

Rada MČ Praha 10

2. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
Dne

Návrh
na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce – 38.

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení RMČ Praha 10 č. 0595/RMČ/2022 ze dne 23. 8. 2022
Usnesení RMČ Praha 10 č. 0856/RMČ/2022 ze dne 14. 12. 2022

Obsah:

I. Návrh usnesení RMČ

II. Důvodová zpráva

III. Přílohy: č. 1 - Tabulka – přehled navržených BJ k prodeji

č. 2 - Podmínky výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 38.

č. 3 - Tabulka výběrového řízení

č. 4a) - Zápis komise VŘ ze dne 12. 10. 2022

č. 4b) - Seznam účastníků VŘ

č. 5 - ZP na Bj č. 765/23

č. 6 - ZP na Bj č. 901/1

č. 7 - ZP na Bj č. 1034/12

č. 8 - ZP na Bj č. 765/20

č. 9 - Usnesení RMČ Praha 10 č. 0856/RMČ/2022 ze dne 14. 12. 2022

Předkládá:

Bc. Radek Lojda, místostarosta

Zpracovala:

Šárka Žiláková, odbor majetkoprávní

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 38.

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 38., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 38., dle přílohy č. 3 předloženého materiálu
- b) prodej volných bytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 38., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, dle přílohy č. 1 tohoto usnesení (příloha č. 1 předloženého materiálu)

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

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

Termín: 30. 6. 2023

Předkladatel: Bc. Radek Lojda, místostarosta
Číslo tisku: P10-439988/2022

Pořadí	Ulice/k. ú.	č.p.	č.o.	č. bytové jednotky dle PV	Velikost bytu	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození/ IČO
1	Slovinská/Vršovice	765	15		1+0	671 000	1 995 000		
2	Na Míčánkách/ Vršovice	901	6		1+1	3 066 000	3 216 000		
3	Brtnická/Michle	1034	8		1+0	2 650 000	2 650 000		
4	Slovinská/Vršovice	765	15		1+0	2 953 000	4 025 000		

Důvodová zpráva

I. PŘEDMĚT PRODEJE

Předmětem 38. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce bylo **6 volných bytových jednotek, jejichž výčet a základní popis vč. odhadních cen je uveden v příloze č. 2** tohoto materiálu.

II. ORGANIZÁTOR VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Zajištěním 38. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek byla pověřena společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., IČO: 272 05 703, se sídlem Praha 10, Vršovická 1429/68, PSČ 101 00 (dále jen „Poskytovatel“).

III. PRŮBĚH VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Vyhlášení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 38. bylo schváleno usnesením RMČ Praha 10 č. 0595/RMČ/2022 ze dne 23. 8. 2022 a první kolo výběrového řízení probíhalo **v termínu od 5. 9. 2022 do 10. 10. 2022** (dále též jako „Výběrové řízení“ nebo též „VŘ“).

Soutěžní podmínky Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 38. tvoří přílohu č. 2 tohoto materiálu.

A. PROPAGACE

Propagaci prodeje volných bytů v privatizaci zajišťoval Poskytovatel, a to na těchto internetových portálech: Sreality.cz, Viareality.cz, Realingo.cz, Reality.cz, Facebook.com/portalaukci a Portalaukci.cz. O vyhlášení VŘ se dozvědělo 19 % účastníků z portálu aukcí MČ Praha 10 a 81 % z sreality.cz, viareality, reality.cz, realingo.cz.

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

B. I. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

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

Prohlídek na předmětných 6 volných bytových jednotek se zúčastnilo celkem 157 účastníků. Počty účastníků prohlídek jednotlivých volných bytových jednotek jsou uvedeny v příloze č. 3 tohoto materiálu.

Lhůta pro podávání přihlášek trvala od 5. 9. 2022 do 10. 10. 2022 do 16.00 hodin a činila tak 36 kalendářních dnů. V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 49 přihlášek.** Počty přihlášek podaných do VŘ na prodej konkrétních bytových jednotek je uveden v příloze č. 3 tohoto materiálu.

C. PODÁNÍ PŘIHLÁŠEK K ÚČASTI V ELEKTRONICKÉ AUKCI

Součástí přihlášky o účast v elektronické aukci bylo doložení specifikace uchazeče, požadovaných čestných prohlášení, doložení schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu, dokladu o složení soutěžní jistoty ve výši 10 % odhadní ceny volné bytové jednotky a potvrzení o účasti na prohlídce volné bytové jednotky.

Odevzdané obálky s přihláškami otevřela komise jmenovaná RMČ Praha 10 (dále jen „Komise“), která vyhodnocuje došlé přihlášky a přímo zařazuje jednotlivé uchazeče do II. kola Výběrového řízení, tj. elektronické aukce. Komise majetková a nebytových prostor projednává pouze záměr prodeje konkrétních volných bytových jednotek.

Komise obálky s přihláškami otevřela na svém jednání dne 12. 10. 2022, zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek. Tři přihlášky byly vyřazeny, viz příloha č. 4b) předkládaného materiálu.

Do II. kola VŘ (elektronické aukce) Komise zařadila celkem 46 přihlášek. Tito účastníci se poté mohli účastnit II. kola Výběrového řízení, tj. elektronické aukce. Seznam účastníků, kteří podali přihlášku do výběrového řízení, tvoří přílohu 4b) předkládaného materiálu (v rámci Zápisu z jednání Komise).

D. II. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ – ELEKTRONICKÁ AUKCE

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

Jediným kritériem hodnocení byla výše nabídnuté kupní ceny konkrétní volné bytové jednotky. Cenová nabídka nabídnutá uchazečem v rámci výběrového řízení formou elektronické aukce nesměla být nižší než základní nabídková cena konkrétních volných bytových jednotek, viz příloha č. 2 tohoto materiálu, kterou se pro účely tohoto Výběrového řízení rozumí Odhadní cena volné bytové jednotky, která je stanovena znaleckým posudkem. Elektronické aukce na konkrétní volné bytové jednotky byly Poskytovatelem zahájeny v pondělí dne 17. 10. 2022 v 10.00 hodin a konec byl stanovený na den 19. 10. 2022. Elektronické aukce tak trvaly minimálně 2 kalendářní dny a minimální výše příhozu v rámci elektronických aukcí byla stanovena na 5 000 Kč. Konce aukcí se posunovaly vždy o 2 min. za každý příhoz učiněný v době 2 min. do konce aukce. Přesné termíny elektronických aukcí vč. jejich přesných konců a jména vítězných uchazečů jsou uvedeny v příloze č. 3 tohoto materiálu.

V rámci VŘ – 38. byly **E-aukce úspěšné ve čtyřech případech a celkem bylo učiněno 346 příhozů.**

Odhadní cena šesti v rámci elektronické aukce prodávaných bytových jednotek činila celkem 23 946 000 Kč. V rámci elektronické aukce se úspěšně prodaly **4 volné bytové jednotky za celkovou kupní cenu ve výši 11 886 000 Kč.** Oproti odhadním cenám 4 volných bytových jednotek, u kterých se konala elektronická aukce (celková odhadní cena 9 340 000 Kč), tak došlo k navýšení kupní ceny celkem o 2 546 000 Kč, tj. **o 27,26 %.**

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

Pořadí	Ulice, k. ú.	č.p.	č.o.	č. bytové jednotky dle PV	Fond oprav+ administrativní fond/měsíční platby v Kč	Podíl MČ v SVJ (%)
1	Slovinská, k. ú. Vršovice	765	15		FO 35, AF 500	6,96
2	Na Míčánkách, k. ú. Vršovice	901	6		FO 45	8,30
3	Brtnická, k. ú. Michle	1034	8		FO 25	24,99
4	Slovinská, k. ú. Vršovice	765	15		FO 35, AF 500	6,96

Předmětný materiál RMČ Praha 10 odsouhlasila usnesením č. 0856/RMČ/2022 ze dne 14. 12. 2022.

MC Praha 10
Doručeno: 31.08.2022
P10 – 360510/2022

listy: 1 přílohy: sv.příloh:



Městská část Praha 10

vyhlašuje

Vyvěšeno: -5. 09. 2022
Sejmuto: 11. 10. 2022

Úřad městské části
odbor kontroly a k
Vršovická 68, 101 3
-16-

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 0595/RMČ/2022 ze dne 23. 8. 2022

v termínu od 5. 9. 2022 do 10. 10. 2022

**Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce -38. (dále jen „Výběrové řízení“)**

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

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

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

! UPOZORNĚNÍ !

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

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

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

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

V Praze dne 5. 9. 2022

Ing. D.

pověřen zastupováním vedoucího odboru majetkoprávního



veřejněno i způsobem umožňujícím
elektronický přístup od -5. 09. 2022 11. 10. 2022

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 38.

