

Návrh
na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce – 28.

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení RMČ Praha 10 č. 21 ze dne 15. 1. 2019
Usnesení RMČ Praha 10 č. 432 ze dne 11. 6. 2019

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1 - Podmínky výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 28.
 - č. 2 - Tabulka výběrového řízení
 - č. 3 - Zápis komise výběrového řízení ze dne 15. 5. 2019
 - č. 4 - Kopie Znaleckých posudků
 - č. 5 - Usnesení RMČ Praha 10 č. 432 ze dne 11. 6. 2019

Předkládá:

Ing. Petr Beneš, místostarosta

Zpracovala:

Šárka Žiláková, odbor majetkoprávní

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne 24. 6. 2019

k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 28.

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 28., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 28., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) prodej volných bytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 28., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, dle této tabulky:

Pořadí	Ulice	č.p.	č.o.	č. bytové jednotky dle PV	Veli - kost bytu	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	IČO
1	Ke Strašnické	1797	4	1797/9	1+1	2 346 000	2 625 000	Výběr reality s.r.o.	256 76 377
2	Za Poštou	924	1	924/28	1+0	2 167 000	2 400 000	AAA Realitní fond a.s.	274 13 934
3	Holandská	1008	13	1008/21	1+1	2 980 000	3 550 000	Prague Vineyard s.r.o.	075 12 279

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

1.1. uzavřít kupní smlouvy na prodej volných bytových jednotek dle bodu II. tohoto usnesení

Termín: 30. 10. 2019

Předkladatel: Ing. Petr Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-058477/2019

Důvodová zpráva

I. PŘEDMĚT PRODEJE

Předmětem 28. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce je **5 volných bytových jednotek v privatizaci, jejichž výčet a základní popis vč. odhadních cen je uveden v příloze č. 1** tohoto materiálu.

II. ORGANIZÁTOR VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Zajištěním 28. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek je pověřena společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., IČO: 272 05 703, se sídlem Praha 10, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38 (dále „Poskytovatel“).

III. PRŮBĚH VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Vyhlášení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 28. bylo schváleno usnesením RMČ Praha 10 č. 21 ze dne 15. 1. 2019 a první kolo výběrového řízení probíhalo **v termínu od 1. 4. 2019 do 13. 5. 2019** (dále též jako „Výběrové řízení“ nebo též „VŘ“).

Soutěžní podmínky výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 28. tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

A. PROPAGACE

Propagaci prodeje volných bytů v privatizaci zajišťoval Poskytovatel, a to na těchto internetových portálech: Sreality.cz, Viareality.cz, Realingo.cz, Reality.cz, Facebook.com/portalaukci a Portalaukci.cz. O vyhlášení VŘ se dozvědělo 32 % účastníků z portálu aukcí MČ Praha a 68 % z sreality.cz, via reality, reality.cz, realingo.cz.

MČ Praha 10 prodej volných bytů v privatizaci 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 5 volných bytových jednotek se zúčastnilo celkem 88 účastníků. Počty účastníků prohlídek jednotlivých volných bytových jednotek jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

Lhůta pro podávání přihlášek trvala od 1. 4. 2019 do 13. 5. 2019 do 16.00 hodin a činila tak 43 kalendářních dnů. V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 28 přihlášek.** Počty přihlášek podaných do VŘ na prodej konkrétních bytových jednotek je uveden v příloze č. 2 tohoto materiálu.

Přihlášky byly podány do VŘ na prodej všech 5 volných bytových jednotek.

C. PODÁNÍ PŘIHLÁŠEK K ÚČASTI V ELEKTRONICKÉ AUKCI

Součástí nabídky (žádosti 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. V této fázi Výběrového řízení se jednalo v zásadě o žádost o účast v elektronické aukci.

Odevzdané obálky s přihláškami otevřela komise jmenovaná RMČ Praha 10 (dále „**Komise**“), která vyhodnocuje došlé nabídky 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 15. 5. 2019, zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek. Jedna přihláška byla vyřazena, viz příloha č. 3b) tohoto materiálu.

Do II. kola VŘ (elektronické aukce) **Komise zařadila celkem 27 přihlášek**. Tito účastníci poté měli právo účastnit se II. kola výběrového řízení, tj. elektronické aukce. Seznam účastníků, kteří podali přihlášku do výběrového řízení je součástí přílohy č. 3 tohoto materiálu (v rámci Zápisu z jednání Komise).

D. II. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ – ELEKTRONICKÁ AUKCE

Následně proběhly elektronické aukce, v rámci kterých uchazeči, kteří do nich byli Komisí zařazeni, předkládali cenové nabídky.

Jediným kritériem hodnocení byla výše nabídnuté kupní ceny konkrétní volné bytové jednotky. Cenová nabídka nabídnutá uchazečem v rámci výběrového řízení formou elektronické aukce nesměla být nižší, než základní nabídková cena konkrétních volných bytových jednotek, viz. příloha č. 2 tohoto materiálu.

Základní nabídkovou cenou se pro účely tohoto Výběrového řízení rozumí Odhadní cena volné bytové jednotky.

Elektronické aukce na konkrétní volné bytové jednotky byly Poskytovatelem zahájeny v pondělí dne 20. 5. 2019 v 10.00 hodin (tj. nejpozději do 7 dnů po rozhodnutí Komise o tom, kdo se může elektronické aukce zúčastnit) a jejich konec byl stanovený na den 22. 5. 2019. Elektronické aukce tak trvaly minimálně 2 kalendářní dny a minimální výše příhozu v rámci elektronických aukcí byla stanovena na 5 000 Kč. Konce aukcí se posunovaly vždy o 2 min. za každý příhoz učiněný v době 2 min. do konce aukce. Přesné termíny elektronických aukcí vč. jejich přesných konců a jména vítězných uchazečů jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

V rámci VŘ – 28. byly **E-aukce úspěšné ve 3 případech a celkem bylo učiněno 94 příhozů**.

Odhadní cena pěti v rámci elektronické aukce prodávaných bytových jednotek činila celkem 17 092 000 Kč. V rámci elektronické aukce se úspěšně prodaly **3 volné bytové jednotky za celkovou kupní cenu ve výši 8 575 000 Kč**. Oproti odhadním cenám 3 volných bytových jednotek, u kterých se konala elektronická aukce, tak došlo k navýšení kupní ceny celkem o 1 082 000 Kč, tj. **o 14,44 %**.

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

Pořadí	Ulice	č.p.	č.o.	č. bytové jednotky dle PV	Fond oprav+ administrativní fond/měsíční platby v Kč	Podíl MČ v %
1	Ke Strašnické	1797	4	1797/9	1 089	20,22
2	Za Poštou	924	1	924/28	1 748	18,07
5	Holandská	1008	13	1008/21	1 750	11,07

Předmětný materiál RMČ Praha 10 odsouhlasila usnesením č. 432 ze dne 11. 6. 2019.

Městská část Praha 10
Odbor kontroly a komunikace
Vršovická 68, 101 38 Praha 10
-16-

Vyvěšeno: 1. 04. 2019
Sejmuto: 14. 05. 2019

Městská část Praha 10

vyhlašuje

UNC Praha 10
Doručeno: 29.03.2019

P10-038769/2019



v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 21 ze dne 15. 1. 2019

v termínu od 1. 4. 2019 do 13. 5. 2019

**Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce -28.**

Podmínky výběrového řízení, ve kterých je mj. uveden seznam předmětných volných bytových jednotek, jsou přílohou tohoto oznámení.

