalézá v zástavbě městské části Strašnice, se standardní infrastrukturou a občanskou vybaveností, nedaleko autobusové zastávky MHD - cca 5 minut pěšky. Budova bez výtahu je po stavebně technické stránce ve velmi dobrém stavu odpovídajícím průběžným rekonstrukcím a údržbě. V domě byla provedena výměna stoupačích rozvodů, společné prostory domu jsou po revitalizaci, fasáda domu je zateplena. Průkaz energetické náročnosti budovy není momentálně k dispozici, a proto je budova uváděna v kategorii G. Zálohy na služby, vč. vytápění, ohřevu teplé vody a fondu činí 3.200,- Kč/měsíčně. Nemovitost není zatížena hypotékou ani exekucním výkonem. Úhrada hypotékou je možná, s vyřízením poradíme.

Užitná plocha: 51,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 110 000	51,00	100 196	0,98	98 192

Název: Oravská 1891/11, Strašnice

Lokalita: Bytová jednotka č. 32 - 2+1

Popis: Popis:

Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví o velikosti 51,5 m² v klidné lokalitě Prahy 10, Strašnice. Byt se nachází ve 2 nadzemním podlaží, pětipodlažního zatepleného panelového domu. Dispozice bytu se skládá z chodby,

koupelny s vanou, samostatného WC, ložnice, pokoje a kuchyně. Koupelna a WC mají zděné jádro, okna jsou nová plastová. Vytápění je zajištěno dálkovým ústředním topením. Na podlahách jsou parkety, dlažba a linoleum. Orientace oken je na Jih do klidné ulice Oravská. K bytu náleží sklepní koje. V okolí je dostatek zeleně a kompletní sociální zázemí. MHD cca 2 min. chůze. Byt je ihned k užívání.

Užitná plocha: 51,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - panelový zateplený	1,05
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - není	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,97
K7 Balkon, lodžie - bez	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-50344/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 29.6.2021	51,50	92 757	0,96	89 047

Minimální jednotková porovnávací cena	89 047 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	98 229 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	108 370 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	98 229 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	54,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 373 126 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 	1 990 662,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 852 031,61 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 777/3 - 777/9	138 630,49 Kč
	<u>= 1 990 662,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: 1 990 662,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 990 660,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetdevadesátisícšestsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**1 990 660 Kč**

slovy: Jeden milion devět set devadesát tisíc šest set šedesát Kč

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

1.1. Bytová jednotka č. 1957/55 3 202 222,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1957/55 5 373 126,- Kč

Porovnávací hodnota

5 373 126 Kč

Výnosová hodnota

3 202 222 Kč

Obvyklá cena**5 373 000 Kč**

slovy: Pět milionů třicet sedm tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny bytové jednotky č. 1957/55 je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - podpůrně cenou zjištěnou, výnosovou metodou a porovnávací. Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, databáze VALUO a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, stavebně technický stav, vybavení, technologie provedení, standard a celkový pohled na nemovitost.

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

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 a odpověď

OBVYKLÁ CENA

5 373 000 Kč

slovy: Pětmilionůtřístasedmdesáttřítisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č.  v objektu čp. 1957/55, ulice Na hroudě, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na sporných částech domu a pozemku parcelní číslo 777/3 - 777/9 na katastrálním území Strašnice.

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. 4245/2021.

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 4245/2021 evidence posudků.

V Praze 7.10.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.

09.21 15:34

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. 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959</u>
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>13406</u>
Podíl na společných částech:	5470/471810

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 30.09.2021 15:00.

09.21 15:27

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 777/3

Obec: Praha [554782]

Katastrální území: Strašnice [731943]

Číslo LV: 13405

Výměra [m²]: 216

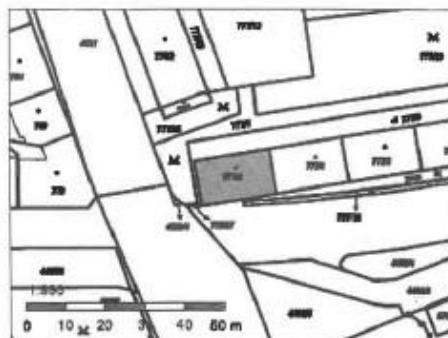
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list:

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

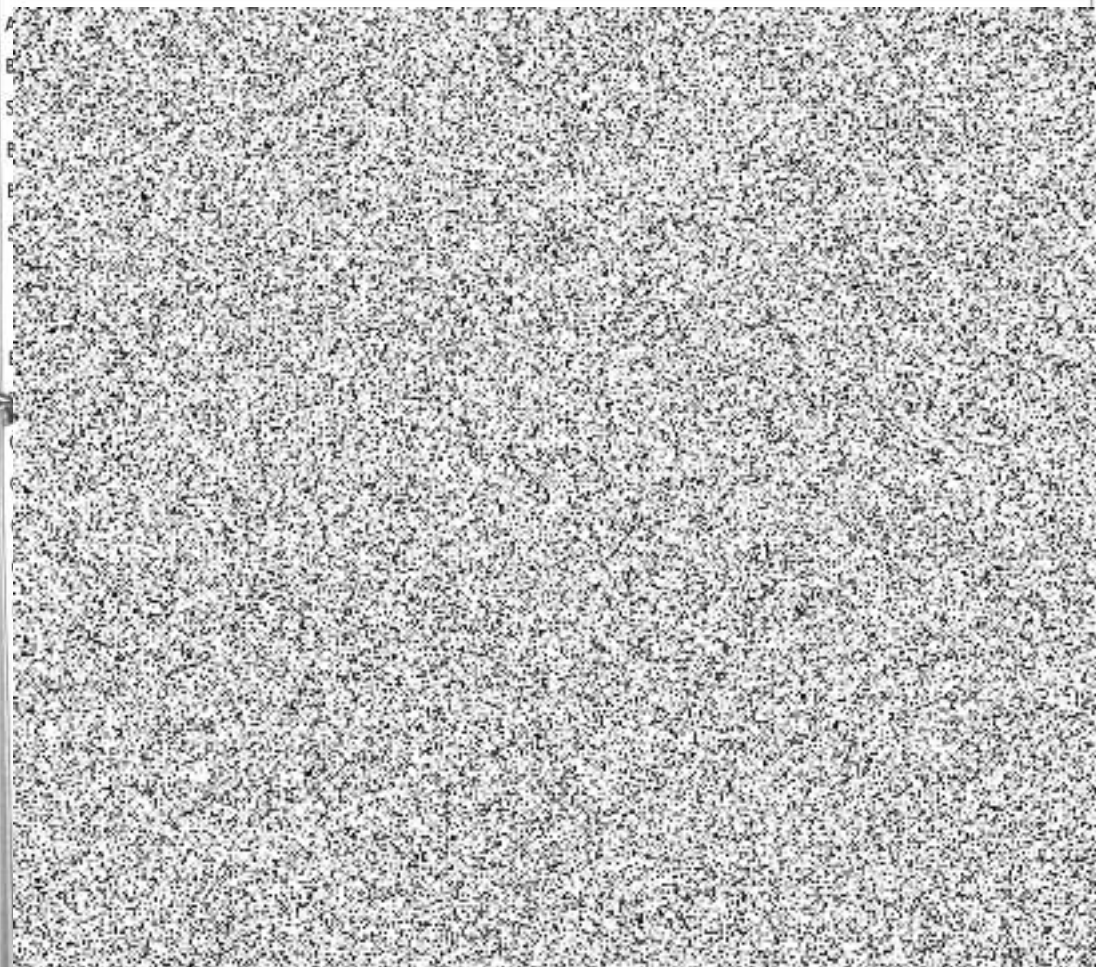
Stavba na pozemku: č. p. 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

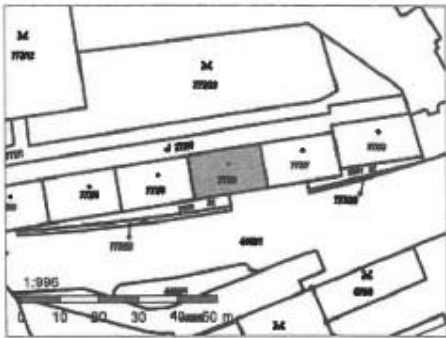


https://nahliizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=Kj9zi_Xy0hE57fxW4_rxcYukG-Rez8BBfmaDv6_4uzkUfEFP-2wSYt-3Ci4aJ_jmdQA-... 1/4

09.21 15:31 Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>777/6</u>
Obec:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>13405</u>
Výměra [m ²]:	214
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. 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[No data visible due to image corruption]	

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 599/15727

<https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=Jf8gNsMEbotSqD3Voe2EAg4fVCibUEUx23QrYiINWLAQR6bnNxWPJf6Oa8KJhFm...> 1/4

09.21 15:33

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 777/8

Obec: Praha [554782]

Katastrální území: Strašnice [731943]

Číslo LV: 13405

Výměra [m²]: 242

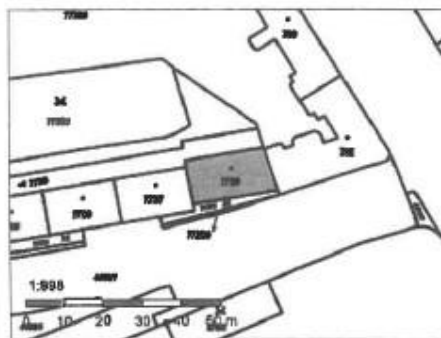
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list:

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

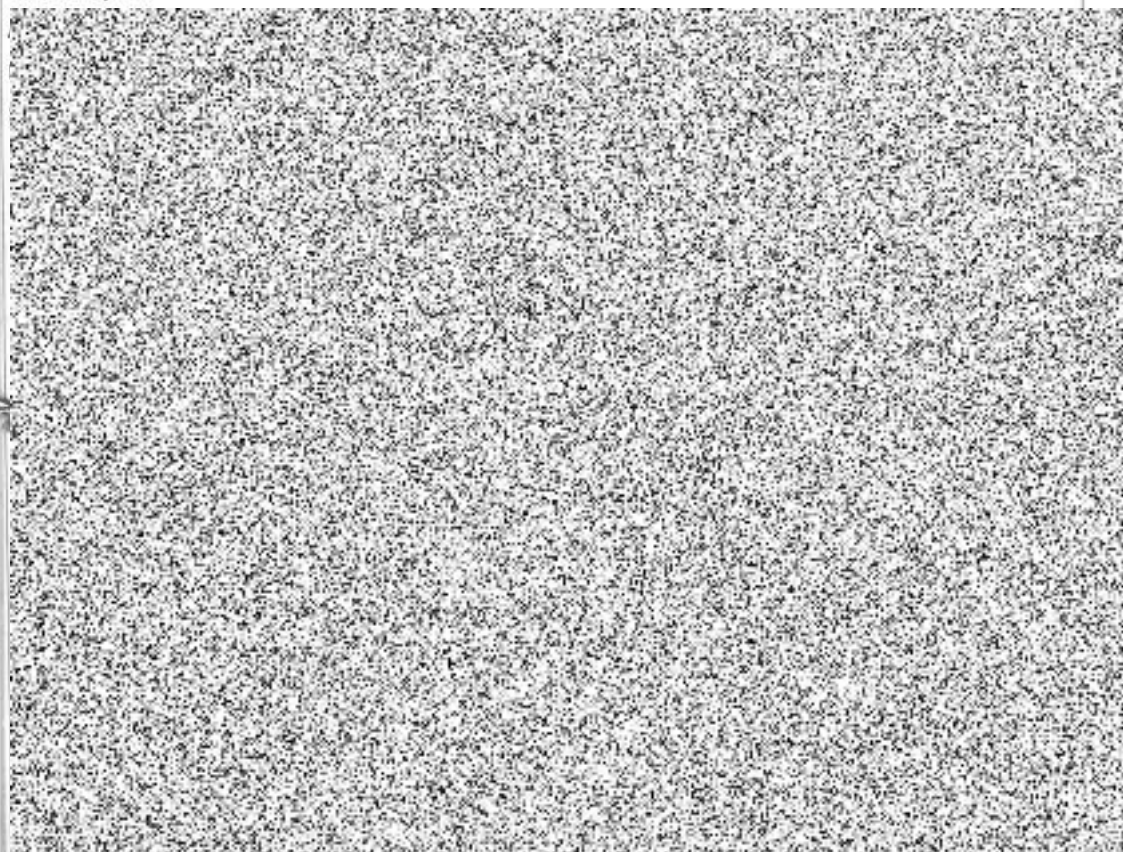
Stavba na pozemku: č. p. 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl



Měst. Tomáš, nádv. 850/10, Měst. 14100 Praha 1

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

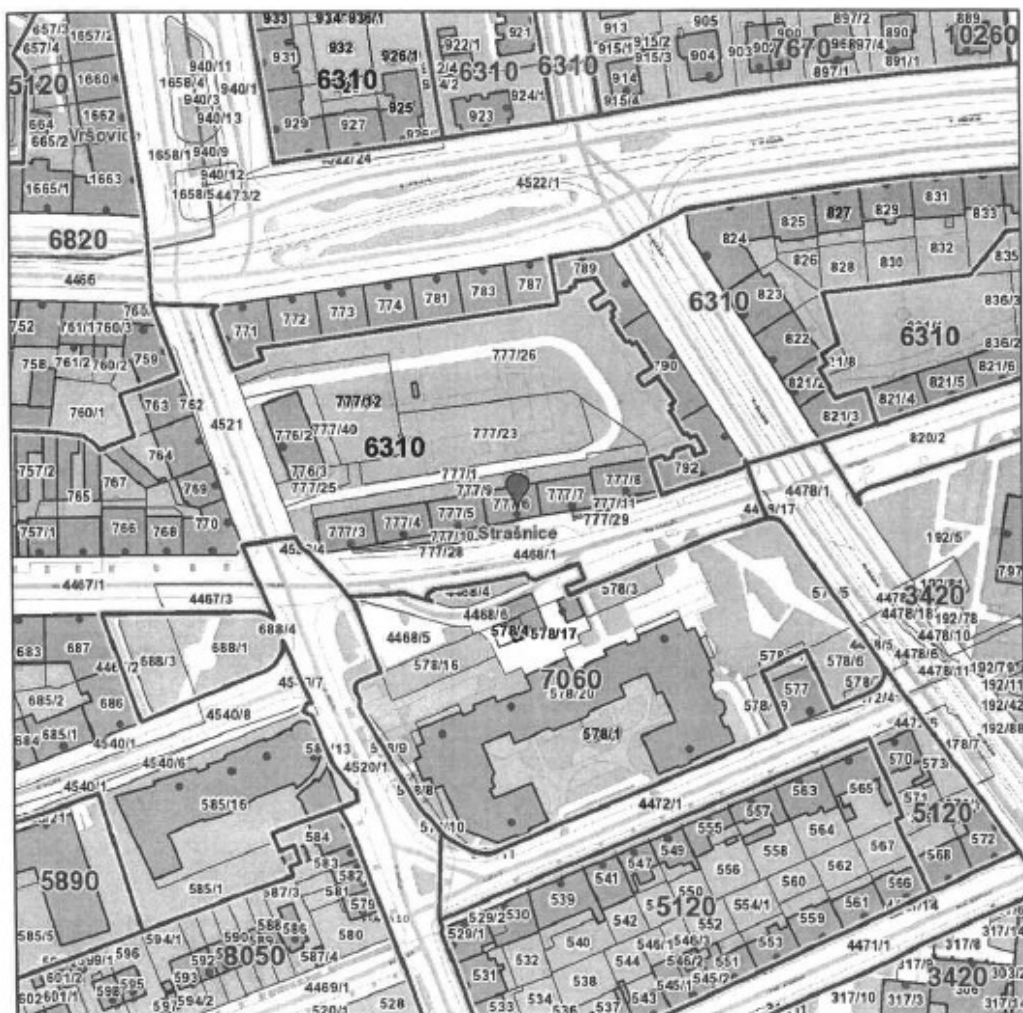
599/15727

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=mX5HISYbVaWnQKsazowcXTcd6BHBVrcO_aLRSFCdgwS4SyQQoBedLXBDpfogX... 1/4



Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021

**Katastrální území**

Název: Strašnice

Parcela

Číslo parcely: 777/6

Cena 2021

Mapový list: 61

Cena: 6310 Kč/m²

Skupina: 4272

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: 30.09.2021

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 4246/2021

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. 1956/53 v objektu čp. 1956/53, ulice Na hroudě, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 777/3 - 777/9 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	5 293 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 16 a 6 stran příloh Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 2.10.2021

Vyhotoveno: V Praze 6.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1956/53 v objektu čp. 1956/53, ulice Na hroudě, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 777/3 - 777/9 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 2.10.2021.

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. 13406 ze dne 30.9.2021
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, 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

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

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 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. Strašnice
Adresa nemovité věci: Na hroudě 1956/53, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 13406, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 13406, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 53.80 m² + balkon o velikosti 1.50 m² ze společných částí domu k výhradnímu užívání dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku zástavby při ulici Na Hroudě (šest vstupů). Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu je situované do ulice Na hroudě s naproti sousedící benzinovou pumpou v blízkosti areálu Gutovka. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná, Starostrašnická a V Olšinách, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr Vršovice centrum Eden. Zastávka tramvaje v Průběžné nebo V Olšinách, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost - tramvaj stanice k metru Starostrašnická, která je vzdálená pět minut volnou chůzí. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je smíšené konstrukce zateplený, podsklepený s pěti nadzemními podlažími s výtahem, zastřešený rovnou střechou se střešní ze živičné krytiny s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené, chodbové uzavírací zádveří prosklené (tzv. lítací) původní. Schody teracové, podlahy teracové a teracové dlažby. Na mezipodestách vstupy na balkon plastovými prosklenými dveřmi a jsou zde umístěny hasicí přístroje. Okna plastová. Objekt je v dobrém stavu po revitalizaci. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 627/3
- 1.1. Oceňovaný byt
- 1.2. Pozemky parc.č. 777/3 - 777/9

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 627/3
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 627/3

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. 13406
Adresa předmětu ocenění:	Na hroudě 1956/53 100 00 Praha 10
LV:	13406
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. 13406

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného objektu s výtahem smíšené konstrukce zateplený. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC. K bytové jednotce patří sklep, který je započítán do podlahové plochy bytové jednotky a balkon k výhradnímu užívání ze společných částí domu. Okna plastová se žaluziemi, francouzské dveře na balkon plastové. Dveře do koupelny a WC hladké plné do ocelové zárubně, dveře do pokojů a kuchyně rámové prosklené do ocelové zárubně. Dveře do kuchyně s jednou částí bez prosklení. Dveře mezi pokoji pouze ocelová zárubeň vyplněná překližkou. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety, v kuchyni a v předsíni, koupelně a WC lino. Na balkoně nová dlažba. Hygienické zázemí umakartové jádro - koupelna vybavena umyvadlem a vanou, WC s mísou se zavěšenou nádrží bez obkladu stěn. Kuchyň vybavena plynovým sporákem bez linky, bez dřezu a digestoře. V kuchyni v rohové části spíží skříň a nad vstupem do kuchyně (chodbička) pod stropní konstrukcí skříňka. Vytápění ústřední - radiátory litinové. V předsíni původní vestavěná skříň, provedeny jsou tapety a v kuchyni polystyrenový stropní podhled. Stavebně technický stav

bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	61 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	67 720,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	9,60 * 1,00 =	9,60 m ²
předsíň:	5,00 * 1,00 =	5,00 m ²
koupelna:	2,00 * 1,00 =	2,00 m ²
WC:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
pokoj:	13,50 * 1,00 =	13,50 m ²
pokoj:	21,50 * 1,00 =	21,50 m ²
sklep:	1,30 * 1,00 =	1,30 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 s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj s balkonem jih, pokoj a kuchyň sever do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - vana, umyvadlo, WC samostatné - 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) - balkon, sklep	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

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

Koeficient pro stáří 61 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,705 = 0,458$$

i = 1

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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: 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 - tramvaj a autobus Průběžná a metro Starostrašnická	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti	II	0,00

komerčního využití		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 67 720,- Kč/m² * 0,458 = 31 015,76 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 53,80 m² * 31 015,76 Kč/m² * 1,060 * 1,010 = 1 786 454,43 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 786 454,43 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemky parc.č. 777/3 - 777/9**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy CMP 2021 mapový list č. 61

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	777/3	216	6 310,00	1 362 960,-
zastavěná plocha a nádvoří	777/4	214	6 310,00	1 350 340,-
zastavěná plocha a nádvoří	777/5	214	6 310,00	1 350 340,-
zastavěná plocha a nádvoří	777/6	214	6 310,00	1 350 340,-
zastavěná plocha a nádvoří	777/7	214	6 310,00	1 350 340,-
zastavěná plocha a nádvoří	777/8	242	6 310,00	1 527 020,-
zastavěná plocha a nádvoří	777/9	581	6 310,00	3 666 110,-
Cenová mapa - celkem		1 895		11 957 450,-

Pozemky parc.č. 777/3 - 777/9 - zjištěná cena celkem = 11 957 450,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 777/3 - 777/9 = 11 957 450,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 11 957 450,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 786 454,43 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 11 957 450,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 380 / 471 810

Hodnota spoluvlastnického podílu:

11 957 450,- Kč * 5 380 / 471 810 = 136 349,55 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 136 349,55 Kč

Bytová jednotka č. 402/2022 zjištěná cena

= 1 922 803,98 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 402/2022**

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 *ro k)	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	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	153 100
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 402 222
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	250 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 152 222

2. Porovnávací hodnota**2.1. Bytová jednotka č. 402/2022**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	53,80 m ²
Plocha pozemku:	4 770 000,00 m ²

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:	Nabízíme 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 ponechá. U bytu nevázne 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 předsíni 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.			
Užitná plocha:	54,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná	1,00			
K2 Typ stavby - zděný zateplený	0,99			
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90			
K4 Výtah - není	1,01			
K5 Velikost - srovnatelná	1,00			
K6 Vybavení - lepší	0,95			
K7 Balkon, lodžie - není	1,01			
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 6.6.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 650 000	54,00	123 148	0,85	104 676



Zdroj: Valuo.cz

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, 52m ² , 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 špajze. Zajímavý byt v krásné lokalitě. Poplatky k bytu jsou pouze 3.400,-Kč, včetně fondu oprav. Těším se na Vás Petr Kohout			
Užitná plocha:	52,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná	1,00			
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00			
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,98			
K4 Výtah - bez výtahu	1,01			



K5 Velikost - srovnatelná	1,00	Zdroj: Valuo.cz		
K6 Vybavení - lepší	0,98			
K7 Balkon, lodžie - bez	1,01			
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00			
K9 Prodej el. aukci	0,98			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 499 999	52,00	105 769	0,96	101 538

Název: Sečská 1874/9, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: Sečská 1874/9, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Popis: Nabízíme k prodeji prostorný, světlý a tichý byt v OV, v dispozici 2+1 s příslušenstvím o výměře podlahové plochy bytu 51,1 m². Byt v původním stavu je kompletně vystěhovaný, vymalovaný, uklizený a připravený k realizaci rekonstrukce. Prostorově je velmi dobře řešený. Má dva neprůchozí pokoje, mezi kterými je umístěno bytové jádro s koupelnou (umyvadlo, vana), samostatným WC a prostorem pro kuchyň. Vytápění a ohřev teplé vody je centrální. Do bytu je přiveden plyn pro vaření na plynovém sporáku. Okna jsou dřevěná a původní. Na podlahách je dřevěná dlaždicová podlaha, nebo betonová stěrka pokrytá původním linem. Stoupační rozvody jsou nové, elektrorozvody v bytě jsou původní. Výhled ze všech místností je na zeď do klidné ulice, která je jednosměrná. K bytu je v užívání v suterénu domu jako společná část budovy suchá sklepni kóje o výměře cca 2 m². Bytový dům z let 1959/1960 se nalézá v zástavbě městské části Strašnice, se standardní infrastrukturou a občanskou vybaveností, nedaleko autobusové zastávky MHD - cca 5 minut pěšky. Budova bez výtahu je po stavebně technické stránce ve velmi dobrém stavu odpovídajícím průběžným rekonstrukcím a údržbě. V domě byla provedena výměna stoupačích rozvodů, společné prostory domu jsou po revitalizaci, fasáda domu je zateplena. Průkaz energetické náročnosti budovy není momentálně k dispozici, a proto je budova uváděna v kategorii G. Zálohy na služby, vč. vytápění, ohřevu teplé vody a fondu činí 3.200,- Kč/měsíčně. Nemovitost není zatížena hypotékou ani exekucním výkonem. Úhrada hypotékou je možná, s vyřízením poradíme.

Užitná plocha: 51,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00			
K2 Typ stavby - smíšená konstr.	1,00			
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00			
K4 Výtah - výtah	1,00			
K5 Velikost - srovnatelná	1,00			
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00			
K7 Balkon, lodžie - není	1,01			
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00			
K9 Prodej el. aukci	0,98			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 110 000	51,00	100 196	0,99	99 194

Zdroj: Valuo.cz

Název: Oravská 1891/11, Strašnice

Lokalita: Bytová jednotka č. 32 - 2+1**Popis:** Popis:

Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví o velikosti 51,5 m² v klidné lokalitě Prahy 10, Strašnice. Byt se nachází ve 2 nadzemním podlaží, pětipodlažního zatepleného panelového domu. Dispozice bytu se skládá z chodby, koupelny s vanou, samostatného WC, ložnice, pokoje a kuchyně. Koupelna a WC mají zděné jádro, okna jsou nová plastová. Vytápění je zajištěno dálkovým ústředním topením. Na podlahách jsou parkety, dlažba a linoleum. Orientace oken je na Jih do klidné ulice Oravská. K bytu náleží sklepní koje. V okolí je dostatek zeleně a kompletní sociální zázemí. MHD cca 2 min. chůze. Byt je ihned k užívání.

Užitná plocha: 51,50 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - panelový zateplený	1,05
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - není	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 Balkon, lodžie - bez	1,01
K8 Redukce pramene ceny - V-50344/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.6.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 777 000	51,50	92 757	0,95	88 119

Minimální jednotková porovnávací cena	88 119 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	98 382 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	104 676 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	98 382 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	53,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 292 952 Kč

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

1. Bytová jednotka č. 32-2+1	1 922 804,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 786 454,43 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 777/3 - 777/9	136 349,55 Kč
	= 1 922 804,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 922 804,- Kč**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** 1 922 800,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetdvacetdvatisícsmset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 922 800 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetdvacetdvatisícsmset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1000/1 3 152 222,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1000/1 5 292 952,- Kč

Porovnávací hodnota	5 292 952 Kč
Výnosová hodnota	3 152 222 Kč

Obvyklá cena

5 293 000 Kč

slovy: Pětmilionůdvěstědevadesátřitisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny bytové jednotky č. 1000/1 je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - podpůrně cenou zjištěnou, výnosovou metodou a porovnávací. Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, databáze VALUO a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, stavebně technický stav, vybavení, technologie provedení, standard a celkový pohled na nemovitost.

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

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

5 293 000 Kč

slovy: Pětmilionůdvěstědevadesátitřítisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 88/100 v objektu čp. 1956/53, ulice Na hroudě, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 777/3 - 777/9 na katastrálním území Strašnice.

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. 4246/2021.

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 4246/2021 evidence posudků.

V Praze 6.10.2021



OTISK ZNALECKÉ PĚCETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.

30.09.21 15:26

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:

č. p. 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959

Katastrální území:

Strašnice [731943]

Číslo LV:

13406

Podíl na

společných částech:

5380/471810

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

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

Svěřené 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 30.09.2021 15:00.

