

Rada MČ Praha 10

3. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
Dne

Návrh
na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce – 39.

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení RMČ Praha 10 č. 0854/RMČ/2022 ze dne 14. 12.2022
Usnesení RMČ Praha 10 č. ze dne 23. 3. 2023

Obsah:

- I. Návrh usnesení RMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1 - Tabulka – přehled navržených BJ k prodeji
- č. 2 - Podmínky výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 39.
- č. 3 - Tabulka výběrového řízení
- č. 4 - Zápis komise VŘ ze dne 8. 2. 2023
- č. 5 - ZP na Bj č. 1398/1
- č. 6 - ZP na Bj č. 527/1
- č. 7 - ZP na Bj č. 115/5
- č. 8 - Usnesení RMČ Praha 10 č. ze dne 23. 3. 2023

Předkládá:

Bc. Radek Lojda, 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 – 39.

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 39., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 39., dle přílohy č. 3 předloženého materiálu
- b) prodej volných bytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 39., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

III. ukládá

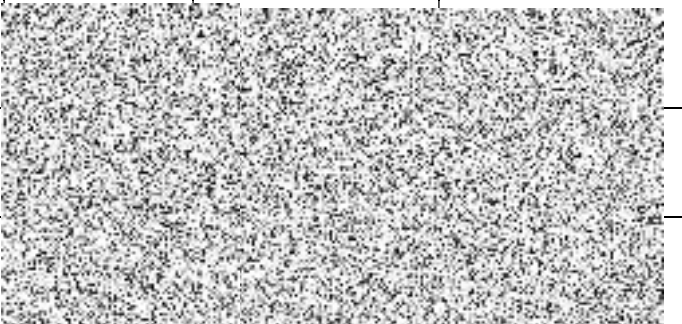
1. Radě MČ Praha 10

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

Termín: 30. 9. 2023

Předkladatel: Bc. Radek Lojda, místostarosta

Číslo tisku: P10-090687/2023

Pořadí	Ulice/k. ú.	Č. p.	Č. o.	Č. bytové jednotky dle PV	Veli-kost bytu	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození/ IČO
1	Chorvatská/k. ú. Vinohrady	1398	15	1398/1	2+1	5 495 000			
2	Na Spojce/k. ú. Vršovice	527	16	527/01	1+1	3 416 000			
3	Holandská/k. ú. Vršovice	115	18	115/5	1+1	3 738 000			

Důvodová zpráva

I. PŘEDMĚT PRODEJE

Předmětem 39. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce bylo **6 volných bytových jednotek, jejichž výčet a základní popis vč. odhadních cen je uveden** v příloze č. 2 tohoto materiálu.

II. ORGANIZÁTOR VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Zajištěním 39. 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 – 39. bylo schváleno usnesením RMČ Praha 10 č. 0854/RMČ/2022 ze dne 14. 12. 2022 a první kolo výběrového řízení probíhalo **v termínu od 9. 1. 2023 do 6. 2. 2023** (dále též jako „Výběrové řízení“ nebo též „VŘ“).

Soutěžní podmínky Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 39. tvoří přílohu č. 2 tohoto materiálu.

A. PROPAGACE

Propagaci prodeje volných bytů v privatizaci zajišťoval Poskytovatel, a to na těchto internetových portálech: Sreality.cz, Viareality.cz, Realingo.cz, Reality.cz, Facebook.com/portalaukci a Portalaukci.cz. O vyhlášení VŘ se dozvědělo 11 % účastníků z portálu aukcí MČ Praha 10 a 89 % z sreality.cz, viareality, reality.cz, realingo.cz.

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

B. I. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

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

Prohlídek na předmětných 6 volných bytových jednotek se zúčastnilo celkem 59 účastníků. Počty účastníků prohlídek jednotlivých volných bytových jednotek jsou uvedeny v příloze č. 3 tohoto materiálu.

Lhůta pro podávání přihlášek trvala od 9. 1. 2023 do 6. 2. 2023 do 16.00 hodin a činila tak 29 kalendářních dnů. V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 15 přihlášek.** Počty přihlášek podaných do VŘ na prodej konkrétních bytových jednotek je uveden v příloze č. 3 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 8. 2. 2023, zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek, viz příloha č. 4 předkládaného materiálu.

Do II. kola VŘ (elektronické aukce) Komise zařadila celkem 15 přihlášek. Tito účastníci se poté mohli účastnit II. kola Výběrového řízení, tj. elektronické aukce. Seznam účastníků, kteří podali přihlášku do výběrového řízení, tvoří přílohu č. 4 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 13. 2. 2023 v 10.00 hodin a konec byl stanovený na den 15. 2. 2023. Elektronické aukce tak trvaly minimálně 2 kalendářní dny a minimální výše příhozu v rámci elektronických aukcí byla stanovena na 5 000 Kč. Konce aukcí se posunovaly vždy o 2 min. za každý příhoz učiněný v době 2 min. do konce aukce. Přesné termíny elektronických aukcí vč. jejich přesných konců a jména vítězných uchazečů jsou uvedeny v příloze č. 3 tohoto materiálu.

V rámci VŘ – 39. byly **E-aukce úspěšné ve třech případech a celkem bylo učiněno 135 příhozů.**

Odhadní cena šesti v rámci elektronické aukce prodávaných bytových jednotek činila celkem 24 692 000 Kč. V rámci elektronické aukce se úspěšně prodaly **3 volné bytové jednotky za celkovou kupní cenu ve výši 15 531 777 Kč.** Oproti odhadním cenám 3 volných bytových jednotek, u kterých se konala elektronická aukce (celková odhadní cena 12 649 000 Kč), tak došlo k navýšení kupní ceny celkem o 2 882 777 Kč, tj. **o 22,79 %.**

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

Pořadí	Ulice, k. ú.	č.p.	č.o.	č. bytové jednotky dle PV	Fond oprav+ administrativní fond/měsíční platby v Kč	Podíl MČ v SVJ (%)
1	Chorvatská, k. ú. Vinohrady	1398	15	1398/1	FO 45,- AF 500,-	33,64
2	Na Spojce, k. ú. Vršovice	527	16	527/01	FO 35,- AF 1100,-	18,93
3	Holandská, k. ú. Vršovice	115	18	115/5	FO 25,- AF 500,-	5,79

Předmětný materiál byl projednán RMČ Praha 10 dne 23. 3. 2023.

MC Praha 10
Doručeno: 06.01.2023
P10-006352/2023

listy: 1 přílohy: 1 sv.příloh:



Zveřejněno i způsobem umožňujícím
dálkový přístup od 01.01.2023 do 07.02.2023
Městská část Praha 10

vyhlašuje

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 0854/RMČ/2022 ze dne
14. 12. 2022

v termínu od 9. 1. 2023 do 6. 2. 2023

**Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce -39. (dále jen „Výběrové řízení“)**

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

Kontakt:

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

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

! UPOZORNĚNÍ !

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

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

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

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

V Praze dne 9. 1. 2023



vedoucí odboru majetkoprávního

vyvěšeno:

Sejmuto:

11

9. 01. 2023

7. 02. 2023

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 39.

PRAHA 10 – Majetková, a.s.

IČO: 272 05 703

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

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

Bankovní spojení: č. ú.: 193521661/0300

(dále jen „Poskytovatel“)

vyhlašuje na základě pověření

Městské části Praha 10

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

IČO: 00063941, DIČ: CZ00063941

(dále jen „Vyhlašovatel“)

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

Preambule

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

I. Předmět prodeje

1. Předmět prodeje tvoří těchto 6 Bytových jednotek:

Seznam Bytových jednotek – 39. VŘ							
Pořadí	Ulice/k.ú.	č. p.	č. o.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Parcelní číslo	Výměra v m ²
1	Chorvatská	1398	15	1398/1	2+1	2952	60,6
2	Vladivostocká	740	3	740/10	2+1	1846/2	56,0
3	Na Spojce	527	16	527/01	1+1	904	42,8
4	Brtnická	1034	8	1034/3	1+0	2546	27,2
5	Holandská	115	18	115/5	1+1	562	38,0
6	U Hranic	1936	19	1936/5	1+1	685/1, 686	37,3

2. Bytové jednotky jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 Podmínek.
3. Vyhlašovatel prohlašuje, že
 - a. na Bytových jednotkách neváznou 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 Vyhlašovateli.