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. Podmínek výběrového řízení

Úhrada kupní ceny viz čl. IX., odst.3. Podmínek výběrového řízení

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

V Praze dne 1. 4. 2019

Ing. Filip Koucky
vedoucí odboru majetkoprávního



Zveřejněno i způsobem umožňujícím
dálkový přístup od 1. 04. 2019 do 14. 05. 2019

Podmínky 28. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek

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 (dále jen „**Bytové jednotky**“), Vyhlašovatel nabízí k prodeji způsobem a za podmínky 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 5 Bytových jednotek:

Seznam Bytových jednotek – 28. VŘ						
Pořadí	Ulice	č. p.	č. o.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Výměra v m ²
1	Ke Strašnické	1797	4	1797/9	1+1	36,0
2	Za Poštou	924	1	924/28	1+0	31,1
3	Nad Primaskou	444	49	444/01	2+1	64,7
4	Průběžná	1823	57	1823/04	3+1	73,8
5	Holandská	1008	13	1008/21	1+1	48,4

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

3. Vyhlašovatel prohlašuje, že
 - a. na Bytových jednotkách nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní smlouvy či jiná omezení nebo jiná práva třetích osob, vyjma práv třetích osob a omezení vlastnických práv výslovně uvedených v Podmínkách nebo v listinách, které jsou nedílnou součástí Podmínek, nebo v katastru nemovitostí;
 - b. mu není známo, že by měly Bytové jednotky právní závady neuvedené výslovně v Podmínkách nebo že by třetí osoba byla oprávněna uplatnit vůči nim jakékoli jiné právo, jímž by byl kupující omezen v nakládání nebo v jiném užívání k účelu, k němuž jsou Bytové jednotky určeny;
 - c. mu ke dni podpisu této Smlouvy nejsou známy žádné faktické ani skryté vady předmětných Bytových jednotek;
 - 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 vážnoucích a s nimi spojených jsou uvedeny pouze podle informací dostupných Vyhlašovateli.

IV. Účastníci výběrového řízení

1. Vyhlašovatel tímto způsobem nabízí jednotlivé Bytové jednotky k úplatnému převodu fyzickým a právnickým osobám. Účastníkem výběrového řízení mohou být fyzické osoby starší 18 let způsobilé k právním úkonům nebo právnické osoby. Účastníkem výběrového řízení mohou být pouze ty osoby, které mohou nabývat Bytové jednotky na území České republiky v souladu se zákonem č. 323/2016 Sb., kterým se 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 vyplněny 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 dále 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 pro zpracování jeho osobních údajů, která tvoří přílohu č. 3 těchto Podmínek.
8. Přihláška musí být vyplněna 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. Příhlášku, 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 13. 5. 2019 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 Vyhlášovatelovi 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. 13. 5. 2019 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 doručenými 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 – 28. Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek“

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

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 13. 5. 2019**.
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 kaucí, které Účastník uvedl v přihlášce.**
6. V případě, že vítěz příslušné E-aukce zaplatí dle Podmínek a kupní smlouvy celou Kupní cenu Bytové jednotky, bude příslušná část složené kaucí použita na úhradu odměny Poskytovatele (fixní část ve výši 3 % z Minimální kupní ceny + pohyblivá část ve výši 4 % z rozdílu mezi kupní cenou dosaženou E-aukcí a Nejnižším podáním), která v sobě již obsahuje započtenou DPH dle platných právních předpisů a zbývající část kaucí 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. 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 9.00 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. Při podpisu kupní smlouvy bude Vítěz vyzván k úhradě Kupní ceny a po jejím uhrazení na účet Vyhlášovatele bude kupní smlouva předložena k podpisu Vyhlášovatele. Následně bude kupní smlouva předložena k vystavení doložky správnosti Magistrátu hl. m. Prahy dle § 21 Statutu hl. m. Prahy. Po vystavení doložky správnosti Magistrátem hl. m. Prahy bude Vyhlášovatelem podán návrh na vklad do katastru nemovitostí.

X. Povinnosti vítěze

1. Vítěz je povinen nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne doručení výzvy Vyhlašovatele k uzavření kupní smlouvy kupní smlouvu předloženou mu Vyhlašovatelem 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 Vyhlašovatele 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. V případě, že Kupní cena bude rovna částce Nejnižšího podání, nebude Vítěz mít povinnost zaplatit odměnu Vyhlašovatele.
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 poštovní službou doporučeně na adresy uvedené v nabídce. V případě, že oznámení nebo výzva budou provozovatelem poštovní služby vráceny Poskytovateli nebo Vyhlašovatelem 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, ruší se jeho vítězství ve výběrovém řízení. Vítěz v tomto případě uhradí Vyhlašovatelem a Poskyvateli 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 Vyhlašovatelem a Poskyvateli 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 Vyhlašovatel výběrové řízení zruší.

XI. Závěrečná ustanovení

1. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo výběrové řízení zrušit.
2. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo odmítnout všechny předložené nabídky.
3. Účastníci nemají nárok na náhradu nákladů spojených s účastí ve výběrovém řízení.

Seznam Bytových jednotek – 28. výběrové řízení										
Pořadí	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	výměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	výše kauce (smluvní pokuty) v CZK	datum prohlídek bytových jednotek
1	Ke Strašnické	1797	4	1797/9	1+1	36,0	4. NP	2 346 000	234 600	Termín: 10.4.,17.4.,27.4.2019 Čas: 10.25-10.55
2	Za Poštou	924	1	924/28	1+0	31,1	5. NP	2 167 000	216 700	Termín: 10.4.,17.4.,27.4.2019 Čas: 11.10-11.40
3	Nad Primaskou	444	49	444/01	2+1	64,7	2. NP	4 664 000	466 400	Termín: 10.4.,17.4.,27.4.2019 Čas: 11.45-12.15
4	Průběžná	1823	57	1823/04	3+1	73,8	3. NP	4 935 000	493 500	Termín: 10.4.,17.4.,27.4.2019 Čas: 9.50-10.20
5	Holandská	1008	13	1008/21	1+1	48,4	4. NP	2 980 000	298 000	Termín: 10.4.,17.4.,27.4.2019 Čas: 9.00-9.30

Příhláška

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek č. 28			
ulice:		č.p.:	č.o.:
č. bytové jednotky:			
Identifikace účastníka - fyzická osoba:		Identifikace účastníka - právnická osoba:	
Jméno:		Název:	
Příjmení:		IČ:	
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 beztretnosti 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. 28

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

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

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

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

účel zpracování, pro které jsou osobní údaje určeny, a právní základ pro zpracování	Zpracování je nezbytné pro plnění kupní smlouvy, jejíž smluvní stranou bude subjekt údajů, dále pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje - plnění subjektu povinného k prodeji nemovitého majetku dle zákona č. 131/2000 Sb.
oprávněné zájmy správce osobních údajů nebo třetí strany v případě, kdy je zpracování nezbytné pro účely oprávněných zájmů ÚMČ či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě	Oprávněnými zájmy správce osobních údajů jsou právní tituly, viz výše uvedeno.
příjemci nebo kategorie příjemců osobních údajů	<p>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</p> <p>Kategorie: Jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, adresa trvalého bydliště, elektronická adresa pro doručování, čestná prohlášení, číslo účtu, telefon, úředně ověřený podpis</p>

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

Úřad městské části Praha 10
odbor kontroly a komunikace
Vrbovická 88, 101 38 Praha 10
-16-

Městská část Praha 10

UMC Praha 10
Doručeno: 09.04.2019
P10-043489/20
listy: 1 pr. sv. pr.
np10es743b327a

Doplňující informace

**k výběrovému řízení na prodej volných bytových jednotek formou
elektronické aukce – 28., vyhlášenému dne 1. 4. 2019**

k článku I. Předmět prodeje, bod č. 3a. a 3b.

U bytové jednotky č. 444/01, ul. Nad Primaskou, č. p. 444, č. o. 49 je závazek od povídající
aliquotní části dosud nesplaceného úvěru na revitalizaci domu poskytnutého v roce 2017.
Splátka úvěru je součástí položky fondu oprav.

- 9. 04. 2019
Vyvěšeno: _____
Sejmuto: _____ 14. 05. 2019

Zveřejněno i způsobem umožňujícím
- 9. 04. 2019 do 14. 05. 2019
dálkový přístup od do

V Praze dne 9. 4. 2019



Ing. Filip Koucký
vedoucí odboru majetkoprávního

Příloha č. 2

E-aukce volné byty – 28.														
Poř. č.	Ulice	č.p.	ú.	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 20.5.2019 v 10.00 hodin)
1	Ke Strašnické	1797	4	1797/9	1+1	36,0	4. NP	26	10	2 346 000	2 625 000	Výběr reality s.r.o.	37	22.5.2019 v 12:26:00 hodin
2	Za Poštou	924	1	924/28	1+0	31,1	5. NP	19	6	2 167 000	2 400 000	AAA Realitní fond a.s.	17	22.5.2019 v 12:48:00 hodin
3	Nad Primaskou	444	49	444/01	2+1	64,7	2. NP	9	2	4 664 000	0	neprodáno	0	22.5.2019 v 13:00:00 hodin
4	Průběžná	1823	57	1823/04	3+1	73,8	3. NP	8	1	4 935 000	0	neprodáno	0	22.5.2019 v 13:30:00 hodin
5	Holandská	1008	13	1008/21	1+1	48,4	4. NP	26	9	2 980 000	3 550 000	Prague Vineyard s.r.o.	40	22.5.2019 v 14:06:00 hodin



ZÁPIS č. 28

Komise výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 28.

konané dne 15. 5. 2019

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

Přítomni: Mgr. Václav Vlček, Mgr. Jakub Ďurica, Irena Stejskalová, Tereza Matoušová

Omluveni: --

Nepřítomni: --

Hosté: Blanka Březinová OMP, Markéta Karlová 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 – 28.
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 15. 5. 2019 v 10:00 hod., vedl ho předseda Mgr. Václav Vlček, který přivítal všechny přítomné členy komise, seznámil je s navrhovaným programem a skončilo v 10: 29 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 – 28.