Katastrální mapy: 2022/15727

Číslo LV: 13405

Výměra [m²]: 216

Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list:

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

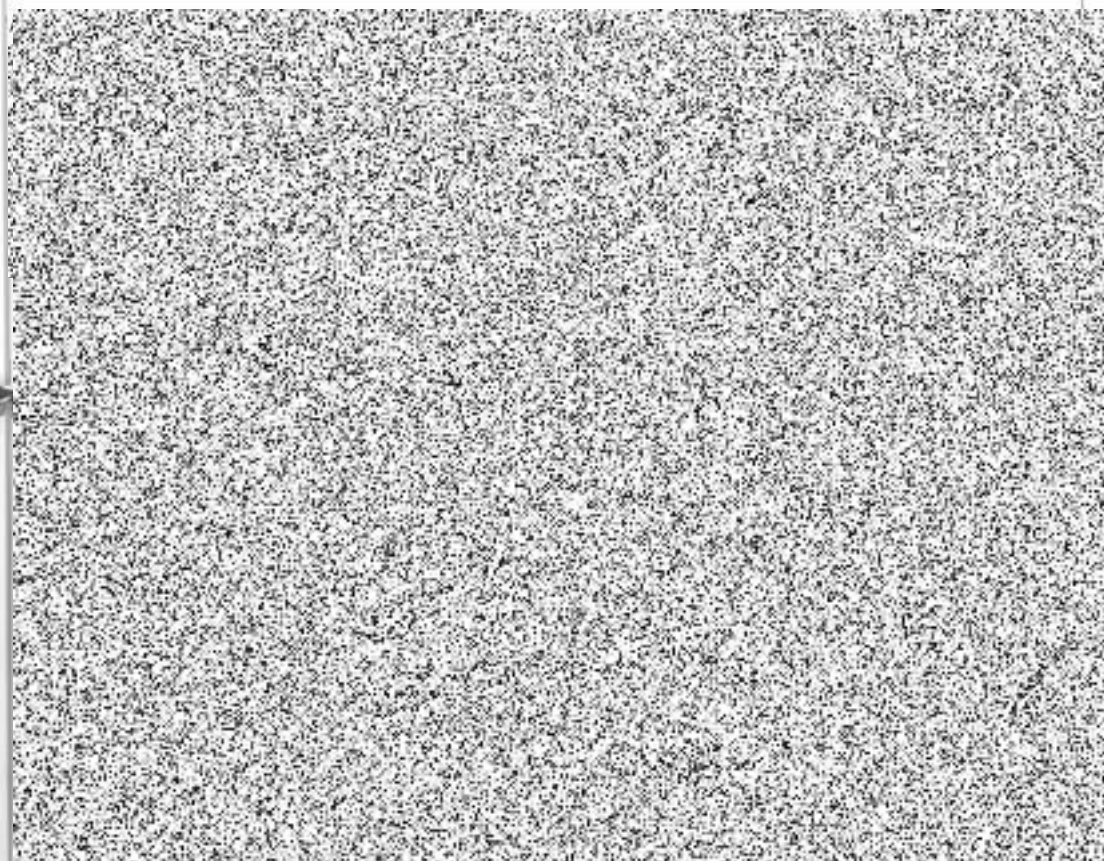
Stavba na pozemku: č. p. 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl



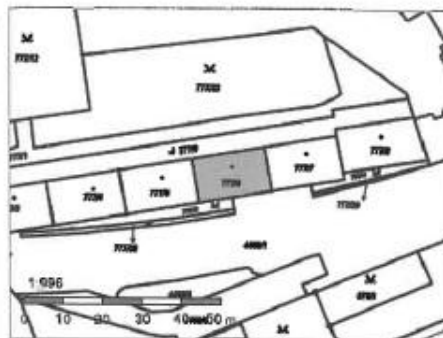
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

599/15727

https://nahliizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=Kj9zi_Xy0hE57fxW4_fixcYukG-RezBBBfhfaDv6_4uzkUfEFP-2wSYt-3Ci4ej_jmdQA... 1/4

Informace o pozemku

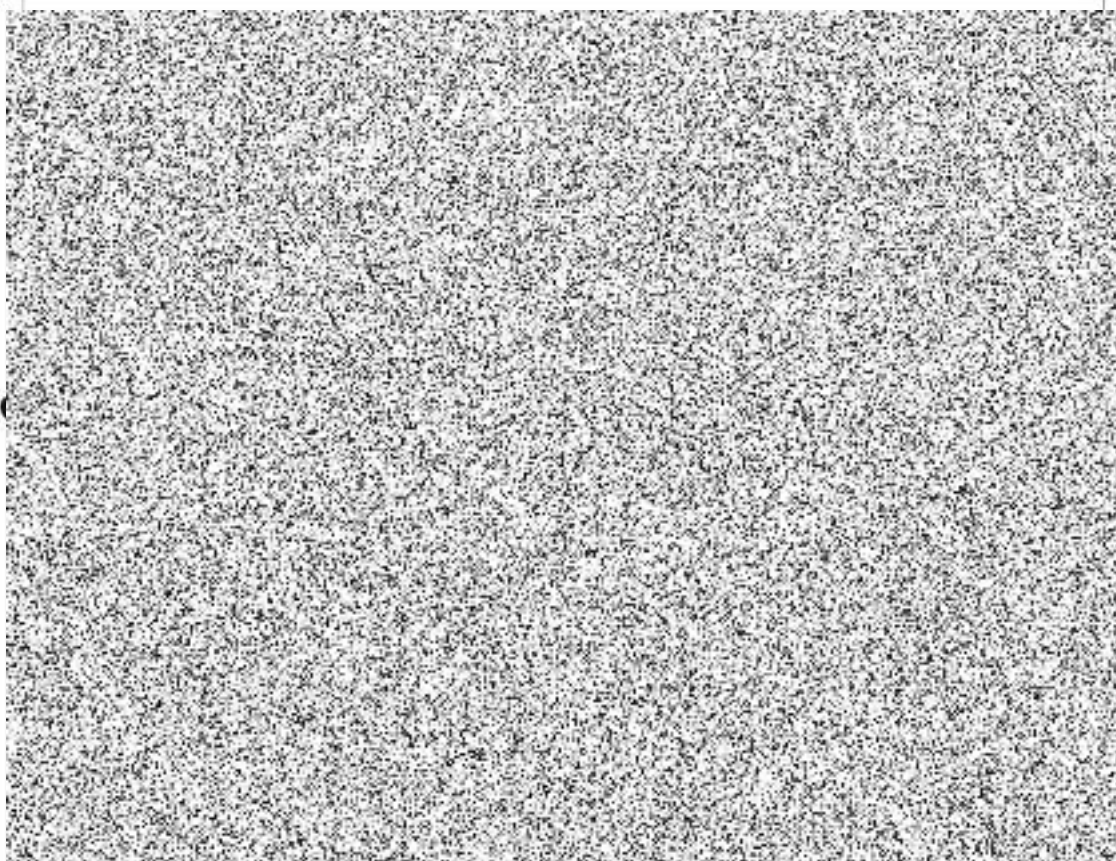
Parcelní číslo: 777/6 ☐
 Obec: Praha [554782] ☐
 Katastrální území: Strašnice [731943]
 Číslo LV: 13405
 Výměra [m²]: 214
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: č.p. 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

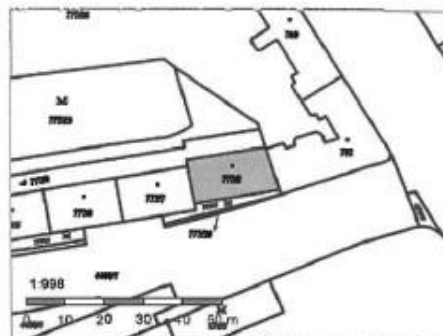


HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

599/15727

Informace o pozemku

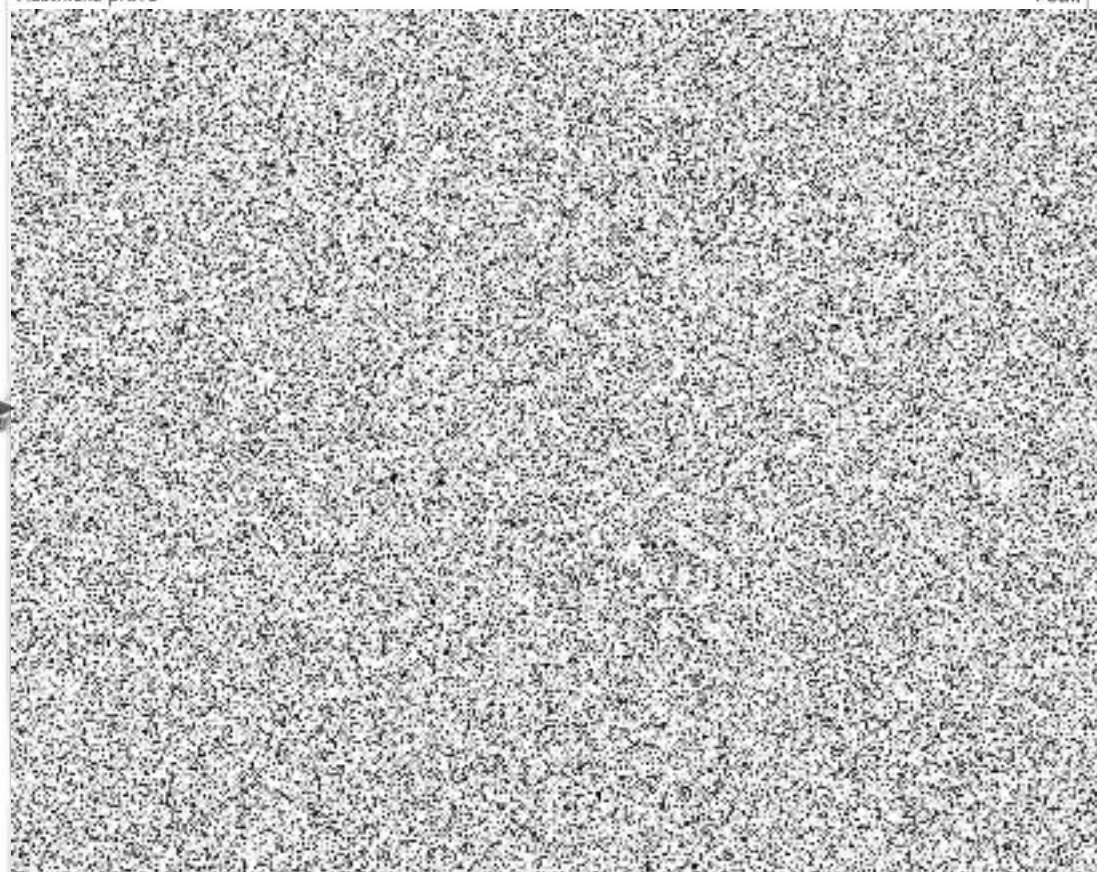
Parcelní číslo: 777/8 
 Obec: Praha [554782] 
 Katastrální území: Strašnice [731943]
 Číslo LV: 13405
 Výměra [m²]: 242
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: č. p. 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

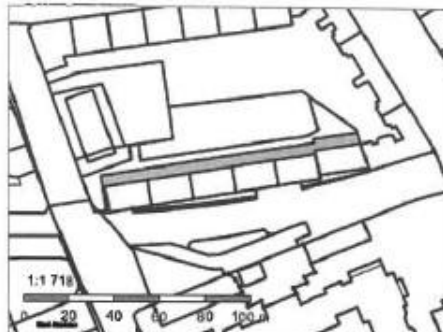
Podíl



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

599/15727

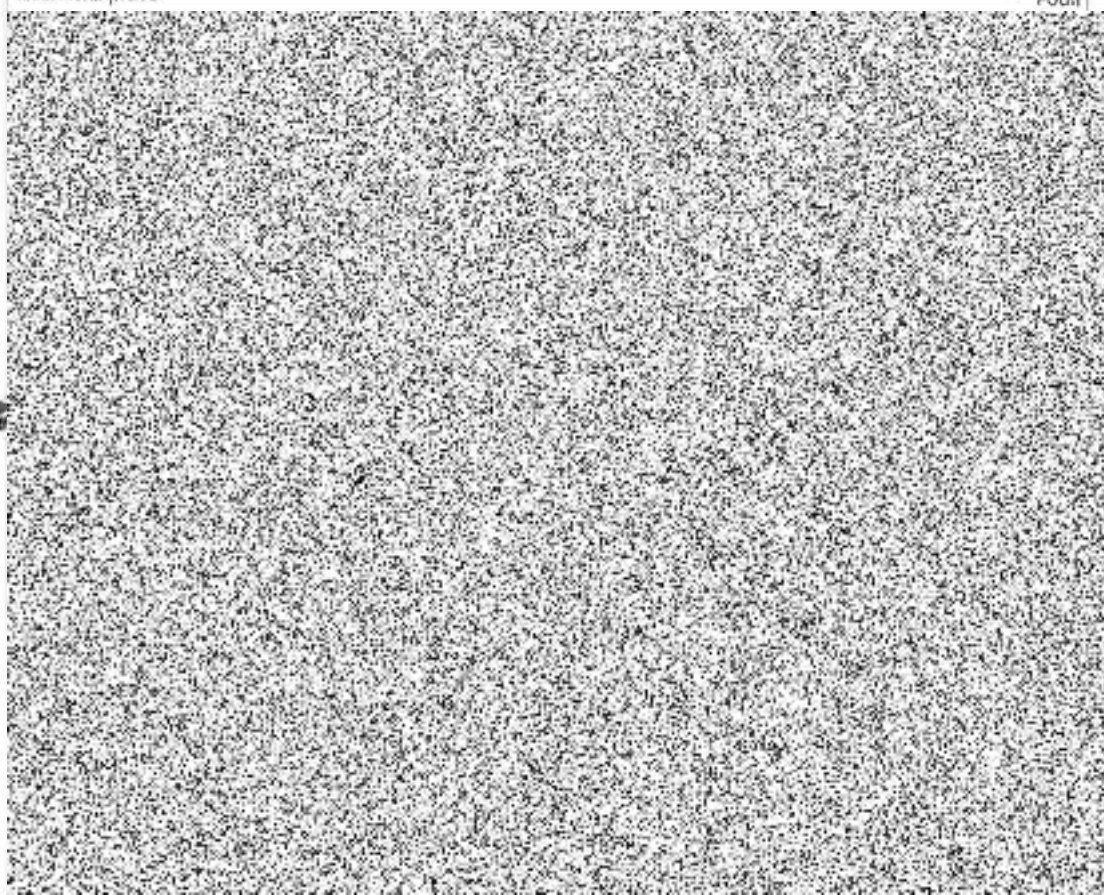
Parcelní číslo: 777/9
 Obec: Praha [554782]
 Katastrální území: Strašnice [731943]
 Číslo LV: 13405
 Výměra [m²]: 581
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Způsob využití: společný dvůr
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl



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

599/15727

https://nahizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=w8kNHpDK0CI-bu7iWu2wmH82PyXmBsEKDeRyutSXkMobLF0MealsNELcC_MRo... 1/4

Název: Strašnice

Číslo parcely: 777/5

Mapový list: 61

Mapový list: 61

Cena: 6310 Kč/m²

Skupina: 4272

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: 30.09.2021

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4247/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

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

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
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

5 263 000 Kč

Počet stran: 17 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 18.9.2021

Vyhotoveno: V Praze 21.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena bytové jednotky č. 333/3 v objektu čp. 464/39, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1305/3 a 1305/6 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro 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. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7484 a 7483 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 VALUO
 databáze Katastrálního úřadu

2.2. Věrohodnost zdroje dat

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

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

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

Vlastnické a evidenční údaje

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

Na LV č. 7484 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Svěřená správa

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

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 56,90 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v ulici 28.pluku se zástavbou bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny a stanici autobusem k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici 28. Pluku a Bělocerkevská, tramvaj Vršovická ulice, nejbližší metro stanice Želivská nebo Flora. V blízkosti areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlé ulici 28.pluku zvláště ve večerních hodinách omezené.