IV. Účastníci výběrového řízení

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

V. Prohlídky Bytových jednotek

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

VI. Přihláška Účastníka

1. V rámci tohoto výběrového řízení je možno ucházet se o koupi jedné či více Bytových jednotek bez omezení, přičemž do výběrového řízení je nutné podat přihlášku na předem Vyhlášovatelem stanoveném formuláři samostatně na každou jednotlivou Bytovou jednotku. Každá jednotlivá přihláška do výběrového řízení na prodej konkrétní Bytové jednotky musí mít vyplněné všechny její části, jak je blíže stanoveno těmito Podmínkami, a to každá přihláška samostatně. V opačném případě, tj. nebudou-li všechny části přihlášky úplně a cele vyplněny, bude přihláška z výběrového řízení vyřazena.
2. Povinnou náležitostí přihlášky je identifikace Účastníka:
 - a. u fyzických osob jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky, č. účtu pro vrácení kauce;
 - b. u právnických osob přesný název, sídlo, IČO, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky, č. účtu pro vrácení kauce.
3. Účastníci - právnické osoby doloží výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců v originále nebo ověřené kopii. Právnická osoba, která není zapsána do obchodního rejstříku, doloží platný výpis z jiného zákonem určeného rejstříku, v němž zapsána je, případně písemnou smlouvu nebo 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. Přihláška musí dále obsahovat Informaci pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů, která tvoří přílohu č. 3 těchto Podmínek.
8. Přihláška musí být předložena v českém jazyce a podepsána Účastníkem (u právnických osob v souladu se zápisem v Obchodním rejstříku nebo v obdobném rejstříku) s úředně ověřeným podpisem.
9. Nedílnou součástí přihlášky je doklad o složení kauce. Způsoby složení kauce jsou uvedeny v čl. VIII. Podmínek.

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

VII. Předání přihlášek

1. Lhůta pro podání přihlášek končí dne 6. 2. 2023 v 16.00 hodin.
2. Přihlášky lze podat doporučeně poštou v průběhu celé lhůty pro podání přihlášek na adresu Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, tak aby byly doručeny Vyhlášovateli ve lhůtě pro podání přihlášek, nebo osobně v podatelně Vyhlášovatele na výše uvedené adrese, a to v úřední hodiny podatelny (pondělí a středa od 8.00 do 17.30 hodin, v úterý a čtvrtek od 8.00 do 15.00 hodin a v pátek od 8.00 do 14.00 hodin). V poslední den lhůty pro podávání přihlášek, tj. 6. 2. 2023 je možné odevzdat přihlášky pouze osobně na adrese Vyhlášovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně Vyhlášovatele, a to v době od 8.00 do 16.00 hodin.
3. K obálkám s přihláškami doručeným později nebude Vyhlášovatel přihlížet a budou vráceny zpět Účastníkovi.
4. Vyhlášovatel požaduje doručení přihlášek v uzavřených obálkách, opatřených jménem a příjmením (u fyzické osoby) nebo názvem (u právnické osoby) Účastníka a na uzavření razítkem, případně podpisem Účastníka, je-li fyzickou osobou, či jeho statutárního zástupce, je-li právnickou osobou, a označených zřetelně nápisem:

„NEOTVÍRAT – 39. Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek“

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

číslo bytové jednotky dle Prohlášení vlastníka

VIII. Způsoby složení kauce

1. Účastník je povinen složit Poskytovateli kauci ve výši **10 % z Minimální kupní ceny konkrétní Bytové jednotky**, a to na důkaz vážného zájmu o koupi konkrétní Bytové jednotky. Výše kaucí u jednotlivých Bytových jednotek je uvedena v příloze č. 1 Podmínek. Pokud Účastník podává přihlášky na koupi více Bytových jednotek, je z důvodu jednoznačné identifikace kaucí povinen složit kauci ke každé Bytové jednotce zvlášť a nelze více kaucí spojit do jedné platby.
2. Kauce je možné složit na **účet č. 2112579167/2700 u UniCredit Bank CR, a.s.** a to tak, aby byly připsány na uvedený účet **nejpozději do 6. 2. 2023**.
3. Jako **variabilní symbol** uveďte v případě, že Účastníkem je fyzická osoba – datum narození, v případě, že Účastníkem je právnická osoba - IČO. Dokladem o složení kauce je pokladní stvrženka z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši kauce z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu. Doklad o složení kauce musí být součástí podané přihlášky. Na přihlášky, u nichž Účastník nesloží kauci ve výše stanovené lhůtě některým z výše uvedených způsobů, nebude brán zřetel a přihláška bude odmítnuta.
4. Účastníkům, kteří nebyli vybráni pro účast v E-aukci na prodej konkrétní Bytové jednotky, bude

kauce vrácena do 7 pracovních dnů ode dne rozhodnutí komise, kterým budou potvrzeni Účastníci s právem účasti v E-aukci na prodej konkrétní Bytové jednotky, **a to na číslo účtu pro vrácení kauce, které Účastník uvedl v přihlášce.**

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

IX. Průběh výběrového řízení a výběr vítěze výběrového řízení

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

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

X. Povinnosti vítěze

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

XI. Závěrečná ustanovení

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

Příloha č. 1 Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formu elektronické aukce – 39.

Seznam Bytových jednotek – 39. výběrové řízení										
Pořadí	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	výměra v m2	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	výše kauce (smluvní pokuty) v CZK	datum prohlídek bytových jednotek
1	Chorvatská - Vinohrady	1398	15	1398/1	2+1	60,6	1. NP	5 495 000	549 500	Termín: 16.1., 23.1.2023 Čas: 10:20 – 10:40
2	Vladivostocká - Vršovice	740	3	740/10	2+1	56,0	3. NP	5 726 000	572 600	Termín: 16.1., 23.1.2023 Čas: 9:00 – 9:20
3	Na Spojce - Vršovice	527	16	527/01	1+1	42,8	1. NP	3 416 000	341 600	Termín: 16.1., 23.1.2023 Čas: 11:40 – 12:00
4	Brtnická - Michle	1034	8	1034/3	1+0	27,2	1. NP	2 658 000	265 800	Termín: 16.1., 23.1.2023 Čas: 12:20 – 12:40
5	Holandská - Vršovice	115	18	115/5	1+1	38,0	3. NP	3 738 000	373 800	Termín: 16.1., 23.1.2023 Čas: 11:00 – 11:20
6	U Hranic - Strašnice	1936	19	1936/5	1+1	37,3	2. NP	3 659 000	365 900	Termín: 16.1., 23.1.2023 Čas: 9.40 – 10:00

Příloha č. 2 Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 39.

Přihláška

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek č. 39		
ulice:		č.p.:
č. bytové jednotky:		č.o.:
Identifikace účastníka - fyzická osoba:		Identifikace účastníka - právnická osoba:
Jméno:		Název:
Příjmení:		IČO:
Datum narození:		Sídlo:
Adresa trvalého pobytu:		Telefon:
Telefon:		email:
email:		číslo datové schránky:
č. ú. pro vrácení kauce:		č. ú. pro vrácení kauce:
<i>(dále jakožto "Účastník")</i>		<i>(dále jakožto "Účastník")</i>

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

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

- * o tom, že souhlasím s podmínkami tohoto výběrového řízení a budu v souladu s nimi postupovat
- * o tom, že splním závazky vítěze tohoto výběrového řízení, pokud se jím stanu
- * o tom, že jsem seznámen se stavem Bytové jednotky
- * o beztrestnosti 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. 39

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

Identifikace spoluúčastníků:

Jméno:	Jméno:
Příjmení:	Příjmení:
Datum narození:	Datum narození:
Adresa trvalého pobytu:	Adresa trvalého pobytu:
Telefon:	Telefon:
email:	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) Právníká 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 – 39.