Předmětem výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 28. je 5 volných bytových jednotek, které se nachází v domech, ve kterých proběhl prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům.

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

Během I. kola se uskutečnily 3 prohlídky každé volné bytové jednotky pro potenciální zájemce, kterých se zúčastnilo v rámci celého výběrového řízení **celkem 88 zájemců**. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 1. 4. 2019 do 13. 5. 2019 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 28 přihlášek**. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

Po uplynutí lhůty pro podání přihlášek bylo vyhlášovatelům doručeno 0 přihlášek.

Po otevření obálek s přihláškami a kontrole přihlášek komise konstatuje, že z **celkového počtu 28 ve lhůtě podaných přihlášek** jich **27 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 27 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 15. 5. 2019 v 10:29 hodin

Zapsala: Šárka Žiláková, OMP

Schválil: Mgr. Václav Vlček, předseda Komise

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Příloha č. 1 zápisu komise

Pořadí bytové jednotky	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	výměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	Výše kauce v CZK	počet účastníků prohlídek	počet lhůt doručených přihlášek
1	Ke Strašnické	1797	4	1797/9	1+1	36,0	4. NP	2 346 000	234 600	26	10
2	Za Poštou	924	1	924/28	1+0	31,1	5. NP	2 167 000	216 700	19	6
3	Nad Primaskou	444	49	444/01	2+1	64,7	2. NP	4 664 000	466 400	9	2
4	Průběžná	1823	57	1823/04	3+1	73,8	3. NP	4 935 000	493 500	8	1
5	Holandská	1008	13	1008/21	1+1	48,4	4. NP	2 980 000	298 000	26	9
Celkem										88	28

Seznam účastníků výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce 28.													
poř.č.	Bytová jednotka				Uchazeč			Splnění podmínek VŘ			Stanovisko komise výběrového řízení		
	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	poř.č. uchazeče u konkrétní	příjmení a jméno / název	bydliště/sídlo	datum narození / IČO	formální náležitosti přihlášky	složena kauce	potvrzení o účasti na prohlídce	zařazuje se do II. kola VŘ el. aukce	poznámka / důvod případného vyřazení
1	Ke Strašnické	1797	4	1797/9	1				ano	ano	ano	ano	
2	Ke Strašnické	1797	4	1797/9	2				ano	ano	ano	ano	
3	Ke Strašnické	1797	4	1797/9	3	Výběr reality, s.r.o.	Náměstí Míru 1220/3, Praha 2	25676377	ano	ano	ano	ano	
4	Ke Strašnické	1797	4	1797/9	4	AAA Realitní fond, a.s.	Masarykovo nábř. 28, Praha 1	27413934	ano	ano	ano	ano	
5	Ke Strašnické	1797	4	1797/9	5				ano	ano	ano	ano	
6	Ke Strašnické	1797	4	1797/9	6				ano	ano	ano	ano	
7	Ke Strašnické	1797	4	1797/9	7				ano	ano	ano	ano	
8	Ke Strašnické	1797	4	1797/9	8				ano	ano	ano	ano	
9	Ke Strašnické	1797	4	1797/9	9				ano	ano	ano	ano	
10	Ke Strašnické	1797	4	1797/9	10				ano	ano	ano	ano	
11	Za Poštou	924	1	924/28	1				ano	ano	ano	ano	
12	Za Poštou	924	1	924/28	2	AAA Realitní fond, a.s.	Masarykovo nábř. 28, Praha 1	27413934	ano	ano	ano	ano	
13	Za Poštou	924	1	924/28	3				ano	ano	ano	ano	
14	Za Poštou	924	1	924/28	4				ano	ano	ano	ano	
15	Za Poštou	924	1	924/28	5				ano	ano	ano	ano	
16	Za Poštou	924	1	924/28	6				ano	ano	ano	ano	
17	Nad Primaskou	444	49	444/01	1				ano	ano	ano	ano	
18	Nad Primaskou	444	49	444/01	2	Novotná zúženka	Koňmická 1192/38, Praha 10	18.1.1968	ano	ano	ano	ano	
19	Průběžná	1823	57	1823/04	1				ano	ano	ano	ano	
20	Holandská	1008	13	1008/21	1				ano	ano	ano	ano	
21	Holandská	1008	13	1008/21	2				ano	ne	ano	ne	platba po termínu
22	Holandská	1008	13	1008/21	3	Výběr reality, s.r.o.	Náměstí Míru 1220/3, Praha 2	25676377	ano	ano	ano	ano	
23	Holandská	1008	13	1008/21	4				ano	ano	ano	ano	
24	Holandská	1008	13	1008/21	5				ano	ano	ano	ano	
25	Holandská	1008	13	1008/21	6				ano	ano	ano	ano	
26	Holandská	1008	13	1008/21	7	Prague Vineyard, s.r.o.	Americká 177, Praha 2	7512279	ano	ano	ano	ano	
27	Holandská	1008	13	1008/21	8				ano	ano	ano	ano	
28	Holandská	1008	13	1008/21	9				ano	ano	ano	ano	

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3838/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1797/9

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
 Adresa nemovité věci: Ke Strašnické 1797/4, 100 00 Praha 10
 Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní
 část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní
 Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní
 část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

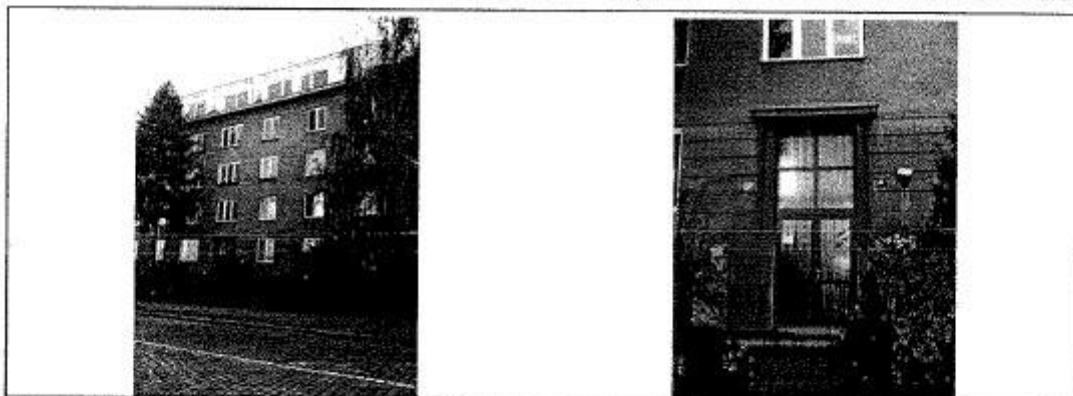
OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednavatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

**ÚČEL OCENĚNÍ: Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.
 (ocenění stávajícího stavu)**

**OBVYKLÁ CENA****2 346 000 Kč**

Stav ke dni : 15.7.2018

Datum místního šetření: 12.8.2018

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 17.8.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ**Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1797/9 v objektu čp. 1797/4, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/50 a 3118/51 na katastrálním území Strašnice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

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

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16185 ze dne 17.7.2018

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2018

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 36.00 m² + balkon o velikosti 1.80 m² ze společných částí domu k výhradnímu užívání a sklepní kóje o velikosti 3 m² ze společných částí domu k výhradnímu užívání - dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je řadovým domem situovaným v bloku bytových domů při ulici Ke Strašnické a Průběžné. Jedná se o frekventovanou oblast s provozem tramvaje v Průběžné. Průčelí domu se vstupem je situované do ulice Ke Strašnické. Občanská vybavenost dobrá v místě a v dobré docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná (v době ocenění převážně s ukončeným provozem), nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje v ulici Průběžná, autobus u metra Starostrašnická nebo Skalka, stanice tramvaj vlakové nádraží Praha hlavní nádraží - Benešov. Nejbližší metro Skalka nebo Starostrašnická. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Před domem bez možnosti zaparkování. Jedná se o okrajovou část obce.