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. [REDACTED]
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 1305/6 a 1305/3

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. [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 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. 
Adresa předmětu ocenění:	28.pluku 464/39 100 00 Praha 10
LV:	7484
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 324 277

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. bvt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC - dle vymezení jednotek. Okna plastová s vnitřními parapety z teracových desek a dlažby, okénko do koupelny a na WC původní dřevěné do světlíku. Dveře koupelny, WC a mezi pokojem a kuchyní hladké do dřevěné zárubně, dveře do kuchyně, a pokojů prosklené. Vstupní dveře hladké původní do dřevěné zárubně. Podlahy v pokojích parkety, v kuchyni lino, v předsíni, WC a koupelně PVC imitace dřeva. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nižšími bělnicovými obklady, WC samostatné s mísou se zavěšenou nádrží bez obkladů stěn, pouze soklík. Kuchyň vybavena původní linkou s plastovým dřezem, plynovým sporákem s původními obklady k lince. V rohové části spízní původní skříň. V předsíni odstraněna vestavěná skříň, zbývající část pouze pod stropní konstrukcí. Vytápění s ohřevem vody ústřední, radiátory litinové. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha – oblast 21
 Stáří stavby: 67 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 71 869,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	9,40 *	1,00 =	9,40 m ²
předstíh:	8,80 *	1,00 =	8,80 m ²
koupelna:	2,70 *	1,00 =	2,70 m ²
WC:	1,60 *	1,00 =	1,60 m ²
pokoj:	17,50 *	1,00 =	17,50 m ²
pokoj:	16,90 *	1,00 =	16,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			56,90 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: 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 - jih a východ	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, bez dalších prostor	I	-0,03
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 pro stáří 67 let:

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

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

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

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - ceny trhu s bytovými jednotkami výrazně převyšují ceny stanovené administrativní cenou	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: 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 komerčního 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 = $ZC \cdot I_v = 71\,869,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,484 = 34\,784,60 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 56,90 \text{ m}^2 \cdot 34\,784,60 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,360 \cdot 1,070 = 2\,880\,195,49 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 880 195,49 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemky parc.č. 1305/6 a 1305/3**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy CMP 2021 mapový list č. 61.

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1305/3	382	8 470,00	3 235 540,-
ostatní plocha - zeleň	1305/6	89	8 470,00	753 830,-
Cenová mapa - celkem		471		3 989 370,-

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

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

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

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

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 880 195,49 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 989 370,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 690 / 173 880

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,989\,370,- \text{ Kč} \cdot 5\,690 / 173\,880 = 130\,547,02 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 130 547,02 Kč

Bytová jednotka č. 1305/6 - zjištěná cena = **3 010 742,51 Kč**

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 1305/6**

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

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	2.NP - 2+1	57	2 742	13 000	156 000	4,50
Celkový výnos za rok:						156 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	57
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 742
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	156 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	148 200
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 400
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	140 800
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 128 889
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 978 889

2. Porovnávací hodnota**2.1. Bytová jednotka č. 1000/1**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	56,80 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 VALUO a databáze Katastru a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytová jednotka 2+1			
Lokalita:	Praha 10, Náměstí Svatopluka Čecha 1348/3			
Popis:	Bytová jednotka charakteru 2+1 o velikosti 55 m ² umístěná ve zděném sedmipodlažním bytovém domě s výtahem čp. 1348 v Praze 10 Vršovicích. Prodáno kupní smlouvou V - 15283/2021-101 dne 1.3.2021			
Užitná plocha:	55,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná	1,00	Zdroj: Katastrální úřad		
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00			
K3 stavebně technický stav - výrazně lepší	0,95			
K4 výtah - výtah	1,00			
K5 velikost - srovnatelná	1,00			
K6 Vybavení - výrazně 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 1.3.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
5 400 000	55,00	98 182	0,84	82 473

Název:	Slovinská 765/15, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Lokalita:	Slovinská 765/15, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Popis:	Velmi účelně řešený byt 2+1, 55 m ² , nacházející se ve sníženém přízemí činžovního domu ve Slovinské ulici. Byt je rekonstruovaný, má nová dřevěná okna a je zařízen pouze kuchyňskou linkou, IKEA. Pokoje jsou prostorné a oddělené, což poskytuje výhodu soukromí při pronájmu např. studentům či kolegům. Koupelna disponuje vanou a pračkou a nabízí prostor i pro umístění sušáku na prádlo. V bytě jsou vysoké stropy, které je možné využít pro vybudování více než dostatečného úložného prostoru či patra. V domě i bytě je UPC. Byt se nachází ve velmi žádané lokalitě s bezproblémovou a rychlou (cca. 10 min.) dostupností centra města, 5 min. chůze od tramvajové zastávky Vršovické náměstí či 1 min. od autobusové zastávky Slovinská. V okolí domu pak najdete veškerou občanskou vybavenost - potraviny, lékárnu, restaurace, mateřskou a základní školu, dětská hřiště, sportoviště, polikliniku Vršovice, městský úřad, divadla apod. Příjemným místem k posezení v okolí domu je také zeleň s lavičkami na Čechově náměstí. Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.			

K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00			
K3 stavebně technický stav - lepší	0,95			
K4 výtah - není	1,01			
K5 velikost - srovnatelná	1,00			
K6 Vybavení - lepší	0,95			
K7 Balkon, lodžie - není	1,00			
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00			
K9 Prodej el. aukcí	0,98			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.6.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 490 000	55,00	99 818	0,89	88 838



Zdroj: Valuo.cz

Název: Petrohradská 447/9, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Petrohradská 447/9, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Nabízíme prodej světlého, cihlového bytu 2+1(KK) 57,1m² v druhém patře činžovního domu, v ul. Petrohradská, Praha 10 - Vršovice. Byt má dva velké, neprůchozí pokoje, prostornou koupelnu, samostatnou toaletu a předsiň do tvaru "L" v níž je kuchyňský kout. Byt prošel před 5 lety kompletní rekonstrukcí, nová okna, parkety, rozvody, dlažba atd. Dům prochází kompletní rekonstrukcí, jsou již nové rozvody kanalizace, vody, společné prostory, v roce 2022 se plánuje zateplení a výtah. Momentálně se dodělávají nové zděné sklepní kóje. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Energetický štítek se připravuje, nyní tedy "G". Prohlídky po domluvě kdykoliv. Uvolnění bytu může být 3 měsíce po podpisu kupní smlouvy. Cena je uvedena již vč. provize a právních služeb.

Užitná plocha: 57,10 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00			
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00			
K3 stavebně technický stav - lepší	0,95			
K4 výtah - není	1,01			
K5 velikost - srovnatelná	1,00			
K6 Vybavení - lepší	0,95			
K7 Balkon, lodžie - není	1,00			
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00			
K9 Prodej el. aukcí	0,98			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 990 000	57,10	104 904	0,89	93 365



Zdroj: Valuo.cz

Název: Na Stezce 1330/3, Vršovice

Lokalita: Bytová jednotka 2+1

Popis: Popis:

sportovní areál Slavia a obchodní centrum Eden. 1. a 3. fotografie jsou vizualizace. Doporučujeme osobní prohlídku této nemovitosti. Ukazatel energetické náročnosti PENB: C

Užitná plocha: 56,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 výtah - výtah	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,98
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V - 57026/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 26.7.2021	56,00	109 821	0,96	105 428

Název: Arménská 1371/8

Lokalita: Bytová jednotka 2+1

Popis: Krásný byt v lukrativní lokalitě ve Vršovicích. Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme moderní byt 2+1 o velikosti 52,98 m² + 1,10 m² balkon. Nachází se ve známé ulici Arménská na Praze 10, je to pár kroků od Náměstí Svatopluka Čecha. Byt je kousek od samého centra metropole hlavního města Prahy. Nachází se v 1NP. Byt s výhledem do parku, směřuje na Jih, tedy se jedná o slunný byt. V blízkém okolí najdete školy, školky, dětská hřiště, restaurace, kavárny, obchodní dům Eden, nemocnici, park, Náměstí Svatopluka Čecha, Havlíčkovy sady a spousty dalšího společenského využití. Pár minut chůze se nachází autobusová i tramvajová zastávka.

Užitná plocha: 53,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 výtah, - výtah	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 Balkon, lodžie - balkon	0,99
K8 Redukce pramene ceny - V 4351/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 7.6.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 950 000	53,00	112 264	0,83	93 179

Minimální jednotková porovnávací cena	82 473 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	92 657 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	105 428 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	92 657 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	56,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 262 918 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 425/II/2021	3 010 743,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 880 195,49 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 1305/6 a 1305/3	130 547,02 Kč
	<u>= 3 010 743,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **3 010 743,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 010 740,- Kč**

slovy: Třimilionydesettisícisedmsetčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 010 740 Kč

slovy: Třimilionydesettisícisedmsetčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 425/II/2021	2 978 889,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 425/II/2021	5 262 918,- Kč

Porovnávací hodnota	5 262 918 Kč
Výnosová hodnota	2 978 889 Kč

Obvyklá cena**5 263 000 Kč**

slovy: Pětmilionůdvěstěšedesátřitisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 464/39 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1305/3 a 1305/6 na k.ú. Vršovice je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti.

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

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

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

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

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

6.2. Odpověď**OBVYKLÁ CENA****5 263 000 Kč**

slovy: Pětmilionůdvěstěšedesátřitisíc Kč

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

standard a celkový pohled na nemovitost.

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

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

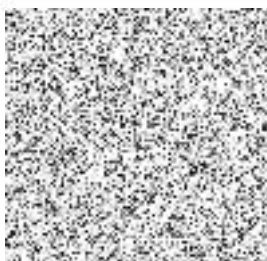
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4247/2021.

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 4247/2021 evidence posudků.

V Praze 21.9.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

Číslo LV:	7484
Podíl na společných částech:	5690/173880

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nelze evidovat 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 ☑

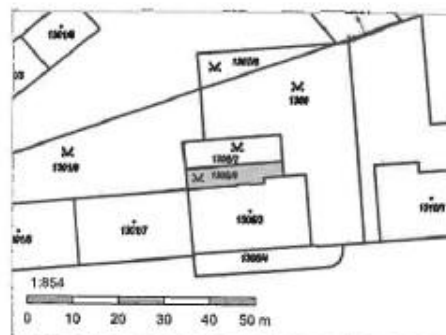
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.09.2021 07:00.

09.21 8:21

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1305/6^č
 Obec: Praha [554782]^č
 Katastrální území: Vršovice [732257]
 Číslo LV: 7483
 Výměra [m²]: 89
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: zeleň
 Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Průtř.

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

217/2484

Parcelní číslo: 1305/3 
 Obec: Praha [554782] 
 Katastrální území: Vršovice [732257]
 Číslo LV: 7483
 Výměra [m²]: 382
 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. 464



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

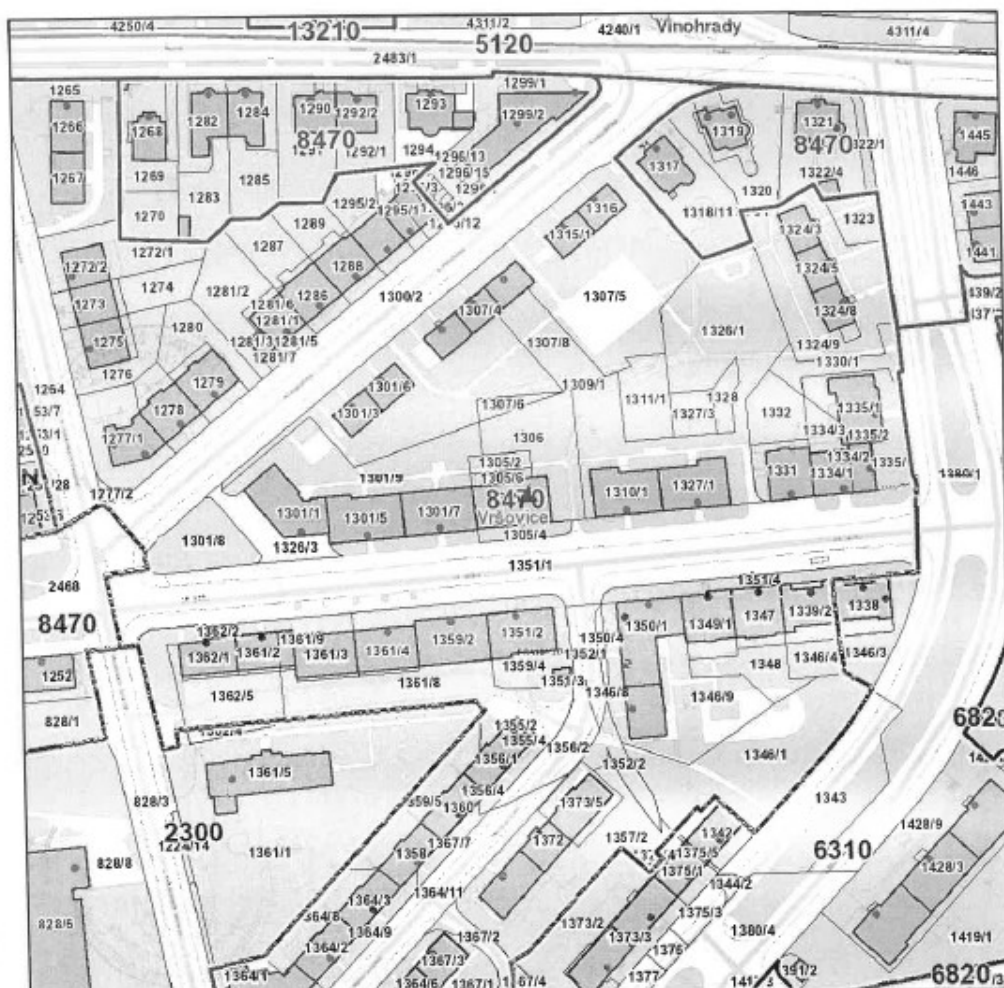
Podíl

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

217/2484



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1305/3

Cena 2021

Mapový list: 61

Cena: 8470 Kč/m²

Skupina: 4251

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: 16.09.2021

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4248/2021

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. 838/27 v objektu čp. 838/27, ulice Saratovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1197 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	3 180 000 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 2.10.2021

Vyhotoveno: V Praze 4.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena bytové jednotky č. 838/27 v objektu čp. 838/27, ulice Saratovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1197 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 2.10.2021.