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-podatelna: 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 zavkladovat 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 – 39.														
Poř. č.	Ulice	č.p.	Podlaží	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Výměra v m ²	Podlažní umístění	Počet účastníků prohlídek	Počet podaných přihlášek	Cena dle znaleckého posudku v Kč	Nejvyšší podání v Kč	Vítěz E-aukce	Počet příhozů	Přesný konec E-aukce (start 13.2.2023 v 10.00 hodin)
1	Chorvatská - Vinohrady	1398	15	1398/1	2+1	60,6	1. NP	8	4	5 495 000	6 480 000		29	15.2.2023 v 15:14:00
2	Vladivostocká - Vršovice	740	3	740/10	2+1	56,0	3. NP	3	0	5 726 000	0	neprodáno	0	15.2.2023 v 16:30:00
3	Na Spojce - Vršovice	527	16	527/01	1+1	42,8	1. NP	14	1	3 416 000	3 416 000		1	15.2.2023 v 15:30:00
4	Brtnická - Michle	1034	8	1034/3	1+0	27,2	1. NP	6	1	2 658 000	0	neprodáno	0	15.2.2023 v 14:00:00
5	Holandská - Vršovice	115	18	115/5	1+1	38,0	3. NP	20	7	3 738 000	5 635 777		105	15.2.2023 v 15:18:00
6	U Hranic - Strašnice	1936	19	1936/5	1+1	37,3	2. NP	8	2	3 659 000	0	neprodáno	0	15.2.2023 v 16:00:00
	celkem							59	15	24 692 000	15 531 777		135	




ZÁPIS č. 39

Komise výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 39.

konané dne 8. 2. 2023

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

Přítomni: Mgr. Veronika Žolčáková, Bc. Iva Petřinová, Mgr. Jakub Ďurica, 

Omluveni: --

Nepřítomni: --

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

Zapsala: Šárka Žiláková, OMP

Program jednání:

1. Zahájení komise.
2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 39.
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 8. 2. 2023 v 10:00 hod., vedla ho předsedkyně Mgr. Veronika Žolčáková, která přivítala všechny přítomné členy komise, seznámila je s navrhovaným programem a skončilo v 10:20 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 – 39.

Předmětem výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 39. je 6 volných bytových jednotek, které se nachází v domech, ve kterých proběhl prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům.

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

Během I. kola se uskutečnily 2 termíny prohlídek každé volné bytové jednotky pro potenciální zájemce, kterých se zúčastnilo v rámci celého výběrového řízení **celkem 59 zájemců**. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 9. 1. 2023 do 6. 2. 2023 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 15 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 15 ve lhůtě podaných přihlášek jich 15 vyhovělo podmínkám** výběrového řízení vč. složené jistoty. 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 15 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 8. 2. 2023 v 10:20 hodin

Zapsala: Šárka Žiláková, OMP

Schválila: Mgr. Veronika Žolčáková, předsedkyně Komise



Příloha č. 1 zápisu komise

Pořadí bytové jednot ky	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	vyměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	Výše kauce v CZK	počet účastníků prohlídek	počet ve lhátě doručených přihlášek
1	Chorvatská	1398	15	1398/1	60,6	1. NP	5 495 000	549 500	8	4
2	Vladivostocká	740	3	740/10	56,0	3. NP	5 726 000	572 600	3	0
3	Na Spojce	527	16	527/01	42,8	1. NP	3 416 000	341 600	14	1
4	Brtnická	1034	8	1034/3	27,2	1. NP	2 658 000	265 800	6	1
5	Holandská	115	18	115/5	38,0	3. NP	3 738 000	373 800	20	7
6	U Hranic	1936	19	1936/5	37,3	2. NP	3 659 000	365 900	8	2
	celkem								59	15

Seznam účastníků výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce 39.

Pr.č.	Bytová jednotka				Uchazeč		Splnění podmínek vř.			Stanovištko komise výběrového řízení	
	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	př.č. uchazeče u konk. jedn.ř.	příjmení a jméno / název bydlíště/sídlo	datum narození / r.č.	formální náležitosti složená u kauce	počty na účtu na osobní účet	na oběde do II. kola vř	na oběde do II. kola vř
1	Cheravská	1398	15	1398/1	1			ano	ano	ano	na oběde není uvedeno číslo BJ
2	Cheravská	1398	15	1398/1	2			ano	ano	ano	
3	Cheravská	1398	15	1398/1	3			ano	ano	ano	
4	Cheravská	1398	15	1398/1	4			ano	ano	ano	
5	Na Spojte	527	16	527/1	1			ano	ano	ano	na oběde není uvedeno číslo BJ
6	Brnická	1034	8	1034/3	1			ano	ano	ano	
7	Holandská	115	18	115/5	1			ano	ano	ano	na oběde není uvedeno číslo BJ, chybné uvedené označení BJ na obědě
8	Holandská	115	18	115/5	2			ano	ano	ano	
9	Holandská	115	18	115/5	3			ano	ano	ano	
10	Holandská	115	18	115/5	4			ano	ano	ano	
11	Holandská	115	18	115/5	5			ano	ano	ano	
12	Holandská	115	18	115/5	6			ano	ano	ano	
13	Holandská	115	18	115/5	7			ano	ano	ano	
14	U Hranic	1936	19	1936/5	1			ano	ano	ano	na oběde není uvedeno číslo BJ
15	U Hranic	1936	19	1936/5	2			ano	ano	ano	

ZNALECKÝ POSUDEK



číslo položky: 4324/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.1398/1 v objektu čp. 1398/15, ulice Chorvatská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2952 na katastrálním území Vinohrady.

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



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

OBVYKLÁ CENA	5 495 000 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 27.3.2022

Vyhotoveno: V Praze 31.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1398/1 v objektu čp. 1398/15, ulice Chorvatská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2952 na katastrálním území Vinohrady.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti za účelem 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

Prohlídka byla provedena dne 27.3.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13577 ze dne 23.3.2022
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2022
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

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb. Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládáaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a urči se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.424/2021 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty je určena i cena zjištěná.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věčné hodnoty

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

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vinohrady
Adresa nemovité věci: Chorvatská 1398/15, 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, prohlášení vlastníka budovy.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 60,60 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Chorvatská v bloku mezi Korunní a Dykovou. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Korunní a náměstí Jiřího z Poděbrad, nákupní centrum Flora tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje cca 30 metrů v ulici Korunní, dopravní dostupnost výborná - docházková vzdálenost k metru Jiřího z Poděbrad nebo tramvají k metru Náměstí Míru, Flora. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu přímo navazující na centrum.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu a plastu. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné s řezbou a nadsvětlíkem, dvoukřídlé ze dvou třetin prosklené drátěným sklem. Zádveří uzavřeno lítacími částečně prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem, podlaha zádveří a chodeb z původní dlažby a obklad stěny v přízemí původní, stropní konstrukce klenba. První podlaží uzavřeno mříží, schody kamenné. Fasáda se

štukatérskými prvky v dobrém stavu, oblast soklu s novou omítkou a nátěrem. Vstupy na balkony z mezipodest zajištěny novými dvoukřídlymi dřevěnými ze dvou třetin prosklenými dveřmi. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou údržbou. Objekt byl postaven ve dvacátých letech. Bytový dům obsahuje 6 bytových jednotek a 1 nebytových prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1398/1
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 2952

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Porovnávací hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1398/1

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 424/2021 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.1398/1
Adresa předmětu ocenění:	Chorvatská 1398/15 100 00 Praha 10
LV:	13577
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vinohrady
Počet obyvatel:	1 335 084

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 1398/1

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíň, WC a spíže dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - dva pokoje, kuchyň, koupelna, WC, spíže a předsíň. Okna pokojů a kuchyně dřevěná špaletová (ve špatném stavu), okno ve spíži a okno z kuchyně do koupelny dřevěné jednoduché. Dveře do koupelny na WC a spíže dřevěné rámové do dřevěných zárubní, dveře do pokoje dvoukřídlé dřevěné z poloviny prosklené, dveře mezi pokoji dřevěné rámové do dřevěné zárubně dvoukřídlé, dveře do kuchyně dřevěné rámové jednokřídlé do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlaha v pokojích parkety, v kuchyni a předsíni lino, v koupelně a WC keramická dlažba, ve spíži původní dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s ker. obkladem stěn. WC samostatné s mísou kombi, bez obkladů stěn (latexový nátěr) a je zde umístěna dřevěná stěna (původní). Odvětrání WC a koupelny dřevěným jednoduchým oknem a to WC přes spíže a koupelna přes

kuchyň. Kuchyň vybavena rozpadající se deskou s plastovým dřezem a nefunkčním sporákem, provedeny jsou keramické obklady stěn. Na stěně v kuchyni plíseň. V předsíni pod stropní konstrukcí úložný prostor z dřevěné konstrukce s podhledem z polystyrenových desek. Vytápění WAW (2ks), ohřev vody boilerem umístěným v koupelně. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha – oblast 2
 Stáří stavby: 71 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 101 504,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	14,20 *	1,00 =	14,20 m ²
WC:	1,90 *	1,00 =	1,90 m ²
pokoj:	18,70 *	1,00 =	18,70 m ²
pokoj:	15,70 *	1,00 =	15,70 m ²
předsíň:	8,20 *	1,00 =	8,20 m ²
spíž:	1,90 *	1,00 =	1,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			60,60 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: 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 - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - dva pokoje severovýchod a kuchyň jihozápad	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 2 ks	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 71 let:

$$s = 1 - 0,005 * 71 = \mathbf{0,645}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,645 = \mathbf{0,436}$$

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

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

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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 101 504,- Kč/m² * 0,436 = 44 255,74 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 60,60 m² * 44 255,74 Kč/m² * 1,060 * 1,080 = 3 070 236,65 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 070 236,65 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek parc.č. 2952**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2022 mapový list č. 60.