Objekt je zděná konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Okna dřevěná zdvojená a plastová, na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře hliníkové prosklené dvoukřídlé s nadsvětlíkem otevíravé na čip. Zádveří s teracovými schody a teracovou dlažbou uzavřeno tzv. lítacími dveřmi v prosklené dřevěné stěně. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodestových prostor z teracové dlažby. Na mezipodestách hydranty nebo hasicí přístroj. Fasáda domu v dobrém stavu břizolitová (lokálně opadáva římsa). Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953. V budově je dvacet jedna bytových jednotek a jeden nebytový prostor.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1797/9
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č.1797/9
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1797/9

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1797/9
Adresa předmětu ocenění:	Ke Strašnické 1797/4 100 00 Praha 10
LV:	16869
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha

Katastrální území: Strašnice
Počet obyvatel: 1 280 508

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,280$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

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	I	0,04

zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,293$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,071$$

1. Bytová jednotka č. 1797/9

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s w čtyřmi nadzemními podlažními bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže. Okna dřevěná zdvojená, dveře na balkon dřevěné prosklené zdvojené. Dveře do spíže, WC a koupelny hladké plně do ocelové zárubně, do kuchyně prosklené do ocelové zárubně, dveře pokoje prosklené dvoukřídlé do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokoji a předsíni parkety vyžadující renovaci, v kuchyni, WC, koupelně a spíži původní dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s původním obkladem stěn. WC samostatné s mísou s nádržkou umístěnou v technickém prostoru, bez obkladu stěn pouze nízký soklík. Kuchyň vybavena umakartovou linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem s původním obkladem stěn k lince. Vytápění ústřední s litinovými radiátory. Bytová jednotka je v původním stavu vyžadující stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	44 536,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu

	podlahové plochy		
kuchyň:	8,90 *	1,00 =	8,90 m ²
předsíň:	4,0 *	1,00 =	4,00 m ²
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
pokoj:	17,80 *	1,00 =	17,80 m ²
spíž:	1,60 *	1,00 =	1,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			36,00 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: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - pokoj a kuchyň severovýchod	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplně - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - balkon a sklep k užívání	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriteria jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - modernizace	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = 0,675$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,675 = 0,620$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 44 536,- Kč/m² * 0,620 = 27 612,32 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 36,00 m² * 27 612,32 Kč/m² * 1,060 * 1,010 = 1 064 222,99 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 064 222,99 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 mapový list č. 74.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3118/50	391	3 420,00	1 337 220,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/51	121	3 420,00	413 820,-
Cenová mapa - celkem		512		1 751 040,-

Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51 - zjištěná cena = **1 751 040,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51 = **1 751 040,-Kč**

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 751 040,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 064 222,99 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 751 040,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 360 / 14 557

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,751\,040,- \text{ Kč} \cdot 360 / 14\,557 = 43\,303,87 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + **43 303,87 Kč**

Bytová jednotka č. 1797/9 - zjištěná cena = **1 107 526,86 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č.1797/9

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	4.NP - 1+1	36	3 000	9 000	108 000	4,50
Celkový výnos za rok:						108 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	36
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 000
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	108 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %

Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	102 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 300
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	96 300
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 140 000
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	15 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 125 000

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1797/9

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	36,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 31 m²
Lokalita:	ulice Černokostelecká, Praha
Popis:	Exkluzivně Vám nabízíme byt 1+1 v cihlovém domě ve Strašnicích. Bytová jednotka je vybavena kuchyňskou linkou upravenou dle dispozic bytu. Pokoj je prostorný, s vysokými stropy, lze zde vybudovat patro na spaní. Koupelna po rekonstrukci, nové keramické obklady, nové sanitární zařízení. Prostor pro pračku. ECO elektrický bojler na ohřev vody je též nový. Vytápění novými, úspornými Waffkami. Plastová okna vybavena žaluziemi a sítí proti hmyzu jsou orientována na východ, směrem do parčíku před domem. Bezpečnostní vstupní dveře Sherlock s třibodovým zamykáním a ochranou proti vysazení. Bytová jednotka se nachází ve třetím patře cihlového domu, který prošel rekonstrukcí, nová střecha, plastová okna, stupačky, zateplení, fasáda. K bytu náleží prostorná, zděná sklepní koje. Společný dvůr ve vnitrobloku. Přímo před domem se nachází tramvajová i autobusová zastávka. Stanice metra Strašnická a Skalka 5 minut od domu. Nízké poplatky a provozní náklady, 1.600,- Kč FO, 500,- Kč záloha na plyn a 500,- Kč záloha na elektřinu. Možnost přenechání hlídaného parkovacího místa 3 minuty od domu. Nejsou zde modré zóny. Doporučuji prohlídku.
Užitná plocha:	31,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,16



Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vybavení			0,95	
K7 Redukce pramene ceny			0,95	
K8 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 590 000	31,00	83 548	0,97	81 431

Název:	Prodej bytu 1+1 44 m2			
Lokalita:	ulice Kralická, Praha 10 - část obce Strašnice			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o podlahové ploše 44 m2 a dispozici 1+1 je umístěn v přízemí (parapet okna je cca. 2m nad terénem) cihlového domu ve Strašnicích. V nedávné době proběhla v bytě kompletní rekonstrukce. Moderní, velkorysá kuchyňská linka na míru, plastová okna, plovoucí podlahy, vestavná skříň ve vstupní chodbě, koupelna s velkoformátovými odklady a plastovou vanou, samostatná toaleta. V docházkové vzdálenosti je k dispozici kompletní občanská vybavenost. Zastávka metra je vzdálena pět minut chůze, tramvaj včetně nočních linek, pouze dvě minuty. Byt je k dispozici ihned.			
Užitná plocha:	44,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita			1,00	
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stavebně technický stav			0,92	
K4 Výtah			0,99	
K5 Velikost			0,82	
K6 Vybavení			0,97	
K7 Redukce pramene ceny			0,95	
K8 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 599 000	44,00	81 795	0,67	55 168



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej bytu 1+1, 38m2			
Lokalita:	Strašnice, Praha			
Popis:	Popis a vybavení nemovitosti			
	Předmětem řízeného přímého prodeje je bytová jednotka 1+1 č. 93/12 a to včetně součástí a spoluvlastnického podílu 38/1000 na společných částech bytového domu č.p. 93 na pozemku parcely č. 1225.			
	Bytová jednotka 1+1 č. 93/12 je umístěna ve 2. nadzemním patře a má celkovou podlahovou plochu 38m2. Byt má zděné jádro a prošel částečnou rekonstrukcí před 9 roky. Dveře jsou původní, podlahy tvoří keramická dlažba i plovoucí podlahy, v pokoji je na jedné stěně poškozená omítka. Z kuchyně vede přístup na balkon. Okna z pokoje směřují do vnitrobloku. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a WC s nádržkou. Vytápění bytu je etážové plynovým kotlem, který je také v koupelně. K bytu patří sklepní kóje o velikosti 1,5m2.			

Velikost pokojů:
 kuchyně 10,50m²
 pokoj 18,35m²
 předsíň 3,75m²
 koupelna s WC 5,25m²
 balkón 3,50m²

Bytový dům č.p. 93 je řadový zděný objekt a stáří se odhaduje na 80 roků. V domě se nenachází výtah. Je napojen na elektro, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. V domě byly před 9 roky provedeny nové rozvody, vyměněna okna za nová plastová a došlo i k opravě vnější fasády s nátěrem. Okolí tvoří typická zástavba bytových domů podobného stáří. Dopravní dostupnost je velmi dobrá. Vzdálenost od stanice metra linky A je cca 400m a vzdálenost od zastávky tramvaje je cca 50m. Parkování je možné v ulici u domu a je vzhledem ke své kapacitě velmi omezené.

Městská čtvrť Strašnice ž byla k Praze připojena v roce 1922 a leží na pravém břehu Vltavy, ve východní části města. Sousedí, mimo jiné, se stále více atraktivním Žižkovem a Vršovicemi. V bezprostřední blízkosti této čtvrti se nachází též Královské Vinohrady. Dostupnost z centra města je skvělá nejen autem, ale též MHD – Strašnice jsou navíc efektivně propojené s městem díky zelené lince metra A. Ve Strašnicích, budete mít na dosah ruky veškerou občanskou vybavenost. Veřejností populární areály jsou např. areál Gutovka nebo plavecký bazén sportovního klubu Slavia.