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. 16826 ze dne 30.9.2021
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, 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

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 obliby. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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. 488/2021 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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 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: Saratovská 838/27, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16826, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 16826, podíl 1 / 1

Na LV č.16826 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 32,10 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů v řadové zástavbě situovaný při ulici Saratovská, která je spojnici mezi ulicí Černokostecká a V Olšinách. Průčelí domu se vstupem je situované do poměrně klidné ulice s výhledem na bytovou novostavbu a do sportovního tenisového areálu. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a Černokostecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Starostrašnická nebo Černokostecká, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost výborná - tramvaj k metru Želivského tři stanice nebo docházková vzdálenost metro Starostrašnická (stanice tramvají, pěšky 450 m). Parkování v přílehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna převážně plastová a původní dřevěná špaletová na chodbách prosklené jednoduché dveře v prosklené jednoduché stěně zajišťující vstup na balkony. Vchodové dveře dvoukřídlové (vrata) dřevěné původní plné s prosvětlujícími okénky a nadsvětlíkem, vstupní část do objektu tvoří průjezd, který je uzavřený

částečně prosklenými vraty s nadvětlíkem. Vstup do bytové části domu původními dřevěnými rámovými dveřmi z průjezdu. Podlaha průjezdu betonová, podlahy na chodbách teraco a schody teracové. Na mezipodestách hasicí přístroje. Fasáda domu v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu s běžně udržovaný. Objekt byl postaven v padesátých letech. Budova obsahuje 13 bytových jednotek a 5 nebytových jednotek.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 8
- 1.1. Oceňovaný byt
- 1.2. Pozemek parc.č. 1197

Obsah tržního ocenění majetku

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

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. § 1c zjištěná cena 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. 838/27
Adresa předmětu ocenění:	Saratovská 838/27 100 00 Praha 10
LV:	16826
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. 838/27

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předstíni, spíže a koupelny s WC. Okno dřevěné špaletové a okno z koupelny do světlíku dřevěné jednoduché a okno ze spíže do lodžie dřevěné jednoduché. Dveře do koupelny s WC a spíže dřevěné rámové otevíravé na klíč, do pokoje dřevěné rámové z 1/3 prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dvoukřídlé dřevěné rámové původní do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji PVC, ve spíži a předstíni původní dlažba, v koupelně s WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a WC mísou se zavěšenou nádržkou s keramickým a nad vanou je umístěn boiler. V předstíni umístěno umyvadlo a v jeho oblasti je proveden latexový nátěr stěny, v předstíni je provedeno snížení stropu (dřevěnou jednoduchou konstrukcí s podhledem z desek. V pokoji plynový sporák a nejsou přivedeny rozvody kanalizace a vody. Proveden je obklad z umakartu. Vytápění WAW (1ks), ohřev vody boilerem. Bytová jednotka je převážně v původním stavu, kromě koupelny s WC. Stavebně technický stav bytové jednotky je základně udržovaný a vyžaduje drobné stavební úpravy a modernizaci.

Zařízení pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	71 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	67 720,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu**koefficient dle typu
podlahové plochy**

předsíň:	4,50 * 1,00 =	4,50 m ²
Koupelna s WC:	3,00 * 1,00 =	3,00 m ²
pokoj:	23,70 * 1,00 =	23,70 m ²
spíž:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		32,10 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 1ks	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí kuchyně,	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koefficient stáří upraven o + 0,06 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koefficient pro stáří 71 let:

$$s = 1 - 0,005 * 71 = 0,645$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,705 = 0,599$$

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

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: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku - špatné parkovací možnosti zvláště ve večerních hodinách	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Tramvaj ulice Průběžná 240 m nebo Černokostelecká 270 m, metro a autobus Starostrašnická 450m	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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC \cdot I_V = 67\,720,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,599 = 40\,564,28 \text{ Kč/m}^2$

CBP = $PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 32,10 \text{ m}^2 \cdot 40\,564,28 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,060 \cdot 1,010 = 1\,394\,042,59 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 394 042,59 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek parc.č. 1197**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 61.

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1197	437	8 470,00	3 701 390,-
Cenová mapa - celkem		437		3 701 390,-

Pozemek parc.č. 1197 - zjištěná cena celkem = **3 701 390,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1197 = 3 701 390,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **3 701 390,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 394 042,59 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 701 390,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 321 / 8 770

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,701\,390,- \text{ Kč} \cdot 321 / 8\,770 = 135\,478,47 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 135 478,47 Kč

Bytová jednotka č. 838/3 - zjištěná cena = **1 529 521,06 Kč**

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 838/3**

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány 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

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	32	2 916	7 800	93 600	4,50
Celkový výnos za rok:						93 600	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	32
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	2 916
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	93 600
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	88 920
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	250
Pojištění		Kč/rok	800
Opravy a údržba		Kč/rok	1 500
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 550
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	83 370
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	1 852 667
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	60 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 792 667

2. Porovnávací hodnota**2.1. Bytová jednotka č. 1000/1**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	32,10 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

II. Analýza vzorků a jejich vzájemné 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 vztahené na 1 m². Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

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 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:	Saratovská 517/19, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika				
Lokalita:	Saratovská 517/19, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika				
Popis:	V exkluzivním zastoupení nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví 1+kk ve starší zástavbě z cca 30. let ve Strašnicích. Výměra bytu je 33 m ² , dále k němu přináležejí rozsáhlá sklepní kóje. Dominantou bytu, který se nachází ve zvýšeném přízemí, je velká a pěkná obývací část s kuchyňským koutem (24 m ²), kde je též zabudováno patro na spaní – to dále zvětšuje užitnou plochu. Kuchyňská linka je moderní a plně funkční, s indukční varnou plochou. Nalézají se zde i velkorysé prostory vestavěných skříní. Do bytu se vchází přes prostornou předsíň (5 m ²), též vybavenou vestavěnými skříněmi. Pěkná koupelna se sprchovým koutem je oddělená od WC. Celý byt prošel rekonstrukcí v roce 2015 a působí velmi moderně, čistě a udržovaně. Je připraven k okamžitému nastěhování. Vytápění je plynové/WAP. Byt se nachází ve čtvrti, patřící k širšímu centru Prahy; ta je nicméně velmi klidná, vzdálená od hlavních dopravních tepen. Přitom ale disponuje kompletní občanskou vybaveností, kdy – většinou v dochozí vzdálenosti – naleznete jak veškeré obchody a služby, tak např. školy, školky, úřady... Dopravní obslužnost je též špičková, metro „A“ je ve vzdálenosti do 3 min. chůze. Parkovací místa lze vesměs bez problémů nalézt v bezprostřední blízkosti na modré parkovací zóně. Byt může být vhodný jako „startovací“ nebo „investiční“, každopádně se jedná o velmi atraktivní nabídku.				
Užitná plocha:	33,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná	1,00				
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00				
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90				
K4 Výtah - není	1,00				
K5 Velikost - srovnatelná	1,00				
K6 vybavení - lepší	0,93				
K7 balkon - 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 20.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]	
3 690 000	33,00	111 818	0,82	91 691	



Zdroj: Valuo.cz

Název: V Předpolí 1305/5, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha,

10000, Česká republika					
Lokalita:	V Předpolí 1305/5, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika				
Popis:	Nabídka garsonky umístěné na rozhraní Strašnic a Vršovic v klidné boční jednosměrné ulici. Bytová jednotka se nachází v suterénu domu při pohledu z ulice, nicméně ve vnitrobloku se jedná o přízemí, a díky tomu je jednotka zkolaudována jako byt. Výměra činí 30m ² , přičemž je možné využívat společnou zahrádku na kterou je přístup vedle bytu. Okna orientována na západní stranu. Vhodné k rekonstrukci, alespoň základní, nicméně záleží na požadavcích nového majitele. Vytápění přímotopy a ohřev vody pomocí el. boileru. Velmi nízké měsíční poplatky. Lze financovat hypotéčním úvěrem se kterým Vám rádi pomůžeme a vyřídíme za těch nejlepších podmínek. Energetická náročnost budovy není v současné době k dispozici, tudíž uvádíme nejhorší tedy G. Velmi doporučuji osobní prohlídku.				
Užitná plocha:	30,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná	1,00				
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00				
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95				
K4 Výtah - není	1,00				
K5 Velikost - srovnatelná	1,00				
K6 vybavení - lepší	0,93				
K7 balkon - 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 22.8.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
3 499 999	30,00	116 667	0,87	101 500	



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Voděradská 391/9, Strašnice				
Lokalita:	Bytová jednotka č.4				
Popis:	Adresa: Voděradská 391/9, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika Popis: Garsonka 27 m ² 5 min přes park od metra Strašnická v cihlovém třípodlažním domě. K tomu navíc velký sklep. Okno na západ do vnitrobloku. Patro na spaní.				
Užitná plocha:	27,20 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná	1,00				
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00				
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,93				
K4 Výtah - není	1,00				
K5 Velikost - srovnatelná	1,00				
K6 vybavení - lepší	0,95				
K7 balkon - není	1,00				
K8 Redukce pramene ceny - V - 47034/2021-101	1,00				
K9 Prodej el. aukcí	0,98				



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 17.6.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 250 000	27,20	119 485	0,87	103 952

Minimální jednotková porovnávací cena	91 691 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	99 048 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	103 952 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	99 048 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	32,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 179 441 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 838/3	1 529 521,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 394 042,59 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1197	135 478,47 Kč
	= 1 529 521,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 529 521,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 529 520,- Kč

slovy: Jedenmiliónpětsetdvacetdevětstisícčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 529 520 Kč

slovy: Jedenmiliónpětsetdvacetdevětstisícčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 838/3	1 792 667,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 838/3	3 179 441,- Kč

Porovnávací hodnota	3 179 441 Kč
Výnosová hodnota	1 792 667 Kč

Obvyklá cena**3 180 000 Kč**

slovy: Třimilionyjednoosmdesátisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - podpůrně cenou zjištěnou, výnosovou metodou a porovnávací. 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 a odpověď****OBVYKLÁ CENA****3 180 000 Kč**

slovy: Třimilionyjednoosmdesátisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 838/27 v objektu čp. 838/27, ulice Saratovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1197 na katastrálním území Strašnice

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. 4248/2021.

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 4248/2021 evidence posudků.

V Praze 4.10.2021



ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.

Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 838</u>
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>16826</u>
Podíl na společných částech:	321/8770

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.

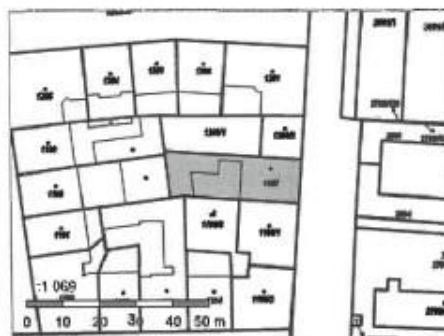
➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 30.09.2021 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1197 ☞
 Obec: Praha [554782] ☞
 Katastrální území: Strašnice [731943]
 Číslo LV: 16825
 Výměra [m²]: 437
 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. 838



Vlastníci, jiní oprávnění

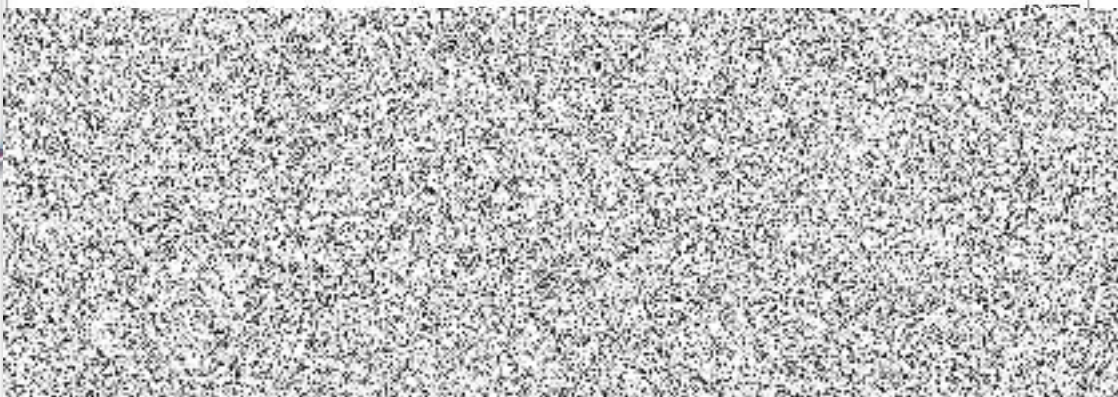
Vlastnické právo

Podíl



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

1979/4385



Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

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

1979/4385

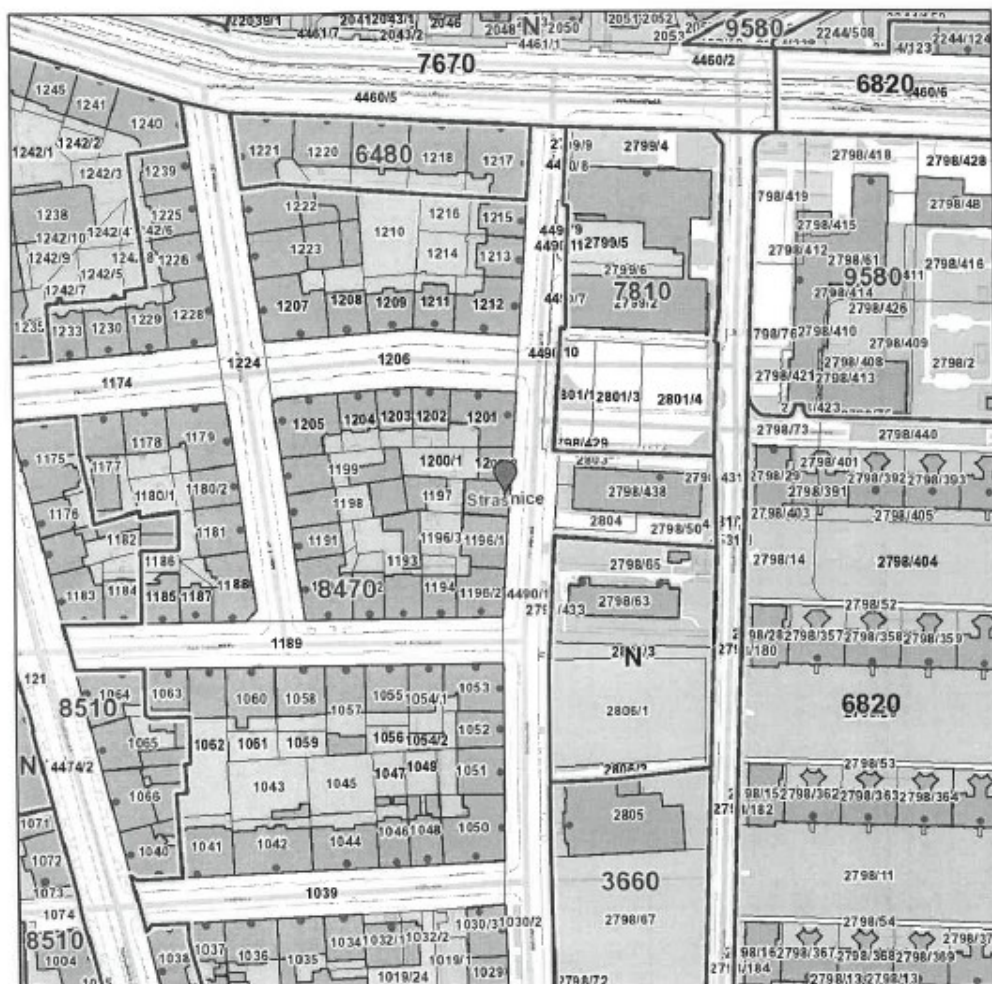
Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=5kWxTCZptdK-YTSPDCULbX4K4n7cWkVKzHEdYQag2Cb4_1IsBDFqcSEYIN25QK... 1/2

**Katastrální území**

Název: Strašnice

Parcela

Číslo parcely: 1197

Cena 2021

Mapový list: 61

Cena: 8470 Kč/m²

Skupina: 4238

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: 30.09.2021

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4249/2021

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. 477/8 v objektu čp. 477/8, ulice Chotouňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 806/253 - 806/256 na katastrálním území Malešice.