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

- Vyhlašovatel má ve svěření správě jednotky v domech, které byly prohlášením vlastníka rozděleny na bytové a nebytové jednotky, v nichž proběhl prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům. Část těchto volných bytových jednotek, blíže specifikovaných v příloze č. 1 Podmínek včetně příslušných spoluvlastnických podílů na pozemcích a společných částech domu (dále jen „**Bytové jednotky**“), Vyhlašovatel nabízí k prodeji způsobem a za podmínek stanovených dále v těchto Podmínkách.
- Prodej Bytových jednotek se řídí příslušnými právními předpisy.
- Výběrové řízení je dvoukolové. VI. 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

- Předmět prodeje tvoří těchto 6 Bytových jednotek:

Seznam Bytových jednotek – 38. VŘ							
Pořadí	Ulice/k.ú.	č. p.	č. o.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Parcelní číslo	Výměra v m ²
1	Nad Vršovskou horou/Michle	980	1	980/12	2+1	3021	46,2
2	Bajkalská/Vršovice	1194	22	1194/21	3+1	1560/2	115,2
3	Slovinská/Vršovice	765	15	765/23	1+0	632	19,6
4	Na Míčáncích/Vršovice	901	6	901/1	1+1	1255	44,1
5	Brtnická/Michle	1034	8	1034/12	1+0	2546	28,8
6	Slovinská/Vršovice	765	15	765/20	1+0	632	28,0

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

3. **Informace k pořadovému číslu 3 a 4, tabulky:** u pořadového čísla č. 3 je chyba v textové části prohlášení vlastníka. Bytová jednotka je správně umístěna v 6. NP, u č. 4 je chyba v grafické části prohlášení vlastníka. Jedná se o písařskou chybu. V obou případech se nejedná o překážku při vkladovém řízení před katastrálním úřadem.
4. Vyhlašovatel prohlašuje, že
 - a. na Bytových jednotkách nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní smlouvy či jiná omezení nebo jiná práva třetích osob, vyjma práv třetích osob a omezení vlastnických práv výslovně uvedených v Podmínkách nebo v listinách, které jsou nedílnou součástí Podmínek, nebo v katastru nemovitostí;
 - b. mu není známo, že by měly Bytové jednotky právní závady neuvedené výslovně v Podmínkách nebo že by třetí osoba byla oprávněna uplatnit vůči nim jakékoli jiné právo, jímž by byl kupující omezen v nakládání nebo v jiném užívání k účelu, k němuž jsou Bytové jednotky určeny;
 - c. faktický stav odpovídá tomu, s čím měl účastník možnost se seznámit v rámci prohlídky jednotky;
 - d. není v nakládání s Bytovými jednotkami omezen předkupním právem ve prospěch třetí osoby;
 - e. Bytové jednotky jsou prázdné, tj. nepronajaté či jinak úplatně či bezúplatně poskytnuté třetím osobám a fyzicky neobsazené.

II. Výše nabídky

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

III. Stručný popis Bytových jednotek

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

IV. Účastníci výběrového řízení

1. Vyhlašovatel tímto způsobem nabízí jednotlivé Bytové jednotky k úplatnému převodu fyzickým a právnickým osobám. Účastníkem výběrového řízení mohou být fyzické osoby starší 18 let způsobilé k právním úkonům nebo právnické osoby. Účastníkem výběrového řízení mohou být pouze ty osoby, které mohou nabývat Bytové jednotky na území České republiky v souladu se zákonem č. 323/2016 Sb., kterým se změnily některé zákony v oblasti peněžního oběhu a devizového hospodářství a kterým se zrušil zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů.
2. Účastníkem výběrového řízení se stává ten, kdo předloží Vyhlašovatelí 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 uvedené hodinu před domem, ve kterém se Bytová jednotka nachází.

VI. Přihláška Účastníka

1. V rámci tohoto výběrového řízení je možno ucházet se o koupi jedné či více Bytových jednotek bez omezení, přičemž **do výběrového řízení je nutné podat přihlášku na předem Vyhlášovatelem stanoveném formuláři samostatně na každou jednotlivou Bytovou jednotku.** Každá jednotlivá přihláška do výběrového řízení na prodej konkrétní Bytové jednotky musí mít vyplněné všechny její části, jak je blíže stanoveno těmito Podmínkami, a to každá přihláška samostatně. **V opačném případě, tj. nebudou-li všechny části přihlášky úplně a cele vyplněny, bude přihláška z výběrového řízení vyřazena.**
2. Povinnou náležitostí přihlášky je identifikace Účastníka:
 - a. u fyzických osob jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky, č. účtu pro vrácení kauce;
 - b. u právnických osob přesný název, sídlo, IČO, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky, č. účtu pro vrácení kauce.
3. Účastníci - právnické osoby doloží výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců v originále nebo ověřené kopii. Právnická osoba, která není zapsána do obchodního rejstříku, doloží platný výpis z jiného zákonem určeného rejstříku, v němž zapsána je, případně písemnou smlouvu nebo zakladací listinu, která prokazuje vznik právnické osoby, způsob podepisování a případné změny těchto údajů, nebo odkaz na zvláštní zákon, kterým právnická osoba vzniká.
4. Přihláška musí dále obsahovat čestné prohlášení Účastníka,
 - a. že souhlasí s těmito Podmínkami a bude postupovat v souladu s nimi;
 - b. o tom, že splní závazky vítěze výběrového řízení, pokud se tímto vítězem stane;
 - c. o seznámení se se stavem Bytové jednotky;
 - d. o beztrestnosti Účastníka a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů;
 - e. o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů;
 - f. o tom, že Účastník není v likvidaci;
 - g. o bezdlužnosti Účastníka na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice;
 - h. o bezdlužnosti Účastníka vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze.
 - i. o tom, že Účastník je schopen uhradit nabídnutou kupní cenu
5. Přihláška musí taktéž obsahovat doložení schopnosti uhradit následně nabídnutou kupní cenu. Tuto schopnost je možno doložit výpisem z bankovního účtu, doklady o předběžném sjednání hypotečního či jiného úvěru nebo čestným prohlášením o schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu.
6. Přihláška musí obsahovat potvrzení o účasti na prohlídce Bytové jednotky dle čl. V těchto podmínek. Toto potvrzení vydává Poskytovatel.
7. Přihláška musí dále obsahovat Informaci pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů, která tvoří přílohu č. 3 těchto Podmínek.
8. Přihláška musí být předložena v českém jazyce a podepsána Účastníkem (u právnických osob v souladu se zápisem v Obchodním rejstříku nebo v obdobném rejstříku) s úředně ověřeným podpisem.
9. Nedílnou součástí přihlášky je doklad o složení kauce. Způsoby složení kauce jsou uvedeny v čl. VIII. Podmínek.

10. Příhlášku, která nebude podána na formuláři stanoveném Vyhlašovatelem a která nebude splňovat podmínky výše stanovené, je Vyhlašovatel oprávněn odmítnout.
11. V případě **podání jedné společné přihlášky** vícero 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 10. 10. 2022 v 16.00 hodin.**
2. Přihlášky lze podat doporučeně poštou v průběhu celé lhůty pro podání přihlášek na adresu Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, tak aby byly doručeny Vyhlašovatelovi ve lhůtě pro podání přihlášek, nebo osobně v podatelně Vyhlašovatele na výše uvedené adrese, a to v úřední hodiny podatelny (pondělí a středa od 8.00 do 17.30 hodin, v úterý a čtvrtek od 8.00 do 15.00 hodin a v pátek od 8.00 do 14.00 hodin). V poslední den lhůty pro podávání přihlášek, tj. 10. 10. 2022 je možné odevzdat přihlášky pouze osobně na adrese Vyhlašovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně Vyhlašovatele, a to v době od 8.00 do 16.00 hodin.
3. K obálkám s přihláškami doručeným později nebude Vyhlašovatel přihlížet a budou vráceny zpět Účastníkovi.
4. Vyhlašovatel požaduje doručení přihlášek v uzavřených obálkách, opatřených jménem a příjmením (u fyzické osoby) nebo názvem (u právnické osoby) Účastníka a na uzavření razítkem, případně podpisem Účastníka, je-li fyzickou osobou, či jeho statutárního zástupce, je-li právnickou osobou, a označených zřetelně nápisem:

**„NEOTVÍRAT – 38. Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek“
adresa bytové jednotky včetně č. p. a č. o. domu
číslo bytové jednotky dle Prohlášení vlastníka**