Řízený přímý prodej s předkládáním cenových nabídek do 26.9.2018 15:00.

Užitná plocha: 38,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,00
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,95
K6 Vybavení	1,00
K7 Redukce pramene ceny	1,00
K8 Prodej el. aukcí	1,00



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 499 000	38,00	65 763	0,95	62 475

Název: Prodej bytu 2+kk 43 m²

Lokalita: ulice Krátká, Praha 10 - část obce Strašnice

Popis: Dovolujeme si Vám nabídnout pěkný byt 2+kk o velikosti 43,2m². Byt se nachází v 1.patře (2.NP) udržovaného bytového domu ve skvělé lokalitě Prahy 10 - Strašnice. Byt je v dobrém technickém stavu a prošel částečnou rekonstrukcí. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost. Metro Strašnická stejně jako stanice autobusu a tramvají je jen pár minut pěšky.

Byt je velmi vhodný i jako investice k pronájmu. Bližší info Vám podá makléř.

Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,84
K6 Vybavení	0,95
K7 Redukce pramene ceny	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 750 000	43,00	87 209	0,71	61 551

Minimální jednotková porovnávací cena	55 168 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	65 156 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	81 431 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	65 156 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	36,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 345 616 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1797/9	1 107 526,90 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 064 222,99 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51	43 303,87 Kč
	<hr/>
	= 1 107 526,90 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 107 526,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 107 530,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostosedmtisícpětsettřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 107 530 Kč

slovy: Jedenmilionjednostosedmtisícpětsettřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č.1797/9	2 125 000,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1797/9

2 345 616,- Kč

Porovnávací hodnota	2 345 616 Kč
Výnosová hodnota	2 125 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

2 346 000 Kč

slovy: Dvamilionytřistačtyřicetšesttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.9

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, vybavení, standard, posouzena lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 17.8.2018

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3838/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3838/2018.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1797/9
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1797, 1798
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16869
Podíl na společných částech:	360/14557

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

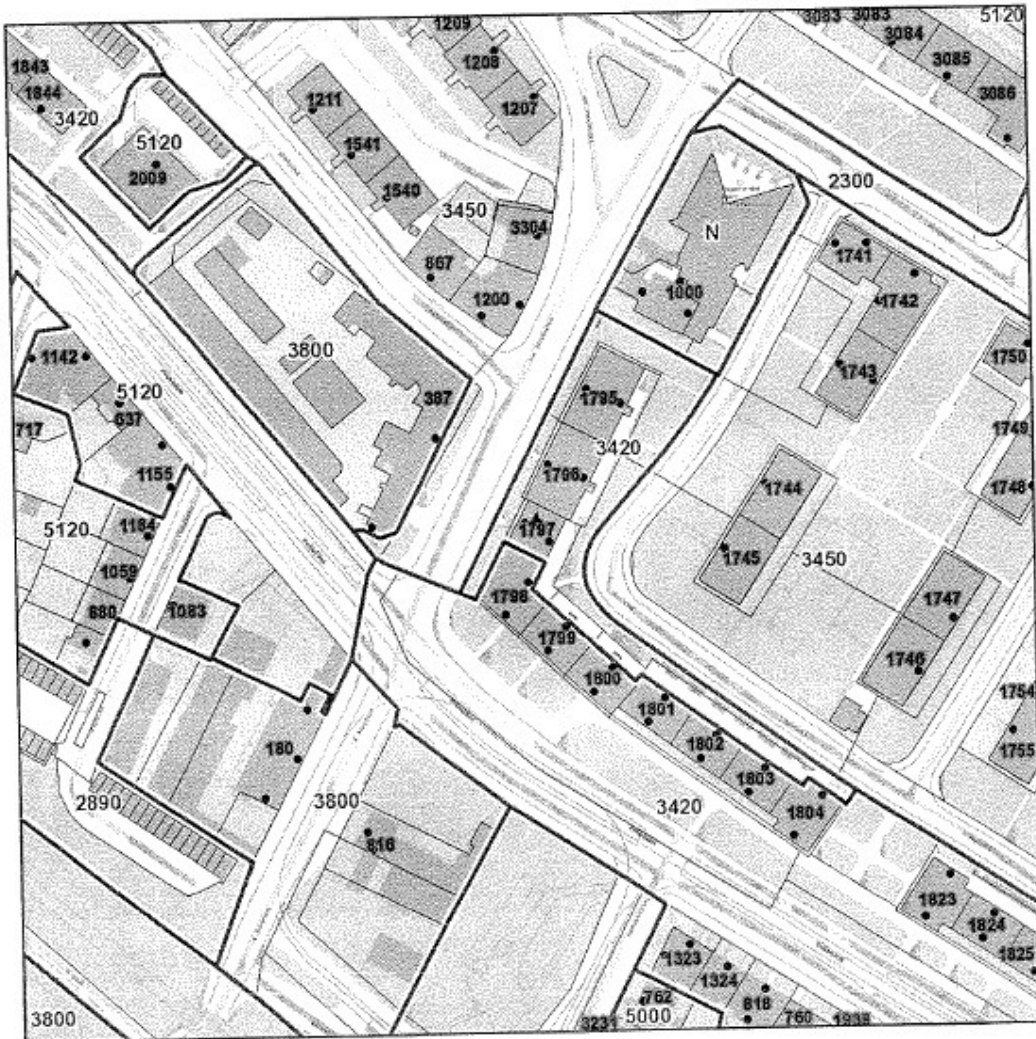
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 2](#).

„obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.07.2018 13:00:00.



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2018



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	3118/50
Cena 2018	
Mapový list:	61
Cena:	3420 Kč/m ²
Skupina:	4294

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 | 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18

Vytlačeno dne: 17.7.2018

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3846/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 924/28

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa nemovité věci: Za Poštou 924/1, 100 00 Praha 10
Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní
Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

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



OBVYKLÁ CENA

2 167 000 Kč

Stav ke dni :

15.7.2018

Datum místního šetření:

5.8.2018

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 12.8.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 924/28 v objektu čp. 924/1, ulice Za Poštou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1188 na katastrálním území Strašnice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

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

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16815 ze dne 17.7.2018
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2018
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 31.10 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů v řadové zástavbě jako rohový situovaný při ulici Za Poštou, která je spojnici mezi ulicemi Černokostelecká a Nad Primaskou. Průčelí domu se vstupem je situované do poměrně klidné ulice Za Poštou. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Starostrašnická nebo Černokostelecká, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru Želivského tři stanice nebo docházková vzdálenost metro Starostrašnická (stanice tramvají, pěšky 400 m). Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová. Vchodové dveře dvoukřídle plastové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, soklová část a oblast vchodových dveří je obložena páskovým obkladem. Vstupní část do objektu je zajištěna zá dveřím se schody pod uzavřením původními litacími dveřmi. Podlaha chodeb a mezipodest z původní dlažby a schody kamenné. Na mezipodestách hasicí přístroje. Fasáda domu v dobrém stavu břizolitová. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v padesátých letech. Budova obsahuje 29 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 924/28
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1188

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 924/28
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 924/28

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 924/28
Adresa předmětu ocenění: Za Poštou 924/1
100 00 Praha 10

LV: 16815
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Strašnice
 Počet obyvatel: 1 280 508

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,280$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku - špatné parkovací možnosti zvláště ve večerních hodinách	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Tramvaj ulice Průběžná 200 m nebo Černokostelecká 250 m, metro a autobus Starostrašnická 400m	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

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

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. I přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,293$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,071$$