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2952	237	14 530,00	3 443 610,-
Cenová mapa - celkem		237		3 443 610,-

Pozemek parc.č. 2952 - zjištěná cena celkem = 3 443 610,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 2952 = 3 443 610,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 443 610,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 070 236,65 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 443 610,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 606 / 4 937

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 443 610,- Kč * 606 / 4 937 = 422 691,44 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 422 691,44 Kč

Bytová jednotka č. 1398/1 - zjištěná cena = 3 492 928,09 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 1398/1**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	60,60 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**I. 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 vztažené na 1 m². Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

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

Použité koeficienty a korekce.

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	U Zvoňáčky 447/14, Vinohrady, Praha 2, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 12000, Česká republika	
Lokalita:	Bytová jednotka č. 447/6	
Popis:	krásný světlý byt 2+1, 65 m ² , ve vyhledávané v lokalitě Praha 2 - Vinohrady. Bytová jednotka se nachází v 3.NP podlaží historického domu, bez výtahu. Sestává z předstíň, obývacího pokoje, který je průchozí s ložnicí, samostatné kuchyně, koupelny, WC a komory. V obou pokojích je vestavěné patro na spaní (možnost odstranění). Byt je po částeční rekonstrukci, má nové podlahy a elektřinu, vytápění plynovým kotlem. Dům má novou zadní fasádu, střechu a veškeré rozvody. V plánu jsou renovace vnitřních prostor, vchodových dveří a přední fasády. Nemovitost stojí v klidné ulici, s výbornou dopravní dostupností.	
Podlaží:	3.NP	
Dispozice:	2+1	
Typ stavby:	zděný bez výtahu	
Užitná plocha:	65,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Lokalita - lepší		0,99
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 - V- 76713/2021-101		1,00
K9 prodej el. aukcí		0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.10.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
8 150 000	65,00	125 385	0,79	99 054

Název:	Rejsková 2168/12, Vinohrady, Praha 2, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 12000, Česká republika			
Lokalita:	Bytová jednotka č. 2168/28			
Popis:	Zrekonstruovaný byt 2+1, se šatnou v bytovém domě po rekonstrukci s krásnou velkou zahradou. Byt se nachází v 6. NP s dispozicí předsíň, koupelna s toaletou, obývací, samostat. kuchyň, ložnice a šatna. Byt je prostorný a velmi dobře řešený dispozičně. Poslední patro zajišťuje klid a ticho bydlení na Vinohradech. Orientačně je byt na východ (obývací a ložnice) a kuchyň na západ. Vytápění vlastním plyn.kotlem. Kuchyňská linka zařízena spotřebiči. Byt je vymalován a připraven			
Podlaží:	6.NP			
Dispozice:	2+1			
Typ stavby:	zděný s výtahem			
Užitná plocha:	59,90 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 stavebně technický stav - lepší			0,90	
K4 výtah - výtah			0,99	
K5 Velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Vybavení - lepší			0,90	
K7 balkon, lodžie - není			1,00	
K8 redukce pramene ceny - V-83316/2021-101			1,00	
K9 prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.11.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 522 000	59,90	108 881	0,79	86 016



Zdroj: Katastrální úřad


Název:	Čáslavská 2219/11, Vinohrady, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika			
Lokalita:	Bytová jednotka č. 2219/			
Popis:	elegantní vinohradský byt v udržovaném činžovním domě. Moderně zařízený byt s dispozicí 2+1 a obytnou plochou 64,1 m ² se nachází ve třetím patře domu s nově vybudovaným výtahem, stojícím v klidné zástavbě v přímé blízkosti spojení městské hromadné dopravy a veškeré občanské vybavenosti. Tento příjemný metropolitní byt je plný denního světla a je nabízen včetně většiny zařízení. Hlavní dominantou bytu je prostorná ložnice s dostatkem místa i pro pracovní kout a v rohu umístěnými elegantními kachlovými kamny. Na ložnici navazuje moderní koupelna s velkým proskleným sprchovým koutem, praktickým dvoj umyvadlem, toaletou a pračkou. Součástí bytu je dále obývací pokoj s rozměrnou pohovkou, TV stolem a jídelní částí. Kuchyň je prakticky oddělena od zbylého obytného prostoru a nachází se ve vstupní části bytu, která poskytuje i dostatek úložných prostor. Obyvatelům tohoto činžovního domu je umožněno využívat udržovaný vnitroblok, který vznikl propojením dvorků okolních domů. Vznikl tak prostor pro dětské hřiště a místo ke klidnému posezení v obklopení zeleně. - Obytná plocha 64,1 m ² - Zařízeno -			

Výtah - Širší centrum města - Skvělá občanská vybavenost - Vnitroblok se zelení
LOKALITA - Praha 3, Vinohrady

Podlaží: 3.NP
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 64,10 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 stavebně technický stav - lepší	0,80
K4 výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,80
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V- 70809/2021-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
9 800 000	64,10	152 886	0,62	94 789

Název: Na Folimance 2152/21, Vinohrady, Praha 2, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 12000, Česká republika


Lokalita: Bytová jednotka č. 2152/16

Popis: Prostorné 2+1 v dobře dostupné a žádané lokalitě. Jednotka je ve třetím patře s absencí výtahu, který se plánuje na příští rok. Byt je vhodný na revitalizaci dle vlastních preferencí. Okna jsou orientovaná na jihozápadní stranu. K bytu patří sklepní kóje. Financování pomocí hypotéky je možné, osobní vlastnictví a bez závazů.

Podlaží: 4.NP
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 60,50 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	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,92
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V- 64320/2021-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.8.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 190 000	60,50	102 314	0,81	82 874

Minimální jednotková porovnávací cena	82 874 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	90 683 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	99 054 Kč/m ²
Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	90 683 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	60,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 495 390 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1398/1	3 492 928,- Kč
1.1: Oceňovaný byt	3 070 236,65 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 2952	422 691,44 Kč
	<hr/>
	= 3 492 928,- Kč

Výsledná cena - celkem: 3 492 928,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 492 930,- Kč

slovy: Třimilionyčtyřistadevadesátdvatisícdevětsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
3 492 930 Kč
slovy: Třimilionyčtyřistadevadesátdvatisícdevětsetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1398/1	5 495 390,- Kč
--------------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	5 495 390 Kč
---------------------	--------------

Obvyklá cena
5 495 000 Kč
slovy: Pětmilionůčtyřistadevadesátpětstisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování

či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, porovnávací metodou. Výnosová metoda nebyla vzhledem k vysokým nákladům potřebným pro uvedení do pronajimatelného stavu použita. Porovnávací metoda - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO a databáze katastrálního úřadu. Cena zjištěná byla použita pouze jako dílčí ukazatel. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	5 495 000 Kč
slovy: Pětmilionůčtyřistadevadesátpět tisíc Kč	

Obvyklá cena bytové jednotky č.1398/1 v objektu čp. 1398/15, ulice Chorvatská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2952 na katastrálním území Vinohrady. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu

obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4324/2022.

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 4324/2022 evidence posudků.

V Praze 31.3.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

23.03.22 11:09

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1398/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1398
Katastrální území:	Vinohrady [727164]
Číslo LV:	13577
Podíl na společných částech:	606/4937

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
památkové chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

¹ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územní 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 23.03.2022 10:00.