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	3 260 000 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 2.10.2021

Vyhotoveno: V Praze 8.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 477/8 v objektu čp. 477/8, ulice Chotouňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 806/253 - 806/256 na katastrálním území Malešice.

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 2.10.2021.

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. 2874 ze dne 30.9.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
prohlášení vlastníka budovy
databáze Katastrálního úřadu, 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

I. Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

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.

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. Malešice

Adresa nemovité věci: Chotutická 477/8, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 2874, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 2874, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 34.40 m² dle prohlášení vlastníka budovy. Objekt je situovaný v ulici Chotouňská a je součástí bloku smíšené výstavby bytových domů lokality s převažující zástavbou panelových domů a vilovou zástavbou v blízkosti hlavní komunikace Počernická. Lokalita je dostupná autobusem k metru Skalka, Starostrašnická.

Objekt je podsklepený, pětipodlažní typové železobetonové montované konstrukce s plochou střechou, zateplený. V objektu není výtah. Vytápění a ohřev TUV centrální. Vstupní dveře prosklené hliníkové, dveře na chodbě k zadnímu vstupu dvoukřídle původní prosklené. Schody železobetonové s finální vrstvou z PVC. Podlaha chodeb z původní dlažby. Bytový dům je užíván od roku 1963 a je v dobrém stavebně technickém stavu - provedeno bylo zateplení obvodového pláště a výměna oken za plastová.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 477/8
- 1.1. Oceňovaný byt
- 1.2. Pozemky parc.č. 806/253 - 806/256

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 

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. 
Adresa předmětu ocenění:	Chotutická 477/8 100 00 Praha 10
LV:	2874
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Malešice
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 ve třetím nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného objektu bez výtahu, typové železobetonové konstrukce s dodatečně provedeným zateplením. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsíně, koupelny. Okna plastová. Dveře do koupelny a WC hladké plné do ocelových zárubní, dveře do pokoje a kuchyně prosklené do ocelových zárubní. Podlahy v koupelně, WC, předsíni a kuchyni lino a v pokoji parketové kazety. Hygienické zázemí je ze siporexových panelů. Kuchyň vybavena umakartovou linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem bez digestoře. Obklad k lince z umakartové desky. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem z umakartové desky v oblasti vany a umyvadla, WC samostatné s mísou se zavěšenou nádrží. Objekt byl kolaudován v šedesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky je původní, určený k provedení rozsáhlejších stavebních úprav. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu - výměna oken a zateplení fasády.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha – oblast 10
 Stáří stavby: 58 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 67 720,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	8,90 * 1,00 =	8,90 m ²
pokoj:	16,70 * 1,00 =	16,70 m ²
koupelna:	2,10 * 1,00 =	2,10 m ²
WC:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
předsíň:	5,80 * 1,00 =	5,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		34,40 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	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 - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - jihovýchod	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - příčky siporexové	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. 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 + 0,01 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 58 let:

$$s = 1 - 0,005 * 58 = 0,710$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,720 = 0,468$$

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,	V	0,00

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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 67\,720,- \text{ Kč/m}^2 * 0,468 = 31\,692,96 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 34,40 \text{ m}^2 * 31\,692,96 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 0,990 = 1\,144\,095,57 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,144\,095,57 \text{ Kč}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 806/253 - 806/256

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Malešice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	806/253	206	4 500,00	927 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	806/254	207	4 500,00	931 500,-
zastavěná plocha a nádvoří	806/255	206	4 500,00	927 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	806/256	208	4 500,00	936 000,-
Cenová mapa - celkem		827		3 721 500,-

$$\text{Pozemky parc.č. 806/253 - 806/256 - zjištěná cena celkem} = 3\,721\,500,- \text{ Kč}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

$$1.2. \text{ Pozemky parc.č. 806/253 - 806/256} = 3\,721\,500,- \text{ Kč}$$

$$\text{Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:} = 3\,721\,500,- \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = 1\,144\,095,57 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 721 500,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 3 440 / 300 250

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$3\,721\,500,- \text{ Kč} * 3\,440 / 300\,250 = 42\,637,67 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 42\,637,67 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 102/2021 - zjištěná cena} = 1\,186\,733,24 \text{ Kč}$$

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 102/2021

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 nemovitostí 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	3.NP - 1+1	34	3 140	9 000	108 000	4,50
Celkový výnos za rok:						108 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	34
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 140
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	108 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	102 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 400
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	95 200
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	2 115 556
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	80 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 035 556

2. Porovnávací hodnota**2.1. Bytová jednotka č. 34/1**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	34,40 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 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: Prodej bytu 1+1 26 m²
Lokalita: Černokostelecká, Praha 10 - Strašnice
Popis: V exkluzivním zastoupení nabízíme k prodeji byt 1+1 o celkové velikosti 26,1 m² ve 12.NP bytového domu na Praze 10 - Strašnice, ulice Černokostelecká. Dispozice: obývací pokoj, samostatný kuchyňský kout, koupelna s vanou a toaletou a předstíh a sklepní kóje. Nízké náklady na bydlení. Rekonstrukce bytu proběhla v roce 2016. Bytový dům je velmi dobře udržovaný. Vzhledem k umístění je byt vhodný jak pro vlastní bydlení, tak na investici. Byt je umístěn přímo u dopravního uzlu tramvají a autobusů. V suterénu je umístěna sklepní kóje.

Užitná plocha: 26,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 výtah - výtah	0,99
K5 velikost - menší	0,98
K6 vybavení - lepší	0,95
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 360 000	26,00	129 231	0,76	98 216

Název: Bytová jednotka 2+kk
Lokalita: Skřivanská, Praha 10, Malešice
Popis: Byt se nachází ve 4.patře ve velmi klidné ulici Skřivanská. Dispozičně se jedná o 2+kk, 34 m². Po vstupu do bytu se nacházíme v prostorné předsíni, která je připravena pro úložné prostory, vestavěnou skříň či sezení. Napravo vstoupíme do obývacího pokoje s kuchyňským koutem, kde je nová kuchyňská linka s dřezem připravena pro zabudování myčky. Výhodou bytu je orientace na jižní stranu, díky čemuž do bytu padá velké množství přirozeného světla. Přes menší chodbu se dostaneme do ložnice. Byt je připraven k nastěhování a patří k němu sklep.

Užitná plocha: 36,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 výtah - není	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

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 300 000	36,00	119 444	0,79	94 361

Název: Prorektorská 671/4, Malešice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10800, Česká republika

Lokalita: Prorektorská 671/4, Malešice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10800, Česká republika

Popis: Nabízíme exkluzivně k prodeji byt 2+kk, 37 m², v ulici Prorektorská, Malešice, Praha. Byt se nachází v krásné lokalitě mezi Malešickým lesem a parkem, v posledním patře třípatrového domu, orientován na sever. Dům kolaudován 2006. Obývací pokoj s kuchyní (20,6 m²) a ložnice (9,1 m²). V koupelně (4,4 m²) se nachází vana, umyvadlo, toaleta a pračka se sušičkou 2v1. Po celé délce ložnice je velká vestavěná skříň. Úložné prostory i za vstupními dveřmi. Nová kuchyňská linka do tvaru L je vybavena malou lednicí, sporákem a troubou. Jako podlahové krytiny byly zvoleny plovoucí podlaha a dlažba. Dům i byt jsou ve velmi dobrém stavu. Celkové náklady na provoz bytu pro 2 osoby vychází na 3 500 Kč. Doporučuji jako startovací byt i jako investici.

Užitná plocha: 37,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - kombinovaný	0,98
K3 stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 výtah - bez výtahu	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	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 350,000	37,00	117 568	0,78	91 703

Minimální jednotková porovnávací cena	91 703 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	94 760 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	98 216 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	94 760 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	34,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 259 744 Kč

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

1. Bytová jednotka č. 505/5	1 186 733,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 144 095,57 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 806/253 - 806/256	42 637,67 Kč
	<u>= 1 186 733,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **1 186 733,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 186 730,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednoosmdesátšesttisícsešmsettřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 186 730 Kč

slovy: Jedenmilionjednoosmdesátšesttisícsešmsettřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 505/5	2 035 556,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 505/5	3 259 744,- Kč

Porovnávací hodnota	3 259 744 Kč
Výnosová hodnota	2 035 556 Kč

Obvyklá cena

3 260 000 Kč

slovy: Třimilionydvěstěšedesátisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - podpůrně cenou zjištěnou, výnosovou metodou a porovnávací metodou. Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, databáze VALUO a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, stavebně technický stav, vybavení, technologie provedení, standard a celkový pohled na nemovitost.

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

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, databáze VALUO a OctopusPro 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, skutečností, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

3 260 000 Kč

slovy: Třimilionydvěstěšedesát tisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 255/8 v objektu čp. 477/8, ulice Chotouňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 806/253 - 806/256 na katastrálním území Malešice.

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. 4249/2021.

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 4249/2021 evidence posudků.

V Praze 8.10.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.

30.9.21 15:15

Informace o jednotce | Náhližení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 477, 478, 479, 480
Katastrální území:	Malešice [732451]
Číslo LV:	2874
Podíl na společných částech:	3440/300250

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

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

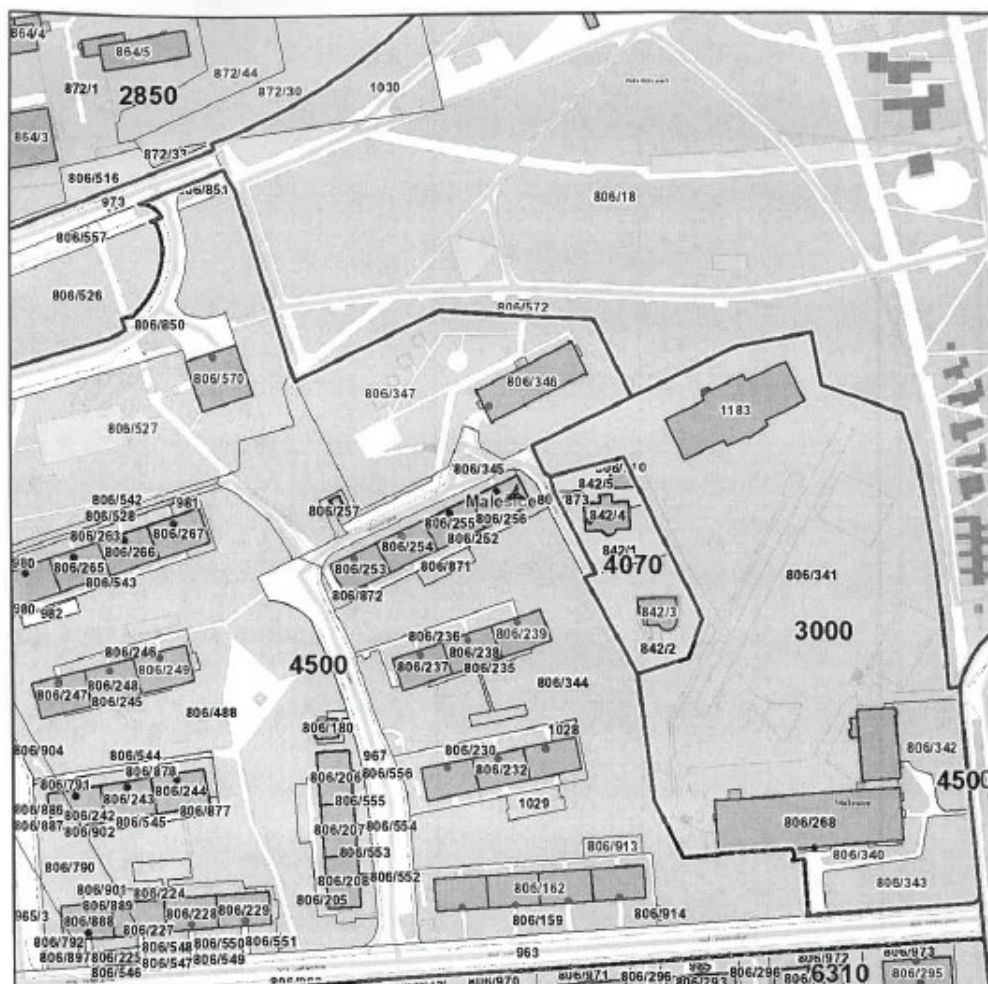
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

obrazované údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.09.2021 15:00.



Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021

**Katastrální území**

Název: Malešice

Parcela

Číslo parcely: 806/256

Cena 2021

Mapový list: 61

Cena: 4500 Kč/m²

Skupina: 4195

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: 06.10.2021

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4250/2021

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. 568/34 v objektu čp. 568/34, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 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	3 765 000 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 11.9.2021

Vyhotoveno: V Praze 16.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 568/34 objektu čp. 568/34, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 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 11.9.2021.