1. Bytová jednotka č. 924/28

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s pěti nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, spíže a koupelny s WC - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav : předsíňka, malá místnost mezi pokojem a předsíní, spíž přístupná z pokoje a koupelna s WC. Okno plastové, okénko v koupelně a místnosti mezi pokojem a předsíní dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře do koupelny s WC chybí pouze dřevěná zárubeň, do spíže dřevěné rámové do dřevěné zárubně, mezi pokojem a místností dveřní otvor bez dveří, mezi místností a předsíní zatahovací lamelové mezi původní dřevěnou zárubeň. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji a malé místnosti plovoucí laminátová, v předsíní lino, ve spíži natřená betonová mazanina, v koupelně s WC teraco. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou se zavěšenou nádržkou s nižším obkladem stěn. Vytápění chybí, ohřev vody průtokovým ohřívacem umístěným v koupelně. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	68 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	44 536,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	3,70 * 1,00 =	3,70 m ²
Koupelna s WC:	3,00 * 1,00 =	3,00 m ²
pokoj:	24,00 * 1,00 =	24,00 m ²
spíž:	0,40 * 1,00 =	0,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		31,10 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 5.NP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - západ do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva - chybí	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - modernizace, chybí kuchyň	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + 0,05 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 68 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,710 = 0,525$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 44 536,- Kč/m² * 0,525 = 23 381,40 Kč/m²
 CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 31,10 m² * 23 381,40 Kč/m² * 1,060 * 1,010 = 778 499,14 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 778 499,14 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1188

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1188	387	8 470,00	3 277 890,-
Cenová mapa - celkem		387		3 277 890,-

Pozemek parc.č. 1188 - zjištěná cena = 3 277 890,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1188 = 3 277 890,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 277 890,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 778 499,14 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 277 890,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 311 / 11 951

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 277 890,- Kč * 311 / 11 951 = 85 300,29 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 85 300,29 Kč

Bytová jednotka č. 924/28 - zjištěná cena = 863 799,43 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 924/28

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	5.NP - 1+0	31	2 315	6 000	72 000	4,50
Celkový výnos za rok:						72 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	31
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 315
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	72 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	68 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	2 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	4 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	63 800
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 417 778
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	30 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 387 778

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 924/28

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 31,10 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+kk 28 m2
Lokalita:	ulice V předpolí, Praha 10 - část obce Strašnice
Popis:	Dovolujeme si Vám nabídnout ke koupi byt 1+kk, situovaný v přízemí (1. NP) zrenovovaného cihlového domu bez výtahu ve velmi vyhledávané a klidné lokalitě pražské městské části Strašnice, ulice V Předpolí. Plocha bytu 25,3 m2 + nová plechová sklepní kóje 2,2 m2. V současné době je příprava na kuchyňský kout realizována v koupelně se sprchovým koutem. Kuchyňský kout lze jednoduchou úpravou přemístit do rohu obytného pokoje. WC samostatně. Podlahovou krytinu v pokoji tvoří plovoucí laminátová podlaha, v ostatních místnostech dlažba. Plastová okna se žaluziemi. Elektroinstalace v mědi. Karma na ohřev vody, vytápění WAW. Rozměry místností: obytný pokoj 18,5 m2, předstíň 2,6 m2, WC 1,3 m2, koupelna 2,9 m2. Byt je orientován východním směrem do ulice V Předpolí. Lze využívat společnou sušárnu v posledním patře domu a rovněž společný dvorek se zahradou ve vnitrobloku. Dům je ve velmi dobrém stavu po průběžné rekonstrukci (novější fasáda, plastová okna, nové odpady, plastové stoupačky, vymalované společné prostory domu, nově zrekonstruované sklepy, nové poštovní schránky, vstup do domu na číp, zrekonstruovaná sušárna, nové rozvody plynu, nová elektroinstalace ve společných prostorách domu, střecha v dobrém stavu). Kompletní občanská vybavenost v okolí. Výborné dopravní spojení do centra. V docházkové vzdálenosti

se nachází zimní stadion Eden, plavecký bazén, sportovní hala. Osobní vlastnictví.
Koupi bytu lze financovat hypotéčním úvěrem, jehož vyřízení Vám rádi zajistíme.
Byt je ihned volný. Ukazatel energetické náročnosti budovy: D. Cena není k jednání!

Užitná plocha: 25,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,79
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,23
K6 Vybavení	0,85
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 600 000	25,30	102 767	0,77	79 023

Název: Prodej bytu 1+kk 32 m²

Lokalita: ulice Nad Primaskou, Praha 10 - část obce Strašnice

Popis: Exklusivně nabízíme prodej bytové jednotky 1+kk. Byt se nachází v klidné části Strašnic v ulici Nad Primaskou. bytová jednotka se skládá z prostoru na kuchyňskou linku, koupelny s toaletou a prostorným pokojem. Na podlahách naleznete parkety a dlažbu. Okna bytu prošla rekonstrukcí a výměnou za nová dřevěná. Byt je vytápěn plynem.

Užitná plocha: 32,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,99
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,97
K6 Vybavení	0,87
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 850 000	32,00	89 063	0,78	69 274

Název: Prodej bytu 1+kk 31 m²

Lokalita: ulice Kralická, Praha 10 - část obce Strašnice

Popis: Exklusivně nabízíme k prodeji bytovou jednotku o velikosti 1+kk s balkonem o výměře 31 m². K bytu náleží sklep a úložná komora v bytě. Bytová jednotka se nachází ve čtvrtém patře v cihlovém domě po kompletní rekonstrukci. Tichý byt v centru Prahy s výhledem do vnitrobloku na společnou zahradu. Byt je vhodný na investici i k trvalému bydlení. K bytu je možnost připojení ložnice (17 m² - jedná se o nebytový prostor sousedící s bytem - nutno vidět). Výborná dopravní dostupnost,

občanská vybavenost. Doporučuji prohlídku. Byt je v osobním vlastnictví a lze jej financovat hypotečním úvěrem, který vám rádi vyřídíme.

Užitná plocha: 31,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,82
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,85
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 900 000	31,00	93 548	0,65	60 704

Minimální jednotková porovnávací cena	60 704 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	69 667 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	79 023 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	69 667 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	31,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 166 644 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 924/28	863 799,40 Kč
1.1. Oceňovaný byt	778 499,14 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1188	85 300,29 Kč
	<hr/>
	= 863 799,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 863 799,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 863 800,- Kč

slovy: Osmsetšedesáttřítisícosmset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

863 800 Kč

slovy: Osmsetšedesáttřítisícosmset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 924/28

1 387 777,80 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 924/28

2 166 644,- Kč

Porovnávací hodnota**2 166 644 Kč****Výnosová hodnota****1 387 778 Kč****Komentář ke stanovení výsledné ceny**

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

Obvyklá cena**2 167 000 Kč**

slovy: Dvamilionyjednostošedesátsedmtisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.9

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. V Praze 12.8.2018

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3846/2018 znaleckého deníku,

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3846/2018.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	924/28
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 924
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16815
Podíl na společných částech:	311/11951

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.

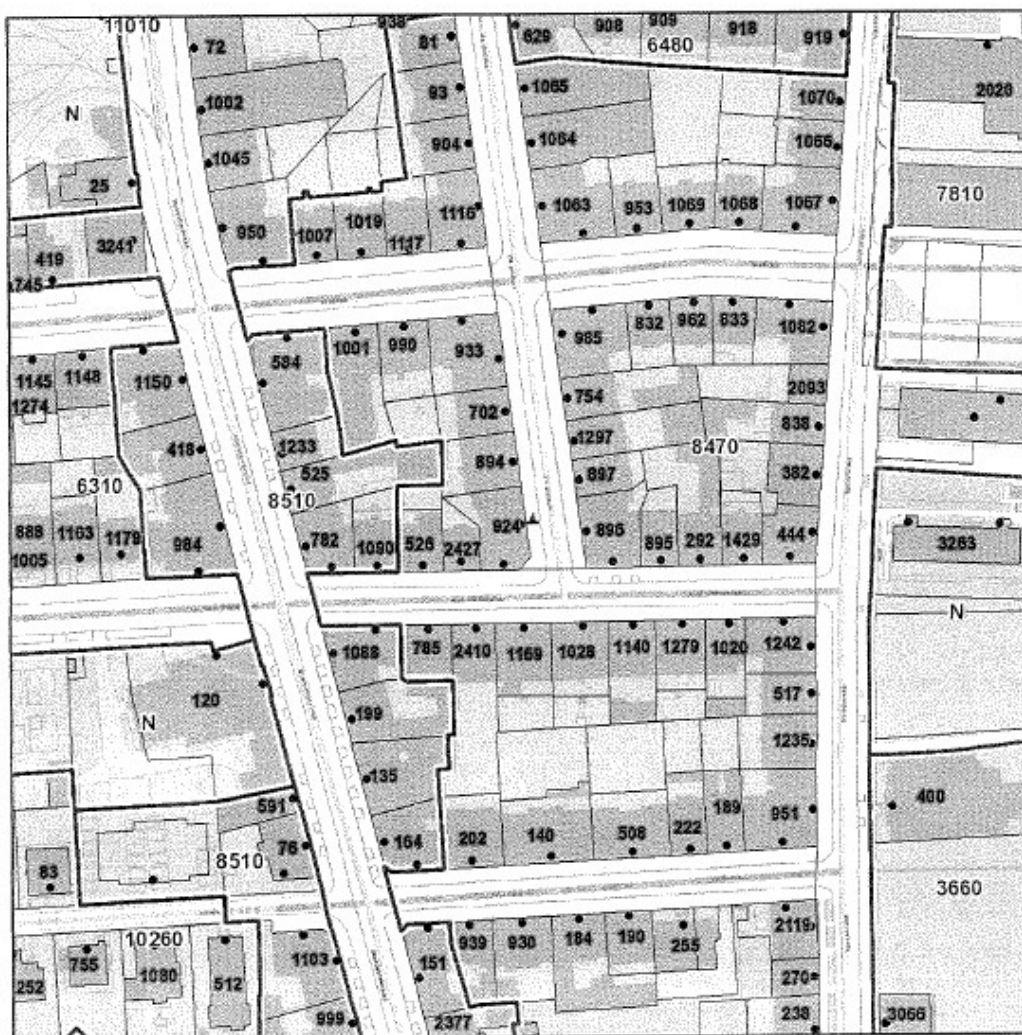
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 2](#)