23.03.22 11:10

Informace o stavbě | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1398
Obec:	Praha [554782] ☐
Část obce:	Vinohrady [490229] ☐
Katastrální území:	Vinohrady [727164]
Číslo LV:	13576
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2952
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení



Vymezené jednotky

[1398/1](#), [1398/2](#), [1398/3](#), [1398/4](#), [1398/5](#), [1398/6](#), [1398/7](#)

📍 [Informace z RÚIAN](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1661/4937
	264/4937
	1289/4937
	721/4937
	369/4937
	264/4937
	369/4937
..věřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	1661/4937

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Omezení vlastnického práva

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

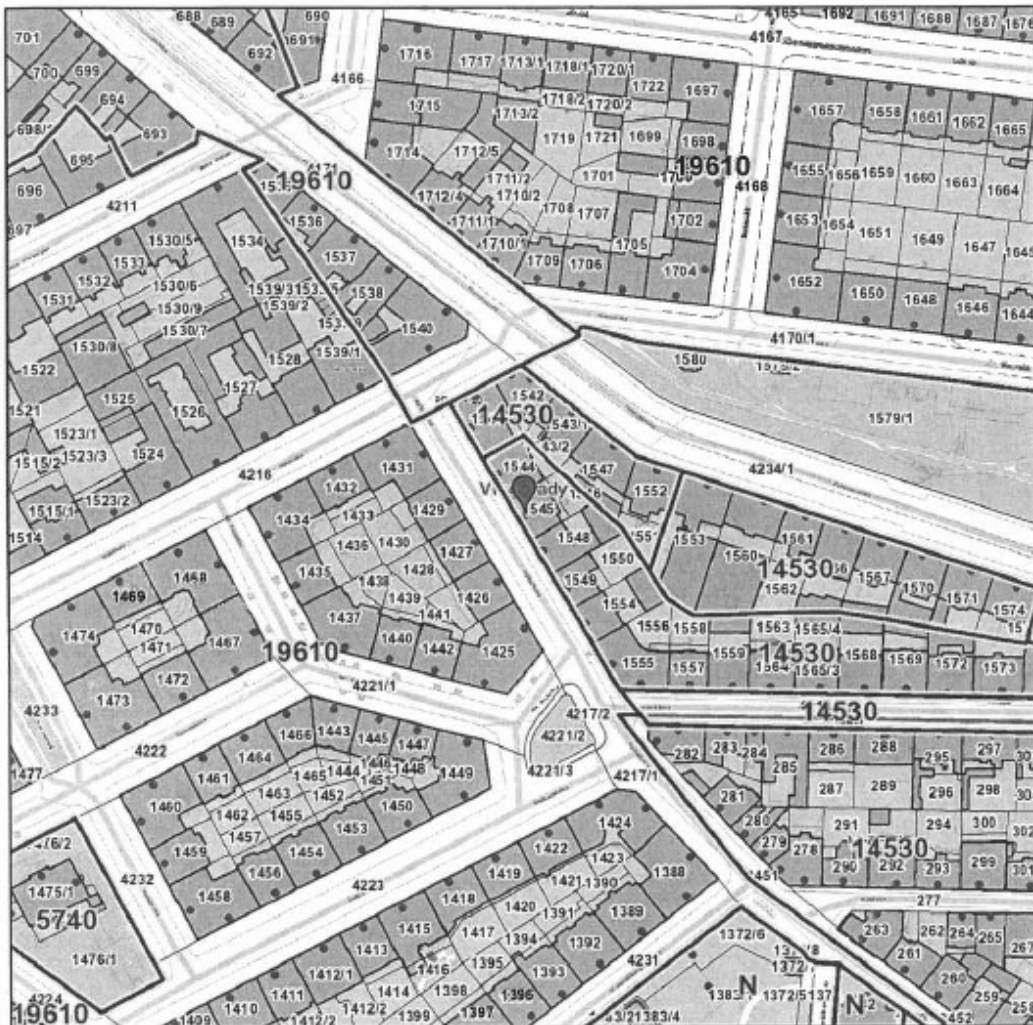
Jiné zápisy

Typ

https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=mdCyS7e9V12wysrGb_uM44ndlGOXuxhHpa7wdyrMjZ6Lya0j5KS1eNJOybfFxyhot1d... 1/2



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2022



Katastrální území

Název: Vinohrady

Parcela

Číslo parcely: 1545

Cena 2022

Mapový list: 60

Cena: 14530 Kč/m²

Skupina: 4121

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

1.1.2022-

Vytištěno dne: 23.03.2022

ZNALECKÝ POSUDEK



číslo položky: 4386/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 527/1 v objektu čp. 527/16, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 904 na katastrálním území Vršovice.

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

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



OBVYKLÁ CENA	3 416 000 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 16.10.2022

Vyhotoveno: V Praze 20.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 527/1 v objektu čp. 527/16, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 904 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.10.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11840 ze dne 13.10.2022

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2022

pasport bytu <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 424/2021 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

- OctopusPro a VALUO- přístup pro registrované uživatele.

vymezení jednotek v budově

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které

mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

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

Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.424/2021 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty není podmínkou určení ceny zjištění.

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci: Na Spojce 527/16, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

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

Na LV č.11678 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

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

Místopis

Vršovice jsou městská čtvrť a katastrální území na jihovýchodě širšího centra Prahy, součást městské části i městského obvodu Praha 10. Sousedí na severu a severozápadě s Královskými Vinohrady, na východě se Strašnicemi, na jihovýchodě s Michlí a na jihozápadě s Nuslemi.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 umístěnou v prvním nadzemním podlaží o velikosti 42,80 m² - dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Na Spojce v blízkosti ulice Moskevské jako řadový dům. Jedná se o zástavbu bloků řadových bytových domů. V blízkém okolí se nachází převážně bytová zástavba, náměstí Svatopluka Čecha, koohinor a objekty úřadu městské části Praha 10. Občanská vybavenost dobrá - v ulici

Vršovická a Moskevská malé obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden dvě stanice tramvají. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Vršovická a tramvaj v Minské, Vršovické nebo Moskevské. Nejbližší metro Náměstí Míru. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu v dobrém stavu. Vstupní dveře původní dřevěné dvoukřídle prosvětlené okénky s nadsvětlíkem, dveře do dvorní části původní dřevěné prosklené s nadsvětlíkem, chodbové dveře tzv. lítací původní dřevěné prosklené uzavírající zádveří se vstupními schody, kde stropní konstrukce je klenba neckovitá. Schody kamenné a stěny u ramen ošetřeny latexovou barvou, podlahy původní dlažby. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna. Objekt je v původním stavu udržovaný, v chodbě při vstupu do dvorní části projevující se vlhkost stěn (řešeno - odstranění omítky). Objekt byl postaven mezi dvacátým a třicátým rokem. V budově je 10 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky.(Bio potraviny)

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

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

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 527/1

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.527/1
Adresa předmětu ocenění:	Na Spojce 527/16 100 00 Praha 10
LV:	11840
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 335 084

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 527/1

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s pěti nadzemními podlažními bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, před síně, WC a spíže - dle vymezení jednotek. Okna dřevěná špaletová, okna do spíže a WC dřevěná jednoduchá. Dveře do spíže a WC původní dřevěné rámové otevíravé na klíč do dřevěné zárubně, dveře do pokoje a kuchyně dřevěné rámové do dřevěných zárubní s otvorem ve spodní části dveří, dveře do pokojů dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené do dřevěných zárubní. Vstupní dřevěné rámové původní do dřevěné zárubně dvoukřídlé z interiéru polstrované koženkou s bezpečnostním zamykáním. Podlahy v pokoji prkenné (fošny), v kuchyni, před síni, WC a spíži lino. Kuchyň vybavena plynovým sporákem, kamny na pevná paliva a umyvadlem (pouze se studenou vodou). Původní obklad v oblasti kamen a sporáku. Koupelna chybí. WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou, stěny bez obkladů stěn. Vytápění 1 ks WAW v kuchyni a 1ks pokoj staršího data. Ohřev vody chybí. V před síni stropní konstrukce klenba valená. V pokoji v rohových částech plíseň. Stavebně technický stav vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Polooha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	97 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1972
Základní cena ZC (příloha č. 27):	79 638,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	17,00 *	1,00 =	17,00 m ²
pokoj:	18,50 *	1,00 =	18,50 m ²
předsíň:	5,40 *	1,00 =	5,40 m ²
spíž:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			42,80 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj severozápad a kuchyň jihovýchod (dvorní část)	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC a umyvadlo v kuchyni	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 2 ks, kamna na pevná paliva, ohřev vody chybí	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - vedení rozvodu plynu povrchově, chybí koupelna	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (50 + 15) = \mathbf{0,675}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,369}$$

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	0,04
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,040$$

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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 79\,638,- \text{ Kč/m}^2 * 0,369 = 29\,386,42 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 42,80 \text{ m}^2 * 29\,386,42 \text{ Kč/m}^2 * 1,040 * 1,080 = 1\,412\,692,19 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,412\,692,19 \text{ Kč}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek parc.č. 904**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2022 mapový list č. 60.