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. 12253 ze dne 7.9.2021
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, VALUO
realitní portál

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

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

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

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

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 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: Ruská 568/34, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 12253, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 12253, podíl 1 / 1

Na LV č.12253 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Svěřená správa

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

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 45,60 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako rohový dům při ulici Ruská a Norská. Jedná se o zástavbu bytových domů. V blízkém sousedství se nachází Heroldovy sady, frekventovaná Ruská ulice a zástavba činžovními vilami. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a Moskevská, nejbližší nákupní centrum Flora. Zastávka tramvaje Moskevská, Francouzská, autobus v ulici Ruská, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová, vstupní dveře hliníkové dvoukřídle s prosklením z drátěného skla (70 léta) s nadsvětlením, dveře uzavírající vstupní část tzv. lítací původní dřevěné prosklené, schody kamenné, podlaha mozaiková a teracová. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna nebo balkonové dvoukřídle dveře a jsou zde osazeny hasicí přístroje. Stěny schodiště natřeny latexovým nátěrem. V přízemí

umístěny kamery. Fasáda domu v dobré stavu se štukaterskými prvky, fasáda do vnitrobloku s praskajícím nátěrem . Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v roce 1890.V budově je 17 bytových jednotek a 1 nebytový prostor. V prvním nadzemním podlaží je restaurace.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 845/14
- 1.1. Oceňovaný byt
- 1.2. Pozemek parc.č. 451

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
- 1.1. Bytová jednotka č. 845/14
2. Porovnávací hodnota
- 2.1. Bytová jednotka 845/14

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.568/17
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 568/34 100 00 Praha 10
LV:	12253
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. 568/17

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny, WC a předsíně - dle prohlášení vlastníka budovy. Skutečný stav - předsíň, kde je v rohové části vyvedena voda a kanalizace, dva pokoje a koupelna s WC. Okna dřevěná špaletová vyžadující renovaci. Dveře do koupelny s WC hladké (tzv. papundeklové) do ocelové zárubně, dveře do pokoje hladké částečně prosklené do dřevěné zárubně, dveře do druhého pokoje dřevěné rámové částečně prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové dvoukřídlové do dřevěné zárubně. V předsíni klenba valená. Podlaha v pokoji parkety a ve druhém pokoji lino, v koupelně s WC dlažba, v předsíni lino a v rohové části, kde byla umístěna malá linka s dřezem podlaha chybí. Proveden je starší obklad k lince. Koupelna s WC vybavena malou vanou, malým umyvadlem, WC mísou kombi, provedeny jsou keramické obklady stěn a je zde umístěn boiler (provedeno odhadem před patnácti lety). Vytápění chybí. V pokoji opadávající omítka na podparapetní stěně a na stropní konstrukci stopy po zatečení. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	131 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1972
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	16,00 * 1,00 =	16,00 m ²
předsíň:	4,40 * 1,00 =	4,40 m ²
koupelna:	2,0 * 1,00 =	2,00 m ²
WC:	1,20 * 1,00 =	1,20 m ²
pokoj:	22,0 * 1,00 =	22,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		45,60 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdíváná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 5.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s WC	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 tuhá paliva - bez topení	I	-0,10
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 + 0,01 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 49 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (49 + 15) = 0,680$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,690 = 0,431$$

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

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

Index polohy pozemku

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

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

i=2

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} \cdot I_v = 71\,869,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,431 = 30\,975,54 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_p = \text{PP} \cdot \text{ZCU} \cdot I_r \cdot I_p = 45,60 \text{ m}^2 \cdot 30\,975,54 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,060 \cdot 1,080 = 1\,617\,012,40 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 617 012,40 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek parc.č. 451**

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	451	352	10 000,00	3 520 000,-
Cenová mapa - celkem		352		3 520 000,-

Pozemek parc.č. 451 - zjištěná cena celkem = **3 520 000,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 451 = 3 520 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **3 520 000,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 617 012,40 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 520 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 456 / 11 632

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 520 000,- Kč * 456 / 11 632 = 137 991,75 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 137 991,75 Kč

Bytová jednotka č. 568/17 - zjištěná cena = **1 755 004,15 Kč**

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 568/17**

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

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	5.NP 1+1	46	2 500	9 500	114 000	4,50
Celkový výnos za rok:						114 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	46
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 500
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	114 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	108 300
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	8 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	100 300
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	2 228 889
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	120 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 108 889

2. Porovnávací hodnota**2.1. Bytová jednotka č. 1000/1000**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	45,60 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 plochy jednotky. 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, databáze VALUO, Octopus Pro 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:	Madridská 637/12				
Lokalita:	Bytová jednotka 1+1				
Popis:	byť 1+1 ve 2.patře bez výtahu. Byť o velikosti 45 m ² prošel částečnou rekonstrukcí v r.2011. Skládá se ze dvou průchozích místností, malé koupelny s WC. V první místnosti je vybudován kuchyňský kout (kuchyňská linka se sporákem). Na podlahách plovoucí podlahy, vytápění WAW. K bytu náleží sklepní koje. Byť je ideální na investici případně na bydlení. V okolí veškerá občanská vybavenost: obchody, restaurace, park Heroldovy sady, škola, školka. Doporučujeme!				
Užitná plocha:	46,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná	1,00				
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00				
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95				
K4 Výtah - není	1,00				
K5 Velikost - srovnatelná	1,00				
K6 Vybavení - lepší	0,90				
K7 Balkon - 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 25.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
4 700 000	46,00	102 174	0,84	85 826	



Zdroj: VALUO

Název:	Holandská 630/11				
Lokalita:	Bytová jednotka 1+1				
Popis:	byť v OV v atraktivní lokalitě na rozhraní Starých Vršovic a Vinohrad. Dům je v sousedství Heroldových sadů, 8 min. chůze od Havlíčkových sadů. Slunný byť je v původním stavu před celkovou rekonstrukcí a nabízí tak příležitost zajistit si rekonstrukci podle vlastních představ bez kompromisů. Byť působí vzdušně, stropy v obývací a kuchyni 2,8 m. v chodbě 3 m. Okna směřují na jih do klidné ul. Holandská. V koupelně je vana, wc je samostatné. Ohřev vody boilerem, topení zajišťují plynové wafky. Elektřina je původní. Technicky lze realizovat vlastní etážové topení. Veškeré podklady k nabídce najdete zde:				

<https://www.pavlatemrova.cz/holandska11/> Čistý, udržovaný dům (27 bytů) je ve velmi dobrém stavu. V letech 2000-2007 proběhla výměna vodovodních a kanalizačních stoupaček, nový výtah v r. 2017, střecha je také po rekonstrukci. Pozemek ve vnitrobloku je určený výhradně rezidentům (ve vlastnictví SVJ). SVJ je ve vynikající kondici a hospodáří bez úvěru. Aktuální stav FO je cca 450 tis,-. Parkování pro rezidenty před domem. Krásné a trendy okolí, vynikající dopravní dostupnost, špičková občanská vybavenost, obchody, restaurace, kavárny, parky. Okolí Moskevské a Vršovického zámku prošlo v uplynulých letech celkovou revitalizací.

Užitná plocha: 43,00 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 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Balkon - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: VALUO

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.3.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 500 000	43,00	104 651	0,79	82 674

Název: 28. pluku 631/42, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: 28. pluku 631/42, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Popis: Dovolujeme si Vám nabídnout krásný byt 1+1 v pražské čtvrti Vršovice, v ulici 28. pluku. Užitná plocha bytu je 44 m² + 6 m² sklepní koje. Dispozice bytu a jeho vlastnosti: Byt se nachází v 6. nadzemním podlaží cihlového domu z roku 1960. Bytová jednotka se sestává z předstíh, obývací místnosti, kuchyni, koupelny s vanou sdílené s toaletou, sklepní koje, která je umístěná v suterénu budovy. Orientace bytu je na jihozápad. Výjimečná a klidná lokalita v srdci starých Vršovíc, s výbornou dostupností do centra a veškerou občanskou vybaveností v místě. Perfektní dopravní dostupnost, zastávka tramvaje Slavia - 5 min pěšky od domu, ze které se přímým spojem dostanete např. za 10 minut na Metro A Náměstí Míru. Obchodní centrum Eden se taky nachází v docházkové vzdálenosti. S bytovou jednotkou se prodává i podíl na dalších vymezených jednotkách - 5 garážích a 2 nebytových prostorách pronajímaných jako obchod - tento podíl přináší majiteli bytu finanční zisk pokrývající náklady spojené s užíváním bytu. Rezidenční parkování u domu. Nenechte si ujít tuto jedinečnou příležitost a kontaktujte nás pro další informace a dohodnutí termínu prohlídky.

Užitná plocha: 44,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - není	1,00



K5 Velikost - srovnatelná	1,00	Zdroj: Valuo.cz
K6 Vybavení - lepší	0,80	
K7 Balkon - není	1,00	
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00	
K9 Prodej el. aukcí	0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena
k 29.7.2021	[m ²]	Kč/m ²
5 200 000	44,00	118 182
		Celkový koef.
		K _c
		0,67
		Upravená j. cena
		[Kč/m ²]
		79 182

Minimální jednotková porovnávací cena	79 182 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	82 561 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	85 826 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	82 561 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	45,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 764 782 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 451/1	1 755 004,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 617 012,40 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 451	137 991,75 Kč
	= 1 755 004,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 755 004,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 755 000,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetpadesátpěttisíc Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 755 000 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetpadesátpěttisíc Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 451/1	2 108 889,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 451/1	3 764 782,- Kč

Porovnávací hodnota	3 764 782 Kč
Výnosová hodnota	2 108 889 Kč

Obvyklá cena

3 765 000 Kč

slovy: Třimilionysedmsetšedesátpěttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 451/1 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 na k.ú. Vršovice je provedeno zjištěnou cenou a výnosovou metodou podpůrně a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 568/34 v objektu čp. 568/34, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

3 765 000 Kč

slovy: Třímilionysedmsetšedesátpěttisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 568/34 v objektu čp. 568/34, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 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. 4250/2021.

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 4250/2021 evidence posudků.

V Praze 16.9.2021



OTISK ZNALCKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

21. 9. 2021 17:15

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	824/001
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 568
Katastrální území:	Vršovice (732257)
Číslo LV:	12253
Podíl na společných částech:	456/11632

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
ověřená 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 07.09.2021 17:00.

09.21 17:17 Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	451
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	12252
Výměra [m ²]:	352
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. 568



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[REDACTED]	
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	2435/5816
[REDACTED]	
Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	2435/5816

Způsob ochrany nemovitosti

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

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

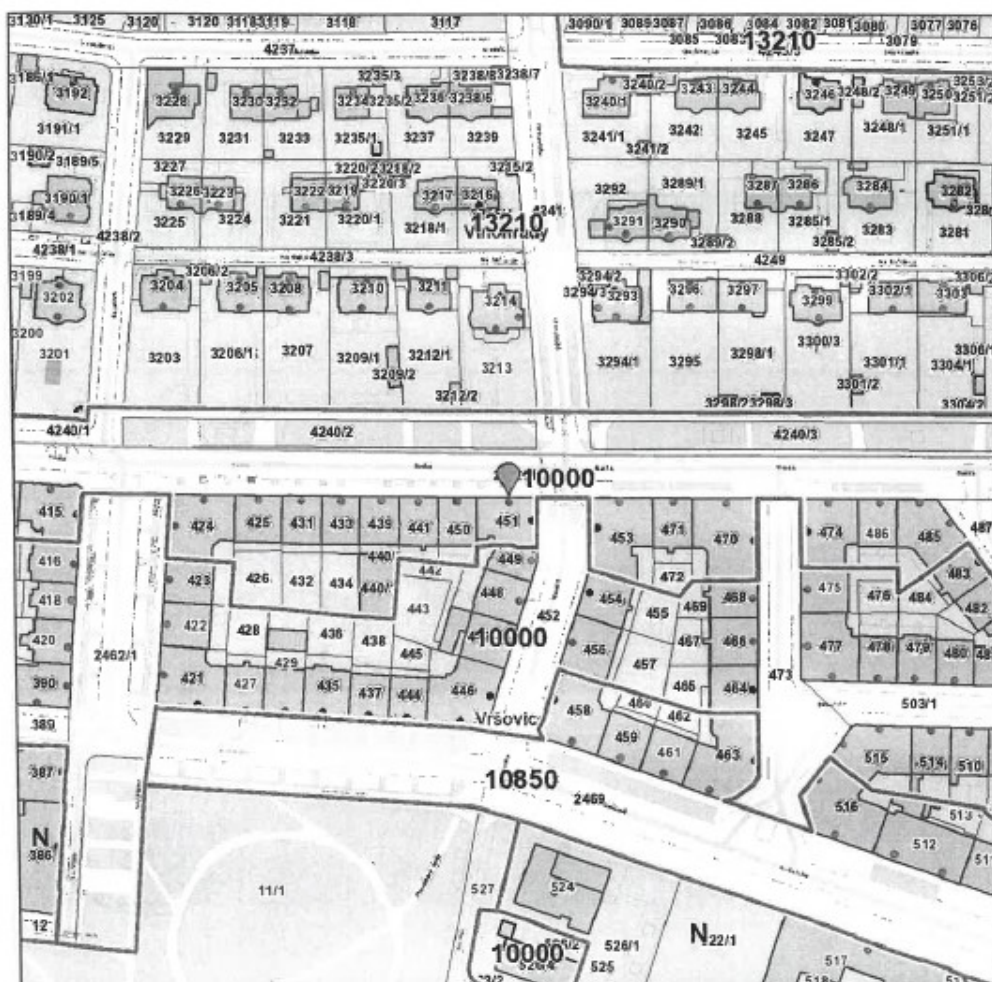
Omezení vlastnického práva

[REDACTED]

1/2



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	451
Cena 2021	
Mapový list:	60
Cena:	10000 Kč/m ²
Skupina:	4130

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

2.1.2021-

Vytisknuto dne: 07.09.2021

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4251/2021

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. 1307/21 v objektu čp. 1307/21, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1911 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	3 875 000 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 9.10.2021

Vyhotoveno: V Praze 11.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 332/21 v objektu čp. 1307/21, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1911 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 9.10.2021.

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. 11880 ze dne 16.9.2021
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, VALUO a OctopusPro

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplně 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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.