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.07.2018 13:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#) - Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8#
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu#.

Verze aplikace: 5.5.2 build 0



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	1183
Cena 2018	
Mapový list:	61
Cena:	8470 Kč/m ²
Skupina:	4238

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 | 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18

Vytlačeno dne: 17.7.2018

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3834/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1008/21

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci: Holandská 1008/13, 100 00 Praha 10
Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní
Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

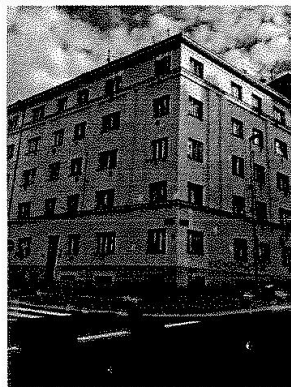
OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

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

**OBVYKLÁ CENA****2 980 000 Kč**

Stav ke dni : 15.7.2018

Datum místního šetření: 29.7.2018

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 31.7.2018

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ**Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1008/21 v objektu čp. 1008/13, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 539 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11546 ze dne 17.7.2018
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2018
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 situovanou ve čtvrtém nadzemním podlaží o velikosti 48,40 m² dle vymezení jednotek v budově. Jedná se o rohový bytový dům situovaný v řadové zástavbě při ulici Holandská a Žitomírská. Jedná se o lokalitu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Moskevská, Žitomírská a Kodaňská. Nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvají. Zastávka tramvaje cca 50 metrů, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s novými klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová a plastová, vstupní dveře ocelové prosklené drátěným sklem s nadsvětlíkem, záďveří uzavírají lité původní prosklené dveře, schody teracové, podlahy teracové. Stěny záďveří obloženy skleněnými obklady. Z každého mezipodlaží je vstup na balkon původními prosklenými jednoduchými dveřmi s nadsvětlíkem. Na chodbách provedeny nové rozvody plynu z mědi vedené po povrchu stěn. Fasáda průčelí v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. Bytový dům obsahuje 29 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1008/21
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 539

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1008/21
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1008/21

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1008/21
Adresa předmětu ocenění: Holandská 1008/13
100 00 Praha 10
LV: 11546

Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Vršovice
 Počet obyvatel: 1 280 508

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,280$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

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

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

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

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,370$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,134$$

1. Bytová jednotka č. 1008/21

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s pěti nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, kuchyně, koupelny, spíže a WC. Okna dřevěná špaletová neudržovaná na WC jednoduché. Dveře do koupelny dřevěné rámové do dřevěné zárubně, WC a spíže dřevěné rámové do dřevěných zárubní pouze se zámkem, dveře do pokoje z chodbičky dřevěné rámové bez kliky, do kuchyně částečně prosklené dřevěné původní do dřevěných zárubní, dveře mezi pokojem a kuchyní dřevěné rámové plné do dřevěných zárubní. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlahy v pokoji parkety vyžadující repasi, v kuchyni a předsíni lino (v předsíni vlnitá podlaha), ve spíži původní dlažba, v koupelně a WC dlažba (novější). V předsíni keramický obklad k vývodu vody. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, nižší ker. obklad stěn (2010) a je zde zavěšen el. boiler. WC samostatné s nižším obkladem stěn WC mísa se zavěšenou nádržkou. Kuchyň vybavena plynovým sporákem bez linky se starším obkladem stěny. Vytápění WAW 1 ks v pokoji. Ohřev el. boilerem umístěným v koupelně nad vanou. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy .

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	68 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1975
Základní cena ZC (příloha č. 27):	53 366,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	14,80 * 1,00 =	14,80 m ²
koupelna:	2,10 * 1,00 =	2,10 m ²
WC:	1,30 * 1,00 =	1,30 m ²
pokoj:	23,90 * 1,00 =	23,90 m ²
předsíň:	5,50 * 1,00 =	5,50 m ²
spíž:	0,80 * 1,00 =	0,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		48,40 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - pokoj jih a kuchyň východ	III	0,03
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 - 1ks v pokoji	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 43 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (43 + 15) = \mathbf{0,710}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,740 = \mathbf{0,515}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 53 366,- Kč/m² * 0,515 = 27 483,49 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 48,40 m² * 27 483,49 Kč/m² * 1,060 * 1,070 = 1 508 713,88 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 508 713,88 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 539

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 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	539	405	8 470,00	3 430 350,-
Cenová mapa - celkem		405		<u>3 430 350,-</u>

Pozemek parc.č. 539 - zjištěná cena = 3 430 350,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 539 = 3 430 350,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 430 350,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 508 713,88 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 430 350,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 484 / 12 612

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 430 350,- Kč * 484 / 12 612 = 131 643,63 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 131 643,63 Kč

Bytová jednotka č. 1008/21 - zjištěná cena = 1 640 357,51 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1008/21

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	1+1, 4.NP	48	2 975	12 000	144 000	4,50
Celkový výnos za rok:						144 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	48
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 975
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	144 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	136 800
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 300
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	130 500
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 900 000
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 750 000

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1008/21

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	48,40 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 47 m ²
Lokalita:	ulice Tolstého, Praha - část obce Vršovice
Popis:	Ihned bydlet můžete v pěkném zrekonstruovaném bytě 1+1, zařízeném jako 2+kk o výměře 47 m ² v atraktivní lokalitě v pražských Vršovicích. Byt v osobním vlastnictví ve druhém patře domu s výtahem sestává z obytné kuchyně, ložnice, předsíně, koupelny s rohovou vanou a samostatného WC, součástí je dále balkon s výhledem do tichého vnitrobloku se zelení a suterénní sklepní kóje. Prodává se jako zařízený s veškerým vybavením, tj. kuchyňskou linkou se spotřebiči, nábytkem zhotoveným na míru, včetně prostorné vestavěné skříně, dětské patrové palandy i např. domácího kina. Celková rekonstrukce se uskutečnila v roce 2001, nově byly instalovány rozvody elektřiny i plynu, vyměněna jsou okna i podlahy. Vytápění lokální plynové (moderní WAW), ohřev vody boilerem, v současné době není nutná žádná zásadní investice.
	Cihlový dům z roku 1932 má novou střechu a novou fasádu s částečným zateplením, proběhla i oprava společných prostor a repasování výtahu. Energetický

průkaz (PENB) se zpracovává, prozatím uvádíme dle zákona kategorií G.

Bezprostřední okolí tradiční vršovické zástavby nabízí veškerou potřebnou infrastrukturu (obchody, školy, školky, restaurační zařízení, nedaleké obchodní a kulturní centrum Eden), v sousedství park s dětským hřištěm na náměstí Svatopluka Čecha, dobrou dostupnost zajišťuje mj. blízká tramvajová i autobusová zastávka MHD. Byt je volný, ihned k nastěhování.