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	904	251	14 530,00	3 647 030,-
Cenová mapa - celkem		251		3 647 030,-

$$\text{Pozemek parc.č. 904 - zjištěná cena celkem} = 3\,647\,030,- \text{ Kč}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

$$1.2. \text{ Pozemek parc.č. 904} = 3\,647\,030,- \text{ Kč}$$

$$\text{Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:} = 3\,647\,030,- \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = 1\,412\,692,19 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 647 030,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 428 / 5 968

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$3\,647\,030,- \text{ Kč} * 428 / 5\,968 = 261\,549,74 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 261\,549,74 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 527/1 - zjištěná cena} = 1\,674\,241,93 \text{ Kč}$$

Tržní ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 527/1**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	42,80 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

Použité koeficienty a korekce.

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Oblouková 943/38, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Lokalita:	Oblouková 943/38, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Popis:	Zprostředkujeme výhradně prodej velmi pěkného světlého bytu o dispozici 2+kk a podlahové ploše 44 m ² . Byt se nachází v 1. patře a je orientován na jih. Náleží k němu sklep 4 m ² . Byt je v dobrém stavu má nová dřevěná špaletová okna. Případné další úpravy bytu čekají na nového majitele. Rovněž dům je po celkové rekonstrukci včetně výtahu. Na tento byt lze čerpat hypoteční úvěr. V okolí je veškerá občanská vybavenost, zastávka tramvaje cca 100 metrů. Pro případné další informace a prohlídky prosím volejte nebo pište.			
Podlaží:	2.NP			
Dispozice:	2+kk, sklep			
Typ stavby:	zděný s výtahem			
Užitná plocha:	46,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,90	
K4 Vybavení - lepší			0,80	
K5 Výtah - výtah			0,99	
K6 Velikost - srovnatelná			1,00	
K7 balkon, lodžie - není			1,00	
K8 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
K9 Prodej. el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 400 000	46,00	117 391	0,70	82 174



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Holandská 1008/21			
Lokalita:	Bytová jednotka č. 1008/20			
Popis:	Bytová jednotka umístěna ve třetím podlaží v podsklepeném zděném bytovém domě s pěti nadzemními podlažími z roku 1930. Bytová jednotka je charakteru 2+kk po rekonstrukci.			
Podlaží:	3			
Dispozice:	2+kk			
Typ stavby:	zděný bez výtahu			
Užitná plocha:	44,30 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,80	
K4 Vybavení - lepší			0,80	
K5 Výtah - není			1,00	
K6 Velikost - srovnatelná			1,00	
K7 balkon, lodžie - není			1,00	
K8 Redukce pramene ceny - V-53150/2022-101			1,00	
K9 Prodej. el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
5 690 000	44,30	128 442	0,63	80 918



Zdroj: Katastrální úřad

Název:	Krymská 227/29			
Lokalita:	Bytová jednotka č.33			
Popis:	Zařízený zděný byt 1+1, 42,2 m ² , Praha 10 - Vršovice - Krymská 227/29 (byť 227/33) . Jedná se o zděný byt 2+KK s celkovou podlahovou plochou 42,2 m ² v atraktivní lokalitě Praha-Vršovice, 2 min. chůze od stanice tramvaje Krymská v ulici Krymská. Byt je umístěn ve 4. podlaží s okny a balkonem na sever, skládá se z kuchyně s obývacím pokojem, ložnice, předsíně, koupelny, samostatného WC, komory a balkonu.			
Podlaží:	4.NP			
Dispozice:	1+1, balkon 1m ²			
Typ stavby:	zděný s výtahem			
Užitná plocha:	42,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,80	
K4 Vybavení - lepší			0,80	
K5 Výtah - výtah			0,99	
K6 Velikost - srovnatelná			1,00	
K7 balkon, lodžie - balkon			0,99	
K8 Redukce pramene ceny - V-43174/2022-101			1,00	
K9 Prodej. el. aukcí			0,98	



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 20.7.2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 300 000	42,00	126 190	0,61	76 976

Název:	Žitomířská 639/1			
Lokalita:	Bytová jednotka č. 2			
Popis:	Byt je umístěn do zvýšeného přízemí (pocitově jako 1. patro) a je v dobrém udržovaném stavu. Byt působí vzdušným dojmem díky vysokým stropům 3,3 m. Výhled z bytu do ulice Žitomířská (na jihovýchod). Dispozice: Vstup do bytu přes dvoukřídlé dveře. Z menší předsíně (2,8 m ²) vstup do koupelny (1,86 m ²), na samostatnou toaletu (0,97 m ²) a do obývacího pokoje s kuchyňským koutem (15,91 m ²). Odtud vstup do ložnice (14,35 m ²). V koupelně sprchový kout, okno do světlíku na přirozené větrání a bojler na ohřev teplé vody. V předsíni vytvořeny pod stropem úložné prostory, dále je zde nový radiotelefon ke zvonkům a novější jističe. V ložnici dřevěné patro na spaní. V kuchyňské lince místo na pračku, volně stojící kombinovaný plynový sporák a trouba, digestoř a vestavěná skříň. V obou pokojích lokální plynové topení WAW. Vlastní bojler ohřívající teplou vodu. Dřevěná dvouokna a plastové parapety. Podlaha PVC s kobercem, v koupelně a na toaletě dlažba.			
Podlaží:	1.NP			
Dispozice:	1+1			
Typ stavby:	zděný s výtahem			
Užitná plocha:	36,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,80	
K4 Vybavení - lepší			0,80	
K5 Výtah - výtah			0,99	
K6 Velikost - menší			0,98	
K7 balkon, lodžie - není			1,00	
K8 Redukce pramene ceny - V- 45928/2022-101			1,00	
K9 Prodej. el. aukcí			0,98	
Cena [Kč] k 29.7.2022	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 675 000	36,00	129 861	0,61	79 215



Minimální jednotková porovnávací cena	76 976 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	79 821 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	82 174 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	79 821 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	42,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 416 339 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 527/1	1 674 242,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 412 692,19 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 904	261 549,74 Kč
	<u>= 1 674 242,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: 1 674 242,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 674 240,- Kč

slovy: Jedenmiliónšestsetsedmdesátčtyřítisícdvěstěčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
--

1 674 240 Kč

slovy: Jedenmiliónšestsetsedmdesátčtyřítisícdvěstěčtyřicet Kč

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

1.1. Bytová jednotka č. 527/1	3 416 339,- Kč
-------------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	3 416 339 Kč
---------------------	--------------

Obvyklá cena

3 416 000 Kč

slovy: Třimiliónyčtyřistašestnácttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou a porovnávací metodou. Výnosová metoda nebyla provedena vzhledem k vyšším nákladům pro uvedení do stavu pronajmutelnosti. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO a databáze katastrálního úřadu. Cena zjištěná byla použita pouze jako dílčí ukazatel. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

3 416 000 Kč

slovy: Třimilionyčtyřistašestnácttisíc Kč

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 527/1 v objektu čp. 527/16, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 904 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4386/2022.

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 4386/2022 evidence posudků.

V Praze 20.10.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

13.10.22 15:48

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	527/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 527
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11840
Podíl na společných částech:	428/5968

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

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

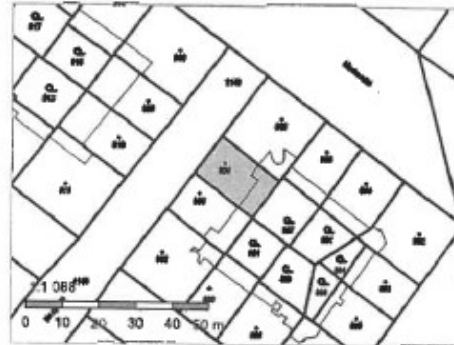
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.10.2022 15:00.

13.10.22 15:49

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	904
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Vršovice (732257)
Číslo LV:	11839
Výměra [m ²]:	251
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. o. 527



Způsob ochrany nemovitosti

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

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.10.2022 15:00.

ZNALECKÝ POSUDEK



číslo položky: 4389/2022

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

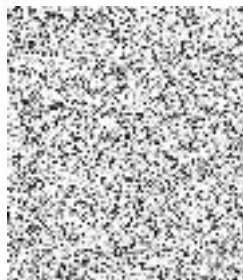


Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 115/5 v objektu čp. 115/18, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 562 na katastrálním území Vršovice.