VIII. Způsoby složení kauce

1. Účastník je povinen složit Poskytovateli kauci ve výši **10 % z Minimální kupní ceny konkrétní Bytové jednotky**, a to na důkaz vážného zájmu o koupi konkrétní Bytové jednotky. Výše kaucí u jednotlivých Bytových jednotek je uvedena v příloze č. 1 Podmínek. Pokud Účastník podává přihlášky na koupi více Bytových jednotek, je z důvodu jednoznačné identifikace kaucí povinen složit kauci ke každé Bytové jednotce zvlášť a nelze více kaucí spojit do jedné platby.
2. Kauce je možné složit na **účet č. 2112579167/2700 u UniCredit Bank CR, a.s.** a to tak, aby byly připsány na uvedený účet **nejpozději do 10. 10. 2022.**
3. Jako **variabilní symbol** uveďte v případě, že Účastníkem je fyzická osoba – datum narození, v případě, že Účastníkem je právnická osoba - IČO. Dokladem o složení kauce je pokladní stvrženka z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši kauce z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu. Doklad o složení kauce musí být součástí podané přihlášky. Na přihlášky, u nichž Účastník nesložil 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 komisí výběrového řízení, která postupně dle jednotlivých Bytových jednotek provede otevření obálek a následnou kontrolu přihlášek ve smyslu splnění Podmínek. Přihlášky nesplňující podmínky výběrového řízení budou komisí vyřazeny. Pro vyřazené účastníky výběrového řízení končí dnem doručení rozhodnutí vyhlášovatele o vyřazení a vrácením kaucí. Účastníci, jejichž přihlášky nebyly komisí vyřazeny, budou následným rozhodnutím komise zařazeni do II. kola výběrového řízení, tj. E-aukcí k jednotlivým Bytovým jednotkám. Rozhodnutí komise o zařazení účastníků do II. kola výběrového řízení nebo případné vyřazení účastníků z výběrového řízení je konečné.
2. II. kolem výběrového řízení jsou jednotlivé E-aukce ke konkrétním Bytovým jednotkám, při kterých budou moci zařazení Účastníci činit nabídky kupní ceny Bytových jednotek. E-aukce budou zahájeny nejpozději do 7 dnů od rozhodnutí komise o výběru Účastníků E-aukcí. Každá E-aukce bude probíhat minimálně po dobu 2 dnů (zahájení nejpozději v 10.00 hodin první den E-aukce a ukončení E-aukce nejdříve v 13.00 hodin druhého dne E-aukce). Konkrétní data a časy trvání jednotlivých E-aukcí budou zařazeným Účastníkům sděleny Poskytovatelem e-mailem. E-aukce proběhnou formou tzv. anglické aukce, tj. bude se dražit od předem stanoveného Nejnižšího podání (viz čl. II. Podmínek) směrem nahoru prostřednictvím jednotlivých příhozů. Příhoz je stanoven ve výši min. 5 000 Kč. Pokud v době 2 minut před ukončením E-aukce některý z účastníků E-aukce provede příhoz, E-aukce se automaticky prodlouží o 2 minuty, a to i opakovaně. Vítězem E-aukce (dále jen „Vítěz“) se stane ten Účastník, který v E-aukci nabídne nejvyšší cenu (dále jen Kupní cena). Průběh samotné E-aukce se řídí Obchodními podmínkami pro elektronické aukce Poskytovatele aukčního systému společnosti **majetkova.portalaukci.cz**, přičemž ustanovení těchto Podmínek výběrového řízení mají přednost před Obchodními podmínkami účasti. E-aukce bude veřejně přístupná i pro subjekty na E-aukci aktivně nezúčastněné bez nutnosti registrace, po celou dobu E-aukce i po jejím skončení po dobu minimálně 2 měsíců od skončení E-aukce.
3. Na základě výsledků E-aukce proběhne následně proces schvalování prodeje Bytových jednotek vítězům jednotlivých E-aukcí v orgánech Vyhlášovatele (Rada MČ Praha 10, Zastupitelstvo MČ Praha 10). Po schválení prodeje Bytových jednotek budou s Vítězi jednotlivých E-aukcí uzavřeny kupní smlouvy. Následně budou kupní smlouvy předloženy k vystavení doložky správnosti Magistrátu hl. m. Prahy dle § 21 Statutu hl. m. Prahy. Po uzavření kupní smlouvy bude Vítěz vyzván k úhradě Kupní ceny. Po jejím uhrazení na účet Vyhlášovatele a vystavení doložky správnosti Magistrátem hl. m. Prahy bude Vyhlášovatelem podán návrh na vklad do katastru nemovitostí.
4. II. kolo výběrového řízení skončí pro každou bytovou jednotku zvláště, pro Vítěze až dnem uzavření kupní smlouvy na koupi bytové jednotky, nebo dnem zrušení výběrového řízení Vyhlášovatelem a současně vypořádáním (vrácení nebo propadnutí) kaucí složené vítězem. Pro účastníky výběrového řízení, kteří se nestali vítězi, končí výběrové řízení vrácením kaucí na jejich účet.

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.
4. Vítěz se zavazuje dodržet povinnosti, ke kterým se čestně zavázal v přihlášce do výběrového řízení blíže stanovené v čl. VI. odst. 4. Podmínek výběrového řízení.
5. Oznámení nebo výzvy dle tohoto článku Podmínek budou zasílány do datové schránky vítěze nebo poštovní službou doporučeně na adresy uvedené v nabídce. V případě, že oznámení nebo výzva budou provozovatelem poštovní služby vráceny Poskytovateli nebo Vyhlašovatel jako nedoručené, považuje se za den doručení takové zásilky desátý den po odevzdání k poštovní přepravě.
6. V případě, že Vítěz nesplní kteroukoli ze svých povinností uvedených v odst. 1., 2., 3. a 4. tohoto článku Podmínek, má vyhlašovatel právo neuzavřít s Vítězem kupní smlouvu nebo od kupní smlouvy odstoupit. Vítěz v tomto případě uhradí Vyhlašovatel a Poskytovateli do 10 dnů po nesplnění kterékoli z jeho povinností vítěze uvedených v odst. 1., 2., 3. a 4. tohoto článku Podmínek smluvní pokutu ve výši složené kauce, tj. 10 % Minimální kupní ceny. Konkrétní výše smluvní pokuty je uvedena v příloze č. 1. Podmínek.
7. Vítěz podpisem čestného prohlášení dle čl. VI. odst. 4. Podmínek rovněž dává Vyhlašovatel a Poskytovateli souhlas, aby na úhradu smluvních pokut byla použita kauce složená Vítězem.
8. Pokud dojde ke zrušení vítězství dle odst. 6. tohoto článku, nebude k uzavření kupní smlouvy vyzván jiný Účastník a Vyhlašovatel výběrové řízení zruší.

XI. Závěrečná ustanovení

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

Příloha č. 1 Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formu elektronické aukce – 38.

Seznam Bytových jednotek – 38. výběrové řízení										
Pořadí	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	výměra v m2	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	výše kauce (smluvní pokuty) v CZK	datum prohlídek bytových jednotek
1	Nad Vršovskou horou	980	1	980/12	2+1	46,2	4. NP	4 785 000	478 500	Termín: 12.9., 19.9., 3.10.2022 Čas: 11:00 – 11:20
2	Bajkalská	1194	22	1194/21	3+1	115,2	6. NP	9 821 000	982 100	Termín: 12.9., 19.9., 3.10.2022 Čas: 10:20 – 10:40
3	Slovinská	765	15	765/23	1+0	19,6	6. NP	671 000	67 100	Termín: 12.9., 19.9., 3.10.2022 Čas: 9:00 – 9:20
4	Na Mičánkách	901	6	901/1	1+1	44,1	1.PP	3 066 000	306 600	Termín: 12.9., 19.9., 3.10.2022 Čas: 9:40 – 10:00
5	Brtnická	1034	8	1034/12	1+0	28,8	3. NP	2 650 000	265 000	Termín: 12.9., 19.9., 3.10.2022 Čas: 11:40 – 12:00
6	Slovinská	765	15	765/20	1+0	28,0	5. NP	2 953 000	295 300	Termín: 12.9., 19.9., 3.10.2022 Čas: 9:00 – 9:20

Příloha č. 2 Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 38.

Příhláška

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek č. 38		
ulice:	č.p.:	č.o.:
č. bytové jednotky:		
Identifikace účastníka - fyzická osoba:		Identifikace účastníka - právnická osoba:
Jméno:		Název:
Příjmení:		IČO:
Datum narození:		Sídlo:
Adresa trvalého pobytu:		Telefon:
Telefon:		email:
email:		číslo datové schránky:
č. ú. pro vrácení kauce:		č. ú. pro vrácení kauce:
<i>(dále jakožto "Účastník")</i>		<i>(dále jakožto "Účastník")</i>

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

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

- * o tom, že souhlasím s podmínkami tohoto výběrového řízení a budu v souladu s nimi postupovat
- * o tom, že splním závazky vítěze tohoto výběrového řízení, pokud se jím stanu
- * o tom, že jsem seznámen se stavem Bytové jednotky
- * o beztržnosti 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. 38		
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 jim staneme
- * o tom, že jsme seznámeni se stavem Bytové jednotky
- * o beztrestnosti Spoluúčastníků a jejich statutárních orgánů nebo jejich členů
- * o tom, že vůči majetkům Spoluúčastníků neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů
- * o tom, že Spoluúčastníci nejsou v likvidaci
- * o bezdlužnosti Spoluúčastníků na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice
- * o bezdlužnosti Spoluúčastníků vůči m. č. Praha 10 a hl. m. Praze
- * o tom, že jsme schopni uhradit nabídnutou kupní cenu

úředně ověřený podpis Spoluúčastníka

úředně ověřený podpis Spoluúčastníka

Případné poznámky Spoluúčastníků: _____

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

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

Příloha č. 3 Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 38.









Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů (čl.