Užitná plocha: 47,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,80
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,03
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 290 000	47,00	91 277	0,68	62 390

Název: Prodej bytu 1+1 43 m²

Lokalita: ulice Ruská, Praha 10 - část obce Vršovice

Popis: Prodám nemovitost, celková plocha je 43 m² včetně sklepu 5,5 m², byt 1+1, 37,3 m², zvýšené přízemí, po kompletní rekonstrukci 20.6.2018 v luxusní vyhledávané lokalitě na hranici Vinohrad a Vršovic. Byt má novou koupelnu, podlahy, kuchyňskou linku, nové stěny a nový strop s výškou cca 3,5 m², byt je cihlový. Byt má hezký výhled do klidného dvora, kde rostou ovocné stromy. Můžete sem zavolat kamarády a udělat grilovačku. Na zahrádce je nový stůl s lavičkou kde můžete pít čaj nebo kávu každý den. Barak prošel uvnitř kompletní rekonstrukcí. Nová fasáda cihlového baráku se bude dělat od do 30.10.2018.

Výborná dopravní dostupnost, metro flora pěšky 7 min, do centra, stanice metra Muzeum cca 13 min. Dá se dostat kamkoliv po Praze během 30 min, jezdí autobusy ze zastávky Na mičankách, pěšky 2 min nebo na tramvaji ze zastávky Slavia, pěšky 7 min.

Byt je výborný na investici a vhodný jak pro mladý pár, tak i pro bydlení starší generace. Doporučuji prohlídku.

Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,80
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,20
K6 Vybavení	0,85



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 790 000	43,00	88 140	0,76	66 960

Název: Prodej bytu 2+kk 48 m²
Lokalita: ulice Holandská, Praha 10 - část obce Vršovice
Popis: Historický činžovní dům se nachází v klidné jednosměrné ulici v bezprostřední blízkosti Vršovického náměstí a Heroldových sadů. V okolí nalezneme veškerou občanskou vybavenost - potraviny, restaurace, školy i školky. Dopravní spojení s centrem města zajišťuje několik tramvajových linek ze zastávky Vršovické náměstí. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí udržovaného činžovního domu. V bytě je prostorná vstupní chodba s úložnými prostory, obývací pokoj s kuchyňským koutem, samostatná ložnice a koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Byt prošel v roce 2007 kompletní rekonstrukcí, v rámci které byly instalovány nové rozvody vody, elektřiny a topení. Dále položena dubová parketová podlaha v kombinaci s dlažbou, rekonstruovány koupelny a vyměněny veškeré interiérové dveře. Byt je v dobrém udržovaném stavu, součástí prodejní ceny je kuchyňská linka včetně spotřebičů a vestavné skříně, vytápění je řešeno samostatným elektrickým kotlem. Byt je v současné době pronajatý do 31. 12. 2018.

Užitná plocha: 48,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 350 000	48,00	69 792	0,80	55 555

Minimální jednotková porovnávací cena	55 555 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	61 635 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	66 960 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	61 635 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	48,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 983 134 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1008/21	1 640 357,50 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 508 713,88 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 539	131 643,63 Kč
	<u>= 1 640 357,50 Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **1 640 357,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 640 360,- Kč**

slovy: Jedenmiliónšestsetčtyřicettisícťristašedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
1 640 360 Kč
slovy: Jedenmiliónšestsetčtyřicettisícťristašedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1008/21	2 750 000,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1008/21	2 983 134,- Kč

Porovnávací hodnota	2 983 134 Kč
Výnosová hodnota	2 750 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena
2 980 000 Kč
slovy: Dvamilionydevětsetosmdesáttisíc Kč

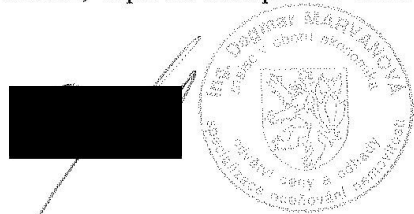
zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.8

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 31.7.2018

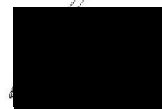
Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3834/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3834/2018.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1008/21
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1008
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11546
Podíl na společných částech:	484/12612

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

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

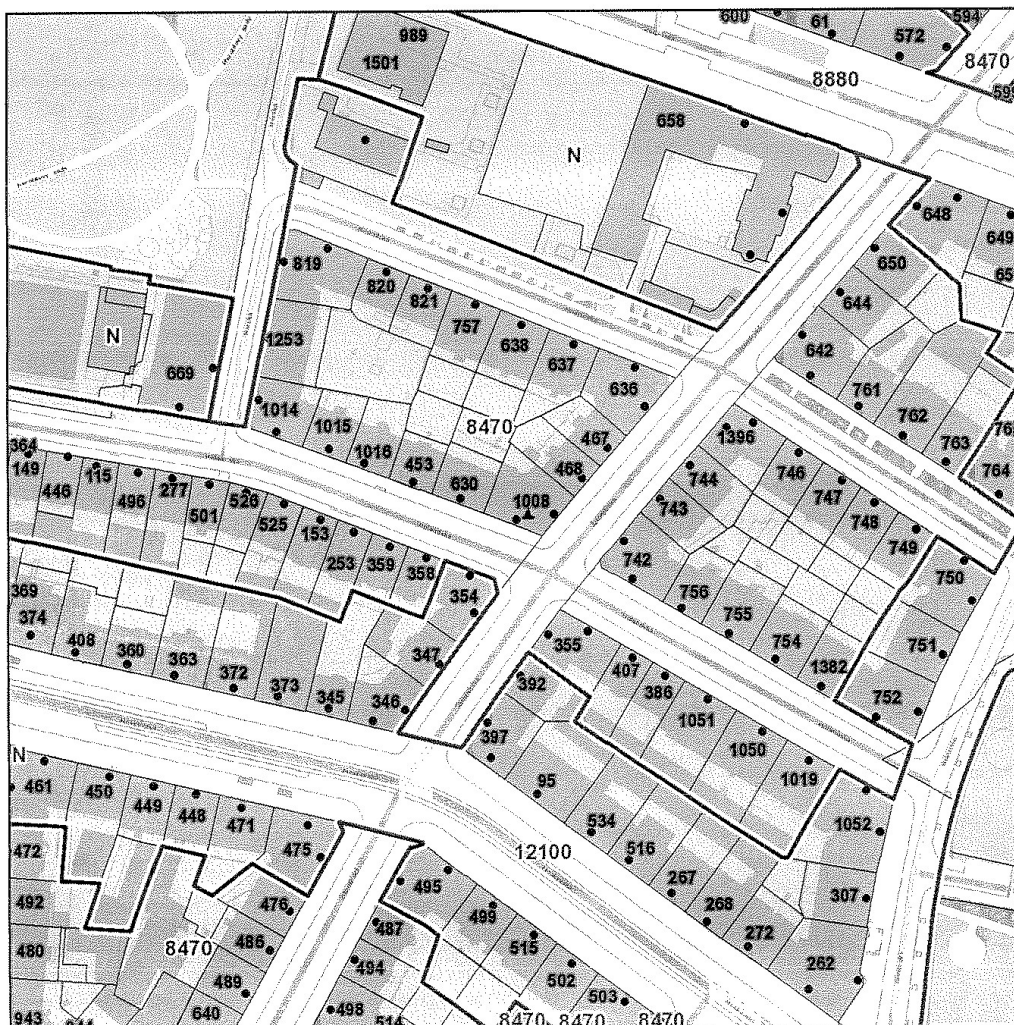
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 k 17.07.2018 13:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.2 build 0



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	539
Cena 2018	
Mapový list:	60
Cena:	8470 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: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 | 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18

Vytištěno dne: 17.7.2018



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 432

ze dne 11. 6. 2019

k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 28.

Rada městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 28., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. souhlasí

- a) s návrhem na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 28., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) s návrhem na prodej volných bytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 28., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, dle této tabulky:

Pořadí	Ulice	Č. p.	Č. o.	Č. bytové jednotky dle PV	Velikost bytu	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	IČO
1	Ke Strašnické	1797	4	1797/9	1+1	2 346 000	2 625 000	Výběr reality, s. r. o.	256 76 377
2	Za Poštou	924	1	924/28	1+0	2 167 000	2 400 000	AAA Realitní fond, a. s.	274 13 934
3	Holandská	1008	13	1008/21	1+1	2 980 000	3 550 000	Prague Vineyard, s. r. o.	075 12 279

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

III. pověřuje

Ing. Petra Beneše, místostarostu, předložit na zasedání ZMČ Praha 10 dne 24. 6. 2019 návrh na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 28.

Renata C h m e l o v á
starostka

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

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Anotace: byty; privatizace obecního majetku
Provede: -
Na vědomí: -
Garant: Ing. Koucký, ved. OMP
Číslo tisku: P10-058475/2019