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

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



OBVYKLÁ CENA	3 738 000 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 16.10.2022

Vyhotoveno: V Praze 21.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 115/5 v objektu čp. 115/18, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 562 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 16.10.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11559, 11558 ze dne 13.10.2022

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2022

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 424/2021 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

- OctopusPro a VALUO- přístup pro registrované uživatele

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

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

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

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní

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

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

Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.424/2021 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty není podmínkou určení ceny zjištěné.

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 448/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci: Holandská 115/18, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 11559 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.

Místopis

Vršovice jsou městská čtvrť a katastrální území na jihovýchodě širšího centra Prahy, součást městské části i městského obvodu Praha 10. Sousedí na severu a severozápadě s Královskými Vinohrady, na východě se Strašnicemi, na jihovýchodě s Michlí a na jihozápadě s Nuslemi

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 38.0 m² (dle Vymezení jednotek v budově) umístěnou ve druhém nadzemním podlaží bez výtahu. Bytový dům je situovaný v ulici Holandské jako řadový v klidné části v blízkosti Heroldových sadů. Jedná se o lokalitu se zástavbou bytových domů. V blízkosti se nachází škola, park, tenisové kurty. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny, nejbližší obchodní centrum Eden, dopravní dostupnost dobrá - tramvajová zastávka v ulici Moskevská, autobusová

zastávka v ulici Kodaňská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. Parkování v přilehlých ulicích omezené a ve večerních hodinách malokapacitní. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Stavebně technický stav objektu jako celku odpovídá stáří s běžnou údržbou. Okna dřevěná špaletová, okna na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní dřevěné s nadsvětlíkem dvoukřídlé, hrubá fasáda ošetřena nátěrem. Vstup je zajištěn průjezdem z kterého je zajištěn vstup do domu dřevěnými novými částečně prosklenými dveřmi. Stropní konstrukce průjezdu klenba valená. Podlaha vstupního průchodu dřevěná špaliková na chodbách mozaiková dlažba, schody kamenné. Na chodbě umístěn hydrant a hasící přístroje. Objekt byl postaven ve dvacátých letech.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 115/5
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 562

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 115/5
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 115/5

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.115/5
Adresa předmětu ocenění:	Holandská 115/18 100 00 Praha 10
LV:	11559
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 335 084

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 115/5

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného zděného bytového domu s pěti nadzemními podlažími, bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny, WC, předsíně a spíže - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - pokoj, kuchyň, předsíň, WC, koupelna a otevřená spíže do prostoru předsíně. Okna dřevěná špaletová ve špatném stavu, okno na WC dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře do pokoje a kuchyně dýhované částečně prosklené do ocelové zárubně, dveře do koupelny a na WC hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji laminátová podlaha ve zhoršeném stavu, v kuchyni dřevotřískové desky, v koupelně, předsíni, spíži a WC dlažba. Koupelna vybavena rohovou sprchou, umyvadlem, fukarem na sušení rukou. Provedeny jsou keramické obklady stěn do výškové úrovně dveří a je proveden podhled se zabudovaným osvětlením a odvětráním. WC vybavené WC mísou kombi, provedeny jsou nižší obklady stěn a je zde umístěn boiler. Kuchyň bez vybavení obklad stěny k lince nahrazen tapetou. Vytápění

WAW, ohřev vody boilerem. V rozích pokoje plíseň na stěnách. Provedeny byly stavební úpravy koupelny a WC a výměna dveřních křidel do pokoje a kuchyně (cca. před dvaceti lety). Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	102 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1995
Základní cena ZC (příloha č. 27):	79 638,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyně:	14,00 *	1,00 =	14,00 m ²
pokoj:	15,50 *	1,00 =	15,50 m ²
spíž:	0,50 *	1,00 =	0,50 m ²
předsíň:	5,20 *	1,00 =	5,20 m ²
koupelna:	1,70 *	1,00 =	1,70 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			38,00 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyně jih a pokoj do ulice - sever	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna 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	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - bez vybavení kuchyně, vedení plynu po povrchu stěn, plíseň na stěnách v rohových částech pokoje	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 27 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (27 + 15) = \mathbf{0,790}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,790 = \mathbf{0,508}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dlčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
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 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,040$$

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 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

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 79\,638,- \text{ Kč/m}^2 * 0,508 = 40\,456,10 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 38,00 \text{ m}^2 * 40\,456,10 \text{ Kč/m}^2 * 1,040 * 1,080 = 1\,726\,731,08 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 726 731,08 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek parc.č. 562**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2022 mapový list č. 60.

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	562	421	14 530,00	6 117 130,-
Cenová mapa - celkem		421		6 117 130,-

Pozemek parc.č. 562 - zjištěná cena celkem = 6 117 130,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 562 = 6 117 130,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 117 130,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 726 731,08 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 117 130,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 380 / 6 565

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$6\,117\,130,- \text{ Kč} * 380 / 6\,565 = 354\,076,07 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 354 076,07 Kč

Bytová jednotka č. 115/5 - zjištěná cena = 2 080 807,15 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 115/5**

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány 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 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	3.NP - 1+1	38	3 947	12 500	150 000	4,50
Celkový výnos za rok:						150 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	38
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 947
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	150 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	142 500
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	136 700
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	3 037 778
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	350 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 687 778

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 115/5

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	38,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

Použité koeficienty a korekce.

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Orelská 611/16, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Lokalita:	Orelská 611/16, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Popis:	Slunný byt 2+kk o výměře 37 m ² v osobním vlastnictví. Nachází se ve 2. patře cihlového domu s výtahem. V bytě proběhla kompletní rekonstrukce (rozvody vody, elektřina, koupelna se sprchovým koutem, toaleta samostatně, na podlaze dlažba a PVC, teplá voda - bojler, vytápění elektrické, plastová okna, kuchyňská linka, patro na spaní, skříně). Vynikající občanská vybavenost (ZŠ, MŠ, obchody, restaurace, pošta, park, Tesco,...) a dostupnost (tramvajová zastávka Čechovo náměstí 20 m od domu, metro A - Náměstí Míru 6 min. tramvaj). Parkování před domem.			
Podlaží:	3.NP			
Dispozice:	2+kk			
Typ stavby:	zděný s výtahem			
Užitná plocha:	37,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,80	
K4 Vybavení - lepší			0,80	
K5 Výtah - výtah			0,99	
K6 Velikost - srovnatelná			1,00	
K7 balkon, lodžie - není			1,00	
K8 redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
K9 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 950 000	37,00	160 811	0,62	99 703



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Oblouková 943/38, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
---------------	---

Lokalita:	Oblouková 943/38, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Popis:	Prodej velmi pěkného světlého bytu o dispozici 2+kk .Byt se nachází v 1. patře a je orientován na jih. Náleží k němu sklep 4 m2.Byt je v dobrém stavu má nová dřevěná špaletová okna. Případné další úpravy bytu čekají na nového majitele.Rovněž dům je po celkové rekonstrukci včetně výtahu.Na tento byt lze čerpat hypoteční úvěr.V okolí je veškerá občanská vybavenost, zastávka tramvaje cca 100 metrů.Pro případné další informace a prohlídky prosím volejte nebo pište.O ceně nemovitosti lze s majiteli jednat.				
Podlaží:	2.NP				
Dispozice:	2+kk, sklep				
Typ stavby:	zděný s výtahem				
Užitná plocha:	46,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00		
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00		
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,90		
K4 Vybavení - lepší			0,90		
K5 Výtah - výtah			0,99		
K6 Velikost - větší			1,01		
K7 balkon, lodžie - není			1,00		
K8 redukce pramene ceny - prodáno			1,00		
K9 Prodej el. aukcí			0,98		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 25.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
5 400 000	46,00	117 391	0,79	92 739	



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Krymská 227/29				
Lokalita:	Bytová jednotka č. 227/33				
Popis:	zařízený zděný byt 1+1, 42,2 m ² , Praha 10 - Vršovice - Krymská 227/29 (byt 227/33) Nabízím k prodeji zařízený byt, vhodný na investici k pronájmu. Jedná se o zděný byt 2+KK s celkovou podlahovou plochou 42,2 m ² v atraktivní lokalitě Praha-Vršovice, 2 min. chůze od stanice tramvaje Krymská v ulici Krymská. Byt je umístěn ve 4. patře s okny a balkonem na sever, skládá se z kuchyně s obývacím pokojem, ložnice, předsíně, koupelny, samostatného WC, komory a balkonu. Součástí bytu je i sklep v suterénu domu. Byt je vytápěn ústředním topením. Sporák je plynový. Okna jsou nová plastová. V obytných místnostech jsou parkety a v ostatních místnostech je dlažba.				
Podlaží:	4.NP				
Dispozice:	1+1, balkon 1m ²				
Typ stavby:	zděný s výtahem				
Užitná plocha:	42,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00		
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00		
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,90		
K4 Vybavení - lepší			0,90		
K5 Výtah - výtah			0,99		