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. 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 1307/21, 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

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 35,60 m² dle vymezení jednotek v budově. 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. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený dvěma podlažími, se sedmi nadzemními podlažími s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do domu závětním s teracovými schody. Okna plastová, vstupní dveře hliníkové dvoukřídle prosklené v částečně prosklené stěně s nadsvětlíkem, schody teracové, podlahy teracové dlažby. Fasáda břizolitová, sokl dodatečně ošetřen starším nátěrem v úrovni prvního podlaží. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech. V budově je 67 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1911

Obsah tržního ocenění majetku

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

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. 
Adresa předmětu ocenění:	Na Louži 1307/21 100 00 Praha 10
LV:	11880
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 ve druhém nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného dvěma podlažími zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, spíže, koupelny a WC - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - pokoj, v předsíni proveden přívod vody a kanalizace, spíž, koupelna a WC. Okno plastové. Dveře vstupní hladké do ocelové zárubně. Dveře do koupelny a na WC hladké do ocelové zárubně, dveře do pokoje bez dveřního křídla pouze ocelová zárubeň a dvířka do spíže skříňová. Podlaha v předsíni a WC lino, v koupelně dlažba a v pokoji lino. Koupelna vybavena sprchou a malým umyvadlem s nižšími bělnicovými obklady stěn, WC samostatné s mísou kombi bez obkladu stěn, pouze latexový nátěr. V předsíni v rohové části proveden vývod kanalizace a vody a proveden je keramický obklad. Kuchyňská linka chybí. V pokoji spížní skříň. Vytápění ústřední. Bytová jednotka je převážně v původním stavu vyžadující stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha – oblast 21
 Stáří stavby: 61 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 71 869,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	5,80 *	1,00 =	5,80 m ²
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m ²
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
pokoj:	25,50 *	1,00 =	25,50 m ²
spíž:	0,30 *	1,00 =	0,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			35,60 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: 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 - východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha, umyvadlo, samostatné WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. 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 stáří upraven o + 0,03 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 61 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,725 = 0,690$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

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

Index polohy pozemku

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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 71\,869,- \text{ Kč/m}^2 * 0,690 = 49\,589,61 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 35,60 \text{ m}^2 * 49\,589,61 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,060 = 1\,983\,592,33 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,983\,592,33 \text{ Kč}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1911

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 60.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1911	668	6 800,00	4 542 400,-
Cenová mapa - celkem		668		4 542 400,-

$$\text{Pozemek parc.č. 1911 - zjištěná cena celkem} = 4\,542\,400,- \text{ Kč}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

$$1.2. \text{ Pozemek parc.č. 1911} = 4\,542\,400,- \text{ Kč}$$

$$\text{Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:} = 4\,542\,400,- \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = 1\,983\,592,33 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 542 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 356 / 33 609

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$4\,542\,400,- \text{ Kč} * 356 / 33\,609 = 48\,114,92 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 48\,114,92 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1307/8 - zjištěná cena} = 2\,031\,707,25 \text{ Kč}$$

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.	nájem	nájem	nájem	míra
----	---------------	---------	---------	-------	-------	-------	------

		plocha [m ²]	[Kč/m ² /rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	kapit. [%]
1.Obytné prostory	2.NP	36	3 202	9 500	114 000	4,50
Celkový výnos za rok:					114 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	36
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	3 202
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	114 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	108 300
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	300
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 800
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	102 500
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 277 778
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	50 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 227 778

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1000/1

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	35,60 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

II. Analýza vzorků a jejich vzájemné 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 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: 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 m² 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 m². 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 m² a předsíň, ve které je přípojka na pračku, má rozměry 4 m² – 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 m².

Užitná plocha: 31,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - není	1,01
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	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 27.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 590 000	31,00	148 065	0,80	118 452

Název: Novgorodská 948/8
Lokalita: Bytová jednotka 1+kk
Popis: Prodám příjemnou, světlou garsonieru v 1.patře cihlového domu s výhledem do klidného vnitrobloku. K bytu náleží sklepní kóje.
Užitná plocha: 29,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - výtah	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]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 550 000	29,00	122 414	0,88	107 724

Název: Ruská 614/42

Popis: Exkluzivně kompletně zrekonstruovaný byt (r. 2018) v krásném činžovním domě na rohu ulice Ruská a Finská. Dům stojí ve svahu, díky tomu jsou okna z bytu v 1. patře (pod ním se nachází zubařská ambulance), formálně se jedná o zvýšené přízemí. Byt v osobním vlastnictví s celkovou užitnou plochou 30 m² je orientován na západ do klidné Finské ulice. Dispozice: chodba ve tvaru L s kuchyňským koutem (místo pro kotel a pračku), koupelna a obytná místnost se 2 okny. Koupelna se sprchovým koutem (bez vaničky, s odtokovým kanálkem), umyvadlem a závěsnou toaletou (Geberit) a otopným žebříkem. Kuchyňská linka vybavena vestavěnými spotřebiči (sklokeramická varná deska - 2 plotýnky, mikrovlnná trouba s možností vaření v páře, lednice s mrazicí přihrádkou, myčka 45 cm, výsuvná digestoř). Podlahy plovoucí, keramická dlažba. Okna plastová s parapetem. Menší úložný prostor nad dveřmi. Vytápění a ohřev vody vlastním plyn. kotlem Vaillant, pračka Whirlpool (slim size). Stropní bodové osvětlení v chodbě a kuchyňském koutě. Kvalitní dveře s obložkovými zárubněmi, kompletní nové rozvody EE, vody atd. Tel./internet UPC (Vodafone) nebo O2. V domě právě dokončena příprava pro rozvod optických kabelů.

Užitná plocha: 30,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - bez výtahu	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V-33977/2021-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 800 000	30,30	125 413	0,80	100 330

Minimální jednotková porovnávací cena	100 330 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	108 835 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	118 452 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	108 835 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	35,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 874 526 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 202/2022	2 031 707,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 983 592,33 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1911	48 114,92 Kč
	<u>= 2 031 707,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **2 031 707,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 031 710,- Kč**

slovy: Dvamilionytřicetjednatisícsedmsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 031 710 Kč

slovy: Dvamilionytřicetjednatisícsedmsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 202/2022	2 227 778,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 202/2022	3 874 526,- Kč

Porovnávací hodnota	3 874 526 Kč
Výnosová hodnota	2 227 778 Kč

Obvyklá cena

3 875 000 Kč

slovy: Třimilionyosmsetsedmdesátpětisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaheným k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace. Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, katastrálního úřadu a databáze VALUO 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

3 875 000 Kč

slovy: Třimilionyosmsetsedmdesátpěttisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1307/21 objektu čp. 1307/21, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1911 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. 4251/2021.

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 4251/2021 evidence posudků.

V Praze 11.10.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.

09.21 8:58 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:	č. p. 1307, 1308, 1309
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11880
Podíl na společných částech:	356/33609

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

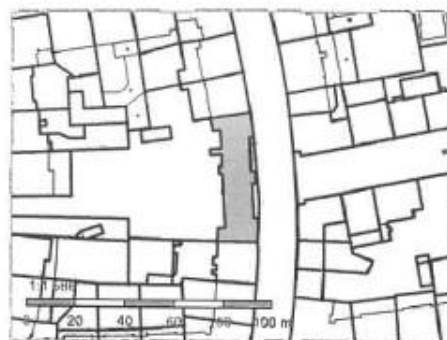
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

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

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální Verze 6.1.2 b0 [WWW6]
https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=dBIKS7um8o_UUSwRDwSsNV2ZT4-eySARuwZdioxmgejLEh9MxyxHTpg2TLsqY1a... 1/1

Informace o pozemku

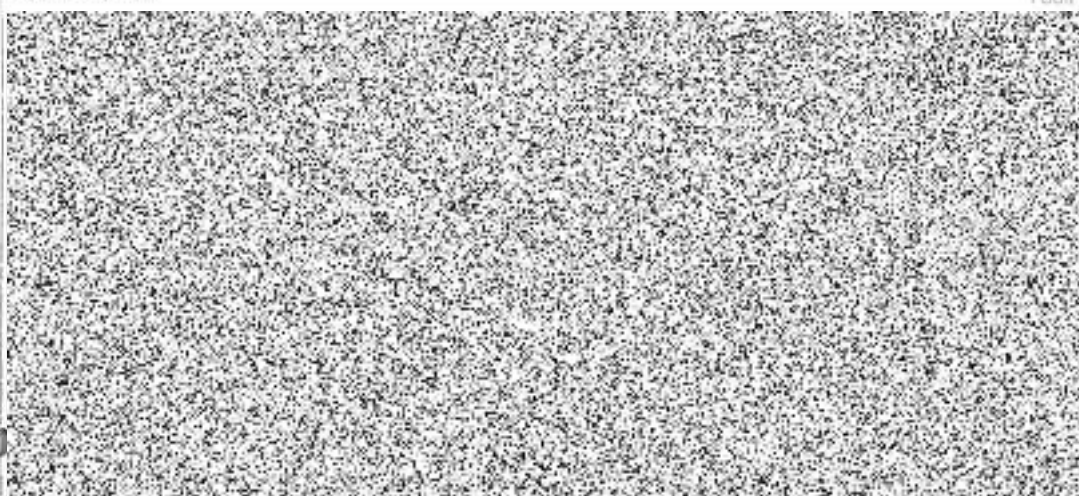
Parcelní číslo: 1911
 Obec: Praha [554782]
 Katastrální území: Vršovice [732257]
 Číslo LV: 11879
 Výměra [m²]: 668
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: č. p. 1307, 1308, 1309



Vlastníci, jiní oprávnění

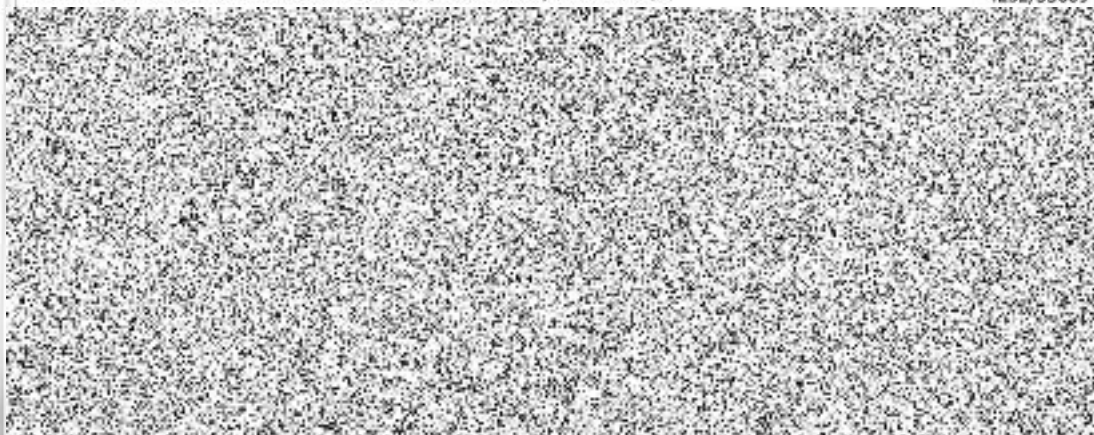
Vlastnické právo

Podíl



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

4252/33609

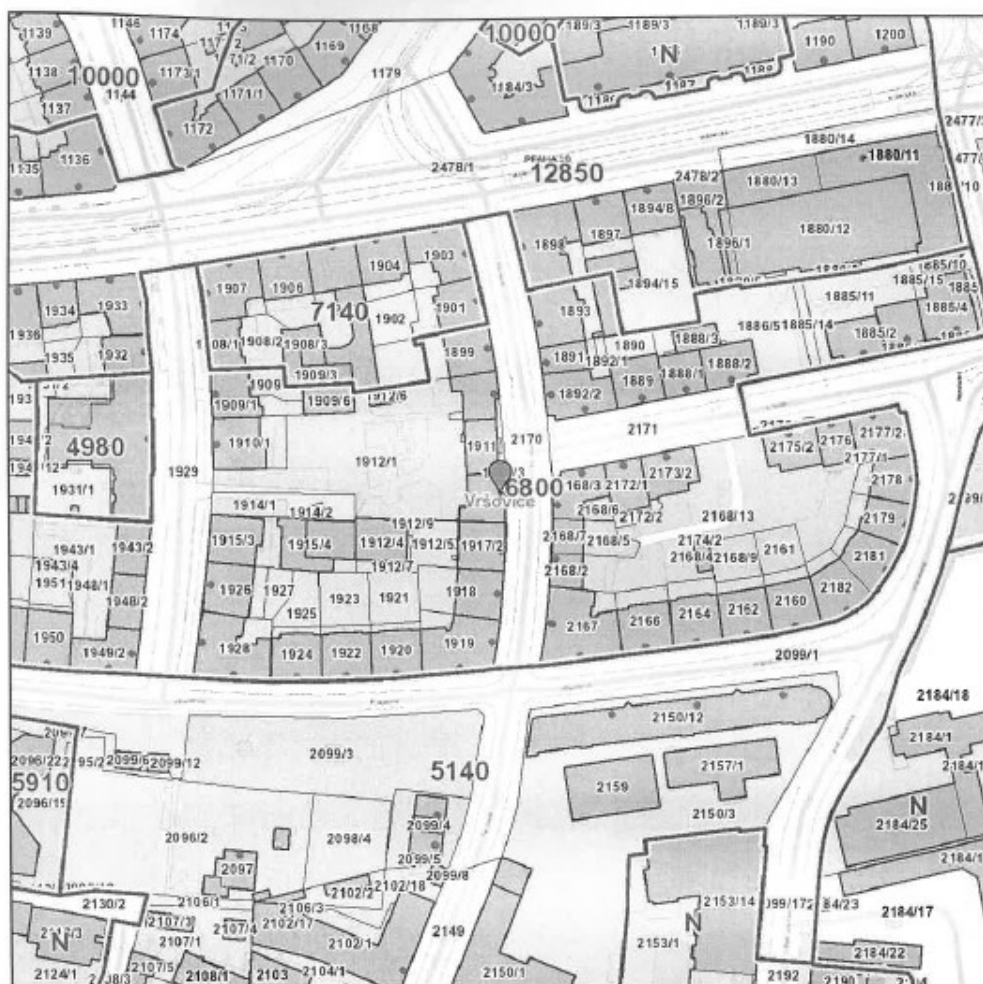


<https://nahilizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=Yvit45OL6mn59vOg5QyrrXtyegEvq0BnXrSugo8CixAI3FW2qL2KBaC4qszL7VhLqm...> 1/3



Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021

**Katastrální území**

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1911

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-

Vytisknuto dne: 16.09.2021