13 GDPR)

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

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

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

E-aukce volné byty – 38.														
Poř. č.	Ulice	č.p.	PO	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 17.10.2020 v 10.00 hodin)
1	Nad Vršovskou horou	980	1	980/12	2+1	46,2	4. NP	3	0	4 785 000	0	neprodáno	0	19.10.2022 v 13:00:00
2	Bajkalská	1194	22	1194/21	3+1	115,2	6. NP	2	0	9 821 000	0	neprodáno	0	19.10.2022 v 13:15:00
3	Slovinská	765	15		1+0	19,6	6. NP	82	31	671 000	1 995 000		175	19.10.2022 v 13:58:00
4	Na Míčáncích	901	6		1+1	44,1	1.PP	7	3	3 066 000	3 216 000		24	19.10.2022 v 14:21:00
5	Brtnická	1034	8		1+0	28,8	3. NP	9	3	2 650 000	2 650 000		1	19.10.2022 v 14:00:00
6	Slovinská	765	15		1+0	28,0	5. NP	54	12	2 953 000	4 025 000		146	19.10.2022 v 15:47:00
	celkem							157	49	23 946 000	11 886 000		346	



ZÁPIS č. 38

Komise výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 38.

konané dne 12. 10. 2022

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

Přítomni: Ing.,Ivan Mikoláš, Bc. Iva Petřinová, Mgr. Jakub Ďurica, Marcela Limprechtová

Omluveni: --

Nepřítomni: --

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

Zapsala: Šárka Žiláková, OMP

Program jednání:

1. Zahájení komise.
2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 38.
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 12. 10. 2022 v 10:00 hod., vedl ho předseda Ing. Ivan Mikoláš, který přivítal všechny přítomné členy komise, seznámil je s navrhovaným programem a skončilo v 10:51 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 – 38.

Předmětem výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 38. je 6 volných bytových jednotek, které se nachází v domech, ve kterých proběhl prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům.

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

Během I. kola se uskutečnily 3 termíny prohlídek každé volné bytové jednotky pro potenciální zájemce, kterých se zúčastnilo v rámci celého výběrového řízení **celkem 157 zájemců**. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zápisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 5. 9. 2022 do 10. 10. 2022 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 49 přihlášek**. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zápisu.

Po otevření obálek s přihláškami a kontrole přihlášek komise konstatuje, že z **celkového počtu 49 ve lhůtě podaných přihlášek** jich **46 vyhovělo podmínkám** výběrového řízení vč. složené jistoty a **3 přihlášky byly vyřazeny**. Podrobněji viz Příloha č. 2 tohoto Zápisu.

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

3. Různé

4. Závěr

Komise se usnesla, že na základě kontroly doručených přihlášek **zařazuje do II. kola výběrového řízení** (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným bytovým jednotkám **celkem 46 přihlášek**, které splnily podmínky výběrového řízení, těchto osob. Zařazení jednotlivých účastníků do II. kola výběrového řízení (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným bytovým jednotkám je uvedeno v příloze č. 2 Zápisu.

PŘÍTOMNO: 4

PRO: 4

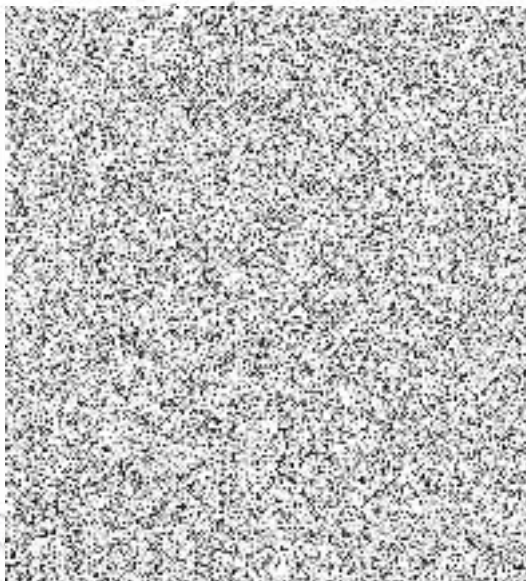
PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Jednání komise bylo ukončeno dne 12. 10. 2022 v 10:51 hodin

Zapsala: Šárka Žiláková, OMP




Schválil: Ing. Ivan Mikoláš, předseda Komise



Příloha č. 1 zápisu komise

Pořadí bytové jednot ky	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	výměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	Výše kauce v CZK	počet účastníků prohlídek	počet ve lhůtě doručených příhlásek
1	Nad Vršovskou horou	980	1	980/12	46,2	4. NP	4 785 000	478 500	3	0
2	Bajkalská	1194	22	1194/21	115,2	6. NP	9 821 000	982 100	2	0
3	Slovinská	765	15	765/23	19,6	6. NP	671 000	67 100	82	31
4	Na Mičáncích	901	6	901/1	44,1	1. PP	3 066 000	306 600	7	3
5	Brtnická	1034	8	1034/12	28,8	3. NP	2 650 000	265 000	9	3
6	Slovinská	765	15	765/20	28,0	5. NP	2 953 000	295 300	54	12
	celkem								157	49

Seznam účastníků výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce 38.													
Pr.č.	Bytová jednotka				Uchazeč				Splnění podmínek VŘ				Stanovisko komise výběrového řízení
	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	pod. č. uchazeče u konkrétní jednotky	právní jméno / název	bydliště/sídlo	datum narození / IČ	formální náležitosti přihlášky	skládkauce na mobilní	ni o účasti na el. aukce	300728 e do II. kola VŘ	
1	Slovinská	765	15	765/23	1					ano	ano	ne	nebyla označena oběma
2	Slovinská	765	15	765/23	2					ano	ano	ano	na oběma čtyřem označeno čí B)
3	Slovinská	765	15	765/23	3	OR Real Estate s.r.o.	Bulharská 621/A, Praha 10	8750718		ano	ano	ano	na oběma čtyřem označeno, že se jedná o B)
4	Slovinská	765	15	765/23	4					ano	ano	ano	
5	Slovinská	765	15	765/23	5					ano	ano	ano	
6	Slovinská	765	15	765/23	6					ano	ano	ano	
7	Slovinská	765	15	765/23	7					ano	ano	ano	
8	Slovinská	765	15	765/23	8					ano	ano	ano	
9	Slovinská	765	15	765/23	9	Tabák Properties, s.r.o.	Újezd 402, Praha 1	08513210		ano	ano	ano	
10	Slovinská	765	15	765/23	10					ano	ano	ano	
11	Slovinská	765	15	765/23	11					ne	ano	ne	není podepsaná žádost, ověřený podpis a doklad o prohlídce chubí
12	Slovinská	765	15	765/23	12					ano	ano	ano	
13	Slovinská	765	15	765/23	13					ano	ano	ano	
14	Slovinská	765	15	765/23	14					ano	ano	ano	
15	Slovinská	765	15	765/23	15					ano	ano	ano	
16	Slovinská	765	15	765/23	16					ano	ano	ano	
17	Slovinská	765	15	765/23	17					ano	ano	ano	

38	Slovenská	765	15	765/20	1		ano	ano	ano	ano		
39	Slovenská	765	15	765/20	2		ano	ano	ano	ano		
40	Slovenská	765	15	765/20	3		Tackle Properties, s.r.o. Ujezd 402, Praha 1 08513210	ano	ano	ano	ano	
41	Slovenská	765	15	765/20	4			ano	ano	ano	ano	
42	Slovenská	765	15	765/20	5			ano	ano	ano	ano	
43	Slovenská	765	15	765/20	6			ano	ano	ano	ano	
44	Slovenská	765	15	765/20	7			ano	ano	ano	ano	
45	Slovenská	765	15	765/20	8			ano	ano	ano	ano	
46	Slovenská	765	15	765/20	9			Loft Trading, s.r.o. Havlíkova 1270/14, Praha 8 3949753	ano	ano	ano	ano
47	Slovenská	765	15	765/20	10				ano	ano	ano	ano
48	Slovenská	765	15	765/20	11				ano	ano	ano	ano
49	Slovenská	765	15	765/20	12		ano		ano	ano	ano	

ZNALECKÝ POSUDEK


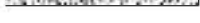
číslo položky: 4354/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.765/23 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 na katastrálním území Vršovice.

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



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

OBVYKLÁ CENA	671 000 Kč
---------------------	-------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 29.6.2022

Vyhotoveno: V Praze 4.7.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 765/23 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro prodej elektronickou aukcí.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.6.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11695 ze dne 28.6.2022
výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11694 ze dne 28.6.2022
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2022
pasport bytu
vymezení jednotek v budově
databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.424/2021 Sb. (§1a - §1b)

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Slovinská 765/15, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11695, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11695, podíl 1 / 1

Na LV č. 11695 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bytovou jednotku velikosti 19.60 m² dle vymezení jednotek v budově **nesplňující podmínky pro bydlení**. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Slovinská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů a Čechova náměstí. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce s výtahem, podsklepený s šesti nadzemními podlažními, kde šesté podlaží je částečně využitým podkrovím. Zastřešení sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou (po výměně) střešní krytiny) s vikýři a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu.

V budově je 23 bytových jednotek a 8 nebytových prostor. Okna plastová špaletová a původní dřevěná špaletová na chodbách prosklené dřevěné jednoduché stěny s dveřním křídlem zajišťujícím vstup na společné balkony, vstupní dveře dřevěné prosklené. Vstupní část uzavřena novými prosklenými plastovými dvoukřídlymi dveřmi s nadsvětlíkem. Vstupní část a mezipodesty jsou zastropeny klenbou, schody kamenné, podlahy teracové v kombinaci s mozaikou. Hydranty a hasící přístroje osazeny. Fasáda v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech - 1933. V budově je 23 bytových jednotek a 8 nebytových prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 765/23
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 632

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 765/23

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. §1c zjištěná cena nemusí být určována a provedena je podpůrně, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.765/23
Adresa předmětu ocenění:	Slovinská 765/15 100 00 Praha 10 11695
LV:	11695
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 335 084

Oceňovací předpis

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

1. Bytová jednotka č. 765/23

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka dle prohlášení vlastníka obsahuje pokoj, předstíň a koupelnu s WC. Skutečný stav - místnost, která byla původně využívána jako prádelna. Bytová jednotka nemá charakter bytové jednotky, vzhledem k tomu, že nespĺňuje podmínky pro bydlení. Jedná se o podkrovní místnost prosvětlenou vikýřem ve kterém je osazeno plastové okno zasklené izolačním sklem. Dveře pouze vstupní dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlaha betonová mazanina ošetřena nátěrem v části vyspádovaná do odtokové zabetonované vpusti. Stropní konstrukci tvoří konstrukce krovu s podhledem z omítky na rákos lokálně opadávající a stěna šikmá obložena dřevotřískou s opadávající omítkou a stopami po zatečení střešní rovinou. Ve stropní konstrukci s rovným podhledem je umístěn otvor překrytý taškovou krytinou pravděpodobně podobně původně sloužící pro vstup na střešní rovinu. V

rohové části je umístěn původní zděný prádelní kotel na tuhá paliva, a u vstupní části nástěnné původní ocelové umyvadlo, bez baterie s vývodem vody (pouze studená). Kuchyň není, vytápění a ohřev vody chybí. Proveden je rozvod elektro povrchové vedení. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Pořadí objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	89 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1972
Základní cena ZC (příloha č. 27):	79 638,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
pokoj:	12,00 * 1,00 =	12,00 m ²
předsíň:	4,00 * 1,00 =	4,00 m ²
koupelna s WC:	3,60 * 1,00 =	3,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		19,60 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	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 - 6.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - severozápad do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Bez vlastního příslušenství	I	-0,15
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 - lokální pod prádelnovým kotlem	I	-0,10
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí kuchyně	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,205}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06

2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - bytová jednotka nesplňuje požadavky na bydlení	I	-0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,860$$

Index polohy pozemku

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

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

i=2

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 79 638,- Kč/m² * 0,205 = 16 325,79 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 19,60 m² * 16 325,79 Kč/m² * 0,860 * 1,070 = 294 450,64 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 294 450,64 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek parc.č. 632**

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

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	632	380	14 530,00	5 521 400,-
Cenová mapa - celkem		380		5 521 400,-

Pozemek parc.č. 632 - zjištěná cena celkem = 5 521 400,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 632 = 5 521 400,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 521 400,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 294 450,64 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 521 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 196 / 13 137

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 521 400,- Kč * 196 / 13 137 = 82 377,59 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 82 377,59 Kč

Bytová jednotka č. 765/23 - zjištěná cena = 376 828,23 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 765/23**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	19,60 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru

nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m². Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

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

Použité koeficienty a korekce.

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Brtnická 1086/4, Michle, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika	
Lokalita:	Brtnická 1086/4, Michle, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika	
Popis:	Předmětem dobrovolné aukce je útulný byt o výměře 26 m ² a dispozici 1+kk v cihlovém domě v klidné ulici v Praze Michli, v ulici Brtnická. Byt je po částečné rekonstrukci v dobrém stavu v osobním v vlastnictví a ihned k dispozici. Jedná se klidnou lokalitu, 100 m od tramvajové zastávky (10 min na I.P. Pavlova), 200 m Kaufland a park. Byt má ve vnitřním dvoře uzamykatelnou kóji, kde se vejdou jízdní kola. Byt je v 1. patře, topení plynové vafky, v koupelně s vanou je elektrický bojler. V bytě je malá kuchyňka v samostatné místnosti. Elektronická aukce se bude konat 27.4.2022 od 13:00 do 13:30 hod. V aukci čiňte nabídku ceny formou přihozů na našem portálu rychleaukce.cz/drazba/214/byt-1kk-26-m2--3-m2-koje-ul-brtnicka-praha---michle.html Prohlídka se bude konat dne 24.4.2022 od 11:00 hodin, pouze po telefonické domluvě u Viktora Hübnera. Pokud se na prohlídku nikdo nepřihlásí, konat se nebude. Můžete financovat hypotéčním úvěrem. Každý zájemce je povinen si zjistit skutečný současný stav nemovitosti, zejména s ohledem na případné reklamace vlastnosti předmětu aukce.	
Podlaží:	2.NP	
Dispozice:	1+kk	
Typ stavby:	zděný	
Užitná plocha:	26,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Lokalita - horší		1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný		1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší		0,80
K4 výtah - bez výtahu		1,01
K5 velikost - větší		1,01
K6 vybavení - lepší		0,80
K7 využití - bytová jednotka		0,50



Zdroj: Valuo.cz

K8 Redukce pramene ceny - prodáno - proveden vklad	1,00			
K9 Prodej el. aukcí	0,98			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.3.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 500 000	26,00	134 615	0,32	43 077

Název:	Holandská 525/28			
Lokalita:	Ateliér 525/14			
Popis:	Nabízíme k prodeji zrekonstruovanou nebytovou jednotku/atelier v suterénu kompletně zrenovovaného činžovního domu v Praze 10-Vršovicích. Jednotka o celkové výměře 22,3 m ² sestává z obytné místnosti s kuchyňským koutem vybaveným kuchyňskou linkou a koupelny s prostorným sprchovým koutem a WC. V celém domě jsou nové rozvody, stoupačky a nová okna. Podlahové vytápění, ohřev vody el. bojlerem. Činžovní dům se nachází v klidné tiché ulici v Praze 10-Vršovicích, v sousedství Heroldových sadů. Veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti			
Podlaží:	1.PP			
Dispozice:	1+kk			
Typ stavby:	zděný			
Užitná plocha:	22,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná				1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný				1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší				0,80
K4 výtah - bez výtahu				1,01
K5 velikost - srovnatelná				1,00
K6 vybavení - lepší				0,80
K7 využití - ateliér				0,50
K8 Redukce pramene ceny - V-22359/2022 - 101				1,00
K9 Prodej el. aukcí				0,98
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.4.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 300 000	22,00	104 545	0,32	33 454



Název:	Prodej bytu 1+kk 25 m²			
Lokalita:	Kodaňská, Praha 10 - Vršovice			
Popis:	Naše společnost Vám zprostředkuje prodej designového, suterénního 1+kk velikosti 25m ² , který se nachází v -1 PP cihlového domu v lokalitě Praha 10 - Vršovice, ulice Kodaňská. Toto prostor 1+kk, kolaudovaný jako jiný nebytový prostor, prošel v roce 2018 kompletní rekonstrukcí. Je zde kuchyňský kout s vybavením (lednice s mrazákem, myčka, vestavěná elektrická dvou plotýnka a horkovzdušná trouba), dále je zde obytná místnost a koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Ohřev vody elektrickým boilerem, topení elektrické a je zde rekuperační jednotka pro (ventilace), která do bytu vhání čistý vzduch s možností teplotního nastavení. Prodává se bez vybavení. V těsné blízkosti je tramvajová zastávka (2 stanice na metro Náměstí Míru), parkování je za poplatek možné na venkovním parkovišti cca 50 m od domu. Ateliér je ihned k dispozici. Pro více informací a možnost prohlídky			

nás kontaktujte. Ev. číslo: 638951.

Užitná plocha: 25,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokality - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K4 výtah - bez výtahu	1,01
K5 velikost - větší	1,01
K6 vybavení - lepší	0,80
K7 využití - jiný nebytový prostor 1+kk	0,60
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 465 000	25,00	98 600	0,36	35 496

Název: Roháčova 172/3, Žižkov

Lokalita: Nebytová jednotka 172/116 velikosti 19 m² umístěná v prvním podlaž

Popis: Nebytová jednotka o velikosti 19 m² umístěna v podzemním podlaží čtyřpodlažního zděného objektu z roku 1919 bez výtahu.

Podlaží: 1.PP

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 19,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokality - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 výtah - bez výtahu	1,01
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - srovnatelné	1,00
K7 využití - horší	1,10
K8 Redukce pramene ceny - V-27059/2022-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: OctopusPro

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 29.4.2022 435 600	19,00	22 926	1,09	24 989

Minimální jednotková porovnávací cena	24 989 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 254 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	43 077 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	34 254 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovitě věci	19,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	671 378 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 765/23	376 828,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	294 450,64 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 632	82 377,59 Kč
	= 376 828,- Kč

Výsledná cena - celkem: **376 828,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **376 830,- Kč**

slovy: Třistasedmdesátšesttisícosemsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

376 830 Kč

slovy: Třistasedmdesátšesttisícosemsetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota	671 378,- Kč
1.1. Bytová jednotka č. 765/23	

Porovnávací hodnota	671 378 Kč
---------------------	------------

Obvyklá cena

671 000 Kč

slovy: Šestsetsedmdesátjeden tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou a porovnávací metodou, výnosová metoda vzhledem k nepronajmutelnosti není provedena. Vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO a databáze katastrálního úřadu, OctopusPro. Cena zjištěná byla použita pouze jako dílčí ukazatel. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

671 000 Kč

slovy: Šestssetmdesátjednatísíc Kč

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 765/23 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu. Vzhledem k okolnostem (jedná se o bytovou jednotku pouze dle prohlášení vlastníka budovy) jsou použity porovnávací vzorky bytových a nebytových jednotek ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, využití, charakter, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitosti. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4354/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4354/2022 evidence posudků.

V Praze 4.7.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.2.

28.06.22 12:48

Informace o jednotce | Nahližení do katastru nemovitosti

Informace o jednotce

Číslo jednotky	765/23
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 765
Katastrální území:	Vršovice (732257)
Číslo LV:	11695
Podíl na společných částech:	196/13137

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☑^{*} Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.06.2022 11:00.

3.06.22 12:49

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [632](#)

Obec: [Praha \[554782\]](#)

Katastrální území: [Vršovice \[732257\]](#)

Číslo LV: [11694](#)

Výměra [m²]: 380

Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list:

Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě

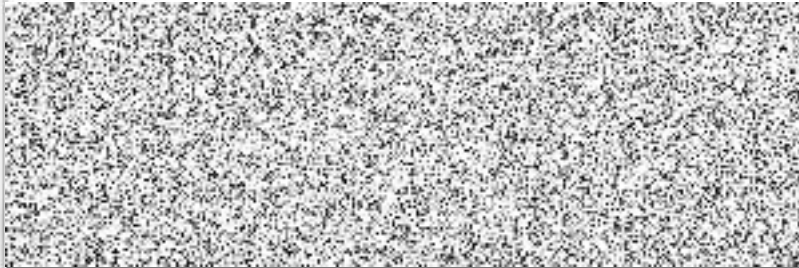
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Stavba na pozemku: [č. p. 765](#)

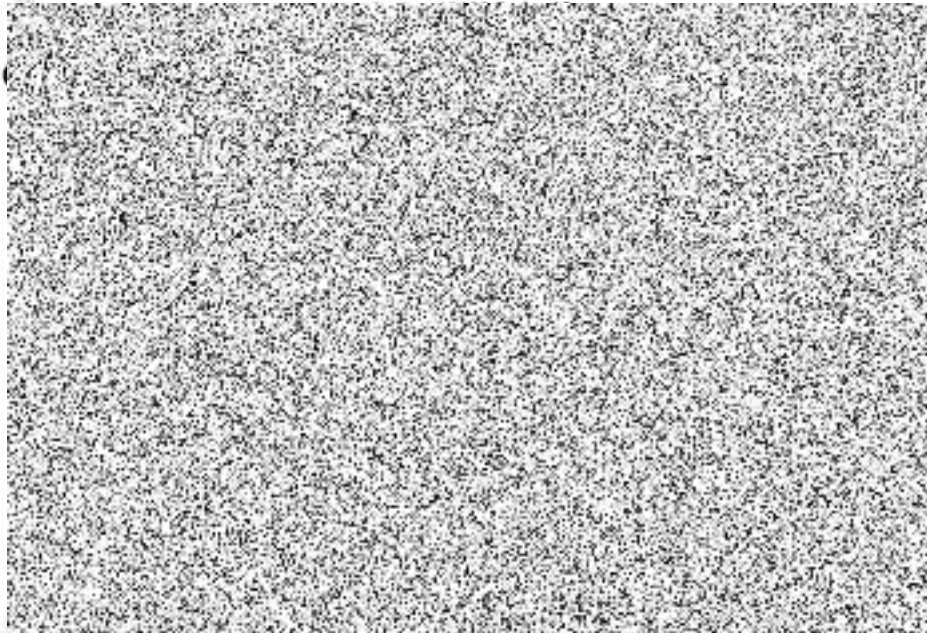


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



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



Podíl

19/453

334/13137

265/13137

127/4379

823/13137

971/13137

914/13137

315/4379

245/13137

279/4379

183/4379

166/13137

356/13137

283/13137

550/13137

80/4379

265/13137

78/4379

320/13137

304/13137

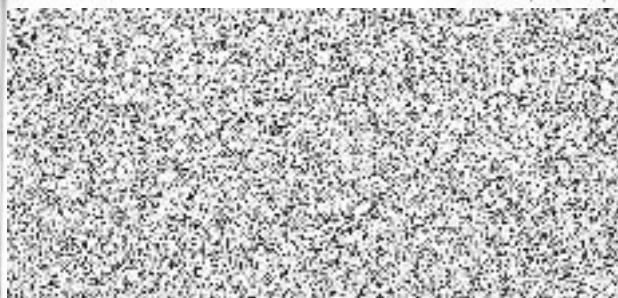
100/13137

100/13137

https://nahlizenedokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=7WQQZVoVO_aw4sc-8Tfe0GoyegTIY6hQW8kLpK7uR7IZXfOrmw7sRx2bsuSbxxlb... 1/2

3.06.22 12:49

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí



923/13137

218/13137

368/13137

506/13137

241/13137

361/13137

245/13137

ŽITNÁ REAL s.r.o., V kolkovně 920/5, Staré Město, 11000 Praha 1

542/13137

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

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

914/13137

Způsob ochrany nemovitosti

Název

Pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

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

Jiné zápisy

Typ

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

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.06.2022 11:00.

O.j.III-56.324/33.

V Praze dne 20.prosince 1933.

KR

Pan

Ing. Vlad. H o l e š e k , stavitel

(2)

v Praze Vršovických čp.752.

Slovinská ul.26.

Panu Ing.Vlad.Holeškovi, staviteli k jeho žádosti povolujeme, aby dal ode dne 15./XII.1933 obývatel a uživatel činžovní dům, postavený na poz.č.kat.300/3 v Praze Vršovických v ul.Slovinské, ježto místní komisionální prohlídkou dne 1./XII.1933 bylo zjištěno, že novostavba byla provedena dle schválených plánů a daného povolení ze dne 31./VII.1933 č.j.III-30496/33 až na některé odchylky a že zdivo veškerých místností je dostatečně vyschlé.

Tyto odchylky záleží v tom, že sklepy provedeny i pod traktem předním. Ve II.patře zřízen místo 4 bytů jeden separát a jeden byt pětipokojový, ve IV.patře pak připojen separát v pravo při schodišti k sousednímu bytu jednopokojovému a z jeho lázně s předstíni provedena komora. Při půdě spojeny dva ateliery v jeden celek.

Ježto tyto odchylky byly provedeny technicky správně, předpisům stav.řádu vyhovují a zájmy sousedů se nedotýkají, dodatečně byly schváleny ve schůzi magistrátu.

Schválených 10 plánů provedených stavebních změn vracíme.

Stavbu provedl pan žadatel sám.

K žádosti o dočasné osvobození od daně činžovní, kterou jest podati u berní správy v Praze XII. do 30 dnů po dokončení stavby, vydáváme certifikát.

Podle výsledku místní prohlídky ukládáme stavebníkovi a jeho právnímu nástupci v držení nemovitosti, aby splnil ještě tyto podmínky:

- 1./ Kroky u zdiva komínového buďtež opatřeny asbestovou vložkou a oplechovány.
- 2./ Schodiště buďtež opatřeno madly s knoflíky proti sjíždění.
- 3./ Místnosti v suterénu a podkroví nesmí sloužiti k účelům obytným.
- 4./ Okénko v požární zdi v půdě buďtež uzavřeno.
- 5./ Podlahy před topeništi sporáků buďtež provedeny způsobem ohnivzdorným v šíři 60 cm.
- 6./ Okna suterénních místností do ulice opatřena buďtež ochrannými železnými tyčemi.
- 7./ Schodiště do horní půdy opatřeny buďtež zábradlím.

Za zabraný uliční pozemek:

- 1./ soklem, pokud není pod arkýřem 0.57 m² předpisuje se náhrada za 1 m² 472.66 Kč; vypočtená náhrada za zjištěnou plochu činí 269.41 Kč
- 2./ arkýři 5.02 m² předpisuje se náhrada za 1. - m² 472.66 Kč; vypočtená náhrada za zjištěnou plochu činí 2372.75 Kč

dohromady 2642.20 Kč.

Za kolaudační komisi předpisuje se výchozně 100.-- Kč.

Z více užití plochy /podsklepení/ 80 m² předpisuje se vodné a 10 hal. 8.-- Kč,

za stavební změny vyměřuje se stavební taxa 20.-- Kč.

Tyto poplatky zapláceny buďtež do 14 dnů hlavní městské pokladně v Praze příloženými složenkami.

Provedeno, což poznamenáno v katastru - Vzato na vědomí.
pod číselním běžným 3403/33

ULOŽI SE

Ulož.

Stavebnímu úřadu odb.13.



ZNALECKÝ POSUDEK



číslo položky: 4320/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.901/1 v objektu čp. 901/6, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1255 na katastrálním území Vršovice.

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



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

OBVYKLÁ CENA

3 066 000 Kč

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20.3.2022

Vyhotoveno: V Praze 4.4.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 901/1 v objektu čp. 901/6, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1255 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.3.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 6613 ze dne 23.3.2022
 skutečnosti a výměry zjištěné na místě
 informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
 cenová mapa Prahy CMP 2022
 pasport bytu
 vymezení jednotek v budově
 databáze Katastrálního úřadu VALUO a OctopusPro

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Sb. (§1a - §1b)

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Na Míčankách 901/6, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11548, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11548, podíl 1 / 1

Na LV č.6613 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 44.10 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Na Míčankách. Jedná se o zástavbu bloků bytových domů. V blízkém sousedství se nachází Justiční palác Na Míčankách, Heroldovy sady, frekventovaná Ruská ulice, bytové domy a zástavba činžovními vilami. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a 28. pluku, nejbližší nákupní centrum Flora. V blízkosti se nachází areál Fakultní nemocnice Vinohradská. Zastávka tramvaje Moskevská, Francouzská, autobus v ulici Ruská, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený dvěma podlažími se sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Zastřešený sedlovou střešou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do objektu je zajištěn venkovním schodištěm ohraničeným terasovitými opěrnými zdmi. Okna plastová špaletová a dřevěná špaletová, na mezipodestách prosvětlení prosklenými jednoduchými stěnami. Vstupní dveře dvoukřídlé dřevěné prosklené

malými okénky s nadsvětlíkem a v oblasti dveří obklad stěny do úrovně prvního podlaží. Fasáda v oblasti balkonů a římsy opadávající. Schody teracové, podlahy teracové a původní dlažby. Vstup je řešen uzavřeným zádveřím lítacími původními prosklenými dvoukřídlými dveřmi a stěny jsou obloženy travertinem. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v polovině padesátých let.

Rizika

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 901/1
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parcelní číslo 1255

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 901/1

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. §1c zjištěná cena bude určována podpůrně, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.901/1
Adresa předmětu ocenění:	Na Míčankách 901/6 100 00 Praha 10
LV:	6613
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 335 084

Oceňovací předpis

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

1. Bytová jednotka č. 901/1

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží zděného bytového domu s dvěma podzemními podlažními a sedmi nadzemními podlažními s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, komory a sklepa dle vymezení jednotek v budově. Okna dřevěná špaletová původní opatřena mřížemi, okna do světlíku z předsíně, WC a koupelny dřevěná jednoduchá. Dveře do pokoje a kuchyně prosklené drátěným sklem (prasklé) do ocelových zárubní, dveře do koupelny a WC hladké do ocelových zárubní. Vstupní dveře prosklené drátěným sklem (popraskané) do ocelové zárubně. Podlaha v předsíni, WC a koupelně teracová, podlaha v pokoji a kuchyni - dodatečně provedený dřevěný rošt s linem. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou, keramické obklady stěn nahrazeny latexovým nátěrem. WC s mísou se zavěšenou nádržkou s latexovým nátěrem stěn. Kuchyň bez vybavení pouze samostatné plechový dřez. Okno v pokoji s vysokou parapetní stěnou a v kuchyni vyšší parapetní stěnou. Vytápění ústřední (litinové radiátory). Pod stropní konstrukcí v předsíni rozvody, které

nevyžadují přístup v rámci celého objektu. Bytová jednotka s projevující se vlhkostí stěn s lokálním opadáváním omítky. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	77 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	79 638,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	9,40 * 1,00 =	9,40 m ²
předsíň:	10,40 * 1,00 =	10,40 m ²
koupelna:	3,60 * 1,00 =	3,60 m ²
WC:	1,10 * 1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	17,00 * 1,00 =	17,00 m ²
komora:	0,60 * 1,00 =	0,60 m ²
sklep:	2,0 * 1,00 =	2,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		44,10 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: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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 - 1.PP s výtahem	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - západ	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - projevující se vlhkost stěn	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

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

Koeficient pro stáří 77 let:

$$s = 1 - 0,005 * 77 = \mathbf{0,615}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,625 = \mathbf{0,374}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

Index polohy pozemku

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

10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 79 638,- Kč/m² * 0,374 = 29 784,61 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 44,10 m² * 29 784,61 Kč/m² * 1,060 * 1,070 = 1 489 773,18 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 489 773,18 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek parcelní číslo 1255**

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

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1255	242	14 530,00	3 516 260,-
Cenová mapa - celkem		242		3 516 260,-

Pozemek parcelní číslo 1255 - zjištěná cena celkem = 3 516 260,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parcelní číslo 1255 = 3 516 260,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 516 260,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 489 773,18 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 516 260,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 410 / 107 980

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 516 260,- Kč * 4 410 / 107 980 = 143 607,21 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 143 607,21 Kč

Bytová jednotka č. 901/1 - zjištěná cena = 1 633 380,39 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 901/1**

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	44,10 m ²
-----------------------	----------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K10.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 vybavení, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 výtah, K7 podlaží, K8 balkon, lodžie, K9 redukce pramene ceny a K10 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	28. pluku 885/10, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Lokalita:	28. pluku 885/10, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Popis:	Byt 2+kk v přízemí cihlového domu v osobním vlastnictví na rozhraní Vínohrad a Vršovic v ulici 28.pluku.V bytě je kuchyňská linka,lednice,nová plastová okna,koupelna s vanou,plovoucí podlaha.K bytu náleží sklep.V místě je veškerá občanská vybavenost.MHD u domu,Vínohradská nemocnice,Tesco,stadion Slavia,škola,školka,vlaková stanice Eden.			
Podlaží:	1.NP			
Dispozice:	2+kk			
Typ stavby:	zděný bez výtahu			
Užitná plocha:	42,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,80	
K4 Vybavení - lepší			0,85	
K5 Velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Výtah - není			1,01	
K7 Podlaží - 1.NP			0,90	
K8 Balkon, lodžie - není			1,00	
K9 Zdroj nabídky - rezervace			0,97	
K10 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.1.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]



Zdroj: Valuo.cz

5 290 000	42,00	125 952	0,59	74 312
-----------	-------	---------	------	--------

Název:	Oblouková 550/26, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Lokalita:	Bytová jednotka č.6			
Popis:	Prostorný byt 1+1 o velikosti 50,9 m ² ve 2. patře, v atraktivní lokalitě Praha 10 - Vršovice. Interiér bytu tvoří pokoj, kuchyň, předsiň, koupelna s vanou, samostatné WC. Vytápění bytu plynovým topidlem WAW, ohřev teplé vody plynovým ohříváčem karmou. V okolí je dostupná veškerá občanská vybavenost.			
Podlaží:	3.NP			
Dispozice:	1+1			
Typ stavby:	zděný s výtahem			
Užitná plocha:	50,90 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,80	
K4 Vybavení - lepší			0,85	
K5 Velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Výtah - výtah			1,00	
K7 Podlaží - 3.NP			0,85	
K8 Balkon, lodžie - není			1,00	
K9 Zdroj nabídky - V- 5673/2022-101			1,00	
K10 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.1.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 500 000	50,90	127 701	0,57	72 790



Zdroj: Katastrální úřad

Název:	Sevastopolská 329/5, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Lokalita:	Bytová jednotka č. 329/1			
Popis:	Byt 1+1 o velikosti 45 m ² včetně sklepu. Je blízko k centru a je svojí polohou a velikostí ideální investicí. Nejen na krátkodobý, ale i na dlouhodobý pronájem. Zastávka tramvaje Krymská je 150 m od domu. 2 zastávky tramvaje do metro Náměstí Míru. Blízko se nacházejí sady Bratří Čápků a Havlíčkovy sady. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí cihlového domu. Bytová jednotka se skládá z kuchyně (14,84 m ²), koupelny (3,03 m ²), WC (1,78 m ²), pokoje (18,67 m ²), sklepu (6,37 m ²). Celková podlahová plocha je tedy 44,69 m ² . Byt má 2 okna orientované na ulici a 1 okno orientované do vnitrobloku, takže zde je ticho a klid. Výška stropu 3 m, vzhledem k vyššímu stropu lze zvažovat vybudování patra na spaní. Okna jsou plastové. V pokoji na podlaze je laminát a na kuchyni je dlažba. Je vytápěn elektrickými přímotopy a ohřev vody zajišťuje elektrický bojler umístěný v koupelně. Zůstává kuchyňská linka bez sporáku. WC je samostatný, v koupelně je umývací, sprchový kout. Byt je v osobním vlastnictví a lze jej koupit ihned - je volný. Velmi nízké poplatky: 1367 (s fondem oprav)+ elektřina.			
Podlaží:	1.NP			
Dispozice:	1+1			

Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 44,69 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Vybavení - lepší	0,95
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Výtah - není	1,01
K7 Podlaží - 1.NP	0,90
K8 Balkon, lodžie - není	1,00
K9 Zdroj nabídky - V- 70694/2021-101	1,00
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 15.9.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 490 000	44,69	78 094	0,76	59 351

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

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

Popis: Byt 2+kk, 40m², cihla, v bezprostřední blízkosti Heroldových sadů a Vršovického náměstí v ulici Holandská. Byt se nachází v 1. patře zrekonstruovaného cihlového domu a je po částečné rekonstrukci. Ve vstupní chodbě se nachází nová moderní kuchyňská linka, obývací pokoj a ložnice je orientován do tichého vnitrobloku, v koupelně je vana, komora je dispozičně z obývacího pokoje. Vynikající dopravní dostupnost (tramvaj 5 min. chůze).

Podlaží: 2.NP

Dispozice: 2+kk

Typ stavby: zděný bez výtahu

Užitná plocha: 40,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Vybavení - lepší	0,85
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Výtah - není	1,01
K7 Podlaží - 2.NP	0,85
K8 Balkon, lodžie - není	1,00
K9 Zdroj nabídky - v nabídce	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 21.4.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 940 000	40,00	123 500	0,58	71 630

Minimální jednotková porovnávací cena

59 351 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena	69 521 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	74 312 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	69 521 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	44,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 065 876 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 901/1	1 633 380,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 489 773,18 Kč
1.2. Pozemek parcelní číslo 1255	143 607,21 Kč
	<hr/>
	= 1 633 380,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 633 380,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetřicettřítisícťřistaosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 633 380 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetřicettřítisícťřistaosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 901/1	3 065 876,- Kč

Porovnávací hodnota	3 065 876 Kč
---------------------	--------------

Obvyklá cena

3 066 000 Kč

slovy: Třimilionyšedesátšesttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

3 066 000 Kč

slovy: Třimilionyšedesátšesttisíc Kč

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 901/1 v objektu čp. 901/6, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1255 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i

konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4320/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4320/2022 evidence posudků.

V Praze 4.4.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

03.22 11:13

Informace o jednotce | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	901/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 901
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	6613
Podíl na společných částech:	4410/107980

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](#)

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.03.2022 10:00.

3.03.22 11:14

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1255](#)

Obec: [Praha \[554782\]](#)

Katastrální území: [Vršovice \[732257\]](#)

Číslo LV: [6612](#)

Výměra [m²]: 242

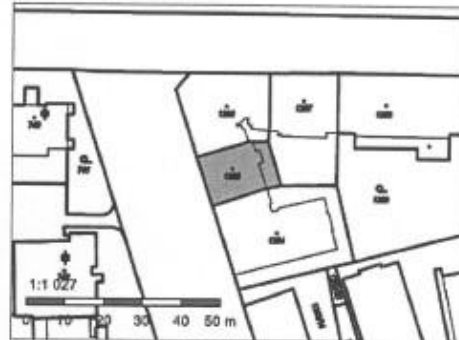
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list:

Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě

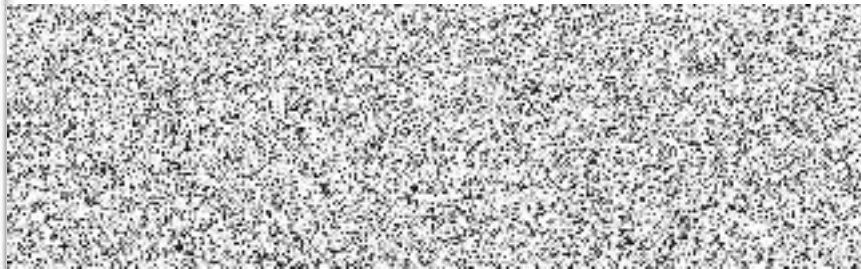
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Stavba na pozemku: [č. p. 901](#)



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



Podíl

448/5399

883/10798

879/10798

244/5399

458/5399

439/5399

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

448/5399

631/10798

480/5399

1235/10798

449/5399

619/5399

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

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

448/5399

Čpůsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

památkově chráněné území

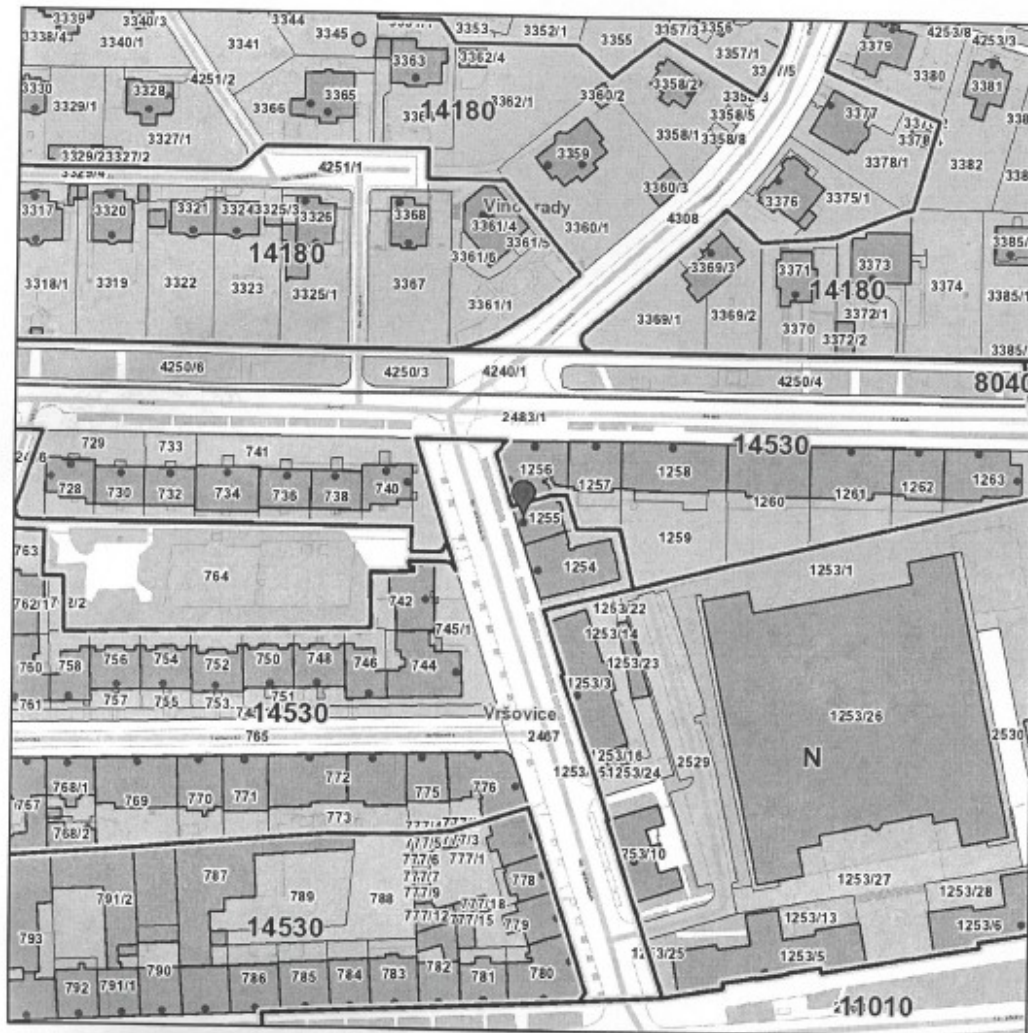
Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazUbjekt.aspx?encrypted=gfNZZY-1Na5ev7qEjMjzdiH9O5UekXMPDgTOxJz4KPUUPvH_U_yM382Bi3UgzU... 1/2



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2022



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1255

Cena 2022

Mapový list: 60

Cena: 14530 Kč/m²

Skupina: 4131

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

1.1.2022-

Vytištěno dne: 23.03.2022

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4321/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1034/12 v objektu čp. 1034/8, ulice Brtnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2546 na katastrálním území Michle.

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



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

OBVYKLÁ CENA	2 650 000 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 19.3.2022

Vyhotoveno: V Praze 28.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1034/12 v objektu čp. 1034/8, ulice Brtnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2546 na katastrálním území Michle.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.3.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9765, 9765 ze dne 17.3.2022
 skutečnosti a výměry zjištěné na místě
 informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
 cenová mapa Prahy CMP 2022
 vymezení jednotek v budově
 databáze Katastrálního úřadu, VALUO, OctopusPro a realitní portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

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

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

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

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

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

Stanovení tržní hodnoty

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

hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Brtnická 1034/8, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

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

Na LV č. 9765 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa

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

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 28.80 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k výhradnímu užívání o velikosti 3.0 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je řadovým rohovým