K6 Velikost - srovnatelná			1,00	
K7 balkon, lodžie - balkon			0,99	
K8 redukce pramene ceny - V-43714/2022-101			1,00	
K9 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.7.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 300 000	42,00	126 190	0,78	98 428

Název: Žitomířská 639/1
Lokalita: Bytová jednotka 1+1
Popis: Útulný byt poblíž centra se zeleným okolím a zároveň téměř v centru Prahy? Právě pro Vás máme nabídku ke koupi/výměně bytu v osobním vlastnictví bez právních vad 1+1/S, 36 m² v cihlovém domě na Praze 10 - Žitomířská ulice sousedící s Dannerovým parkem. Byt je umístěn do zvýšeného přízemí (pocitově jako 1. patro) a je v dobrém udržovaném stavu. Byt působí vzdušným dojmem díky vysokým stropům 3,3 m. Výhled z bytu do ulice Žitomířská (na jihovýchod). Dispozice: Vstup do bytu přes dvoukřídle dveře. Z menší předsíně (2,8 m²) vstup do koupelny (1,86 m²), na samostatnou toaletu (0,97 m²) a do obývacího pokoje s kuchyňským koutem (15,91 m²). Odtud vstup do ložnice (14,35 m²). V koupelně sprchový kout, okno do světlíku na přirozené větrání a bojler na ohřev teplé vody. V předsíni vytvořeny pod stropem úložné prostory, dále je zde nový radiotelefon ke zvonkům a novější jističe. V ložnici dřevěné patro na spaní. V kuchyňské lince místo na pračku, volně stojící kombinovaný plynový sporák a trouba, digestoř a vestavěná skříň. V obou pokojích lokální plynové topení WAW. Vlastní bojler ohřívající teplou vodu. Dřevěná dvou okna a plastové parapety. Podlaha PVC s kobercem, v koupelně a na toaletě dlažba.

Podlaží: 1.NP zvýšené
Dispozice: 1+1, sklep
Typ stavby: zděný s výtahem
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 Vybavení - lepší	0,90
K5 Výtah - výtah	0,99
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V - 45928/2022-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.7.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 675 000	36,00	129 861	0,79	102 590

Minimální jednotková porovnávací cena	92 739 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	98 365 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	102 590 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	98 365 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	38,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 737 870 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 115/5	2 080 807,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 726 731,08 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 562	354 076,07 Kč
	= 2 080 807,- Kč

Výsledná cena - celkem: **2 080 807,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 080 810,- Kč**

slovy: Dvamilionyošmdesátitřicetsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 080 810 Kč

slovy: Dvamilionyošmdesátitřicetsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 115/5	2 687 778,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 115/5	3 737 870,- Kč

Porovnávací hodnota	3 737 870 Kč
Výnosová hodnota	2 687 778 Kč

Obvyklá cena

3 738 000 Kč

slovy: Třimilionyšedmsetřicetsetdeset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování

či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitostí, nové trendy atd.

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

3 738 000 Kč

slovy: Třemilionsedmsettřicetostisíc Kč

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 115/5 v objektu čp. 115/18, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 562 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu

obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

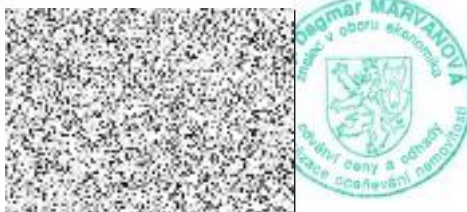
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4389/2022.

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 4389/2022 evidence posudků.

V Praze 21.10.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

13.10.22 15:52

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	115/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 115
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11559
Podíl na společných částech:	380/6565

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

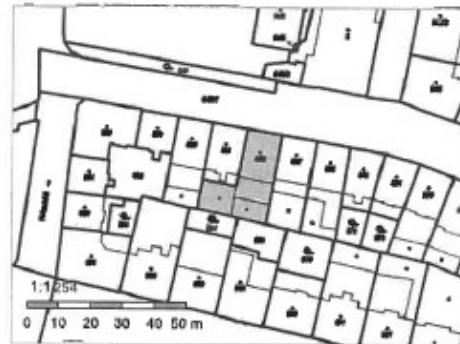
📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.10.2022 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>562</u> ☐
Obec:	<u>Praha [554782]</u> ☐
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>11558</u>
Výměra [m ²]:	421
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<u>DKM</u>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č. p. 115</u>



Způsob ochrany nemovitosti

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

Seznam BPEJ

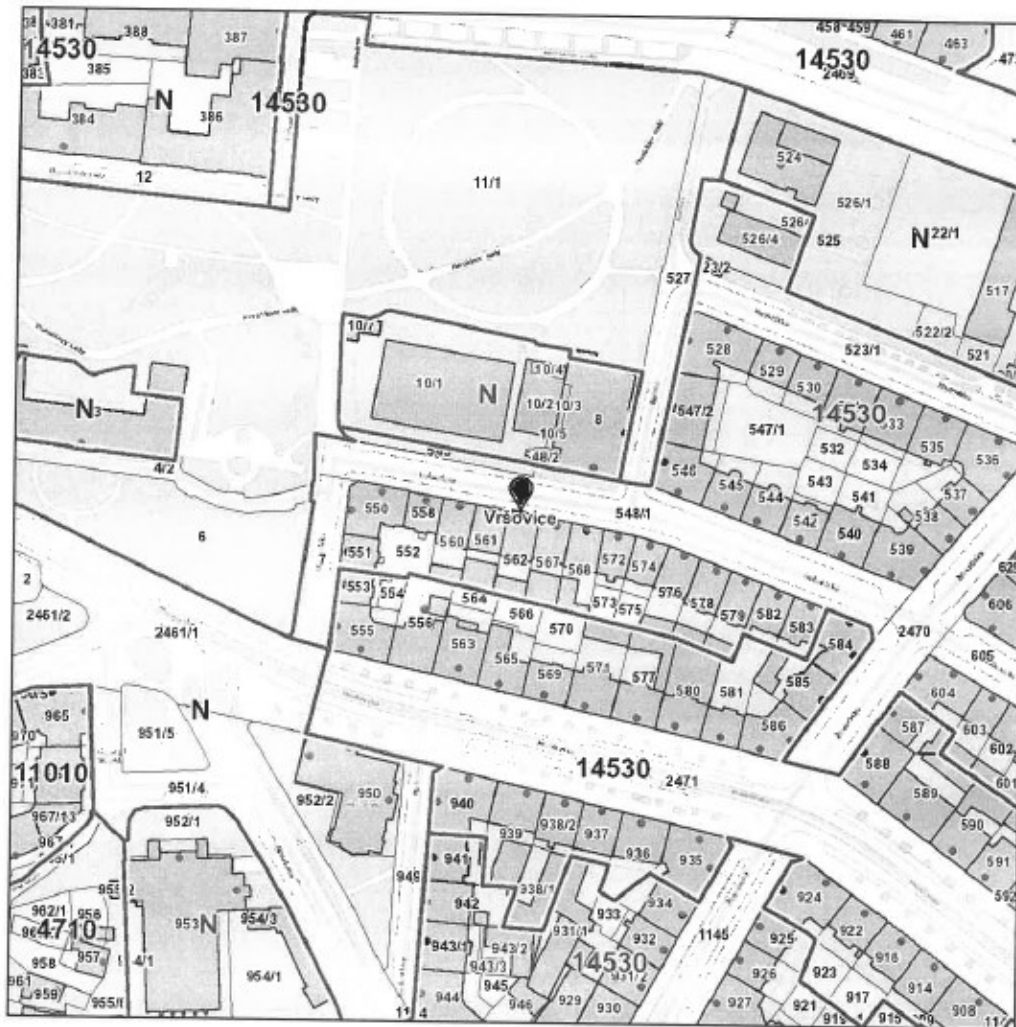
Parcela nemá evidované BPEJ.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.10.2022 15:00.



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2022



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	562
Cena 2022	
Mapový list:	60
Cena:	14530 Kč/m ²
Skupina:	14560

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

1.1.2022-

Vytlačeno dne: 13.10.2022

Příloha č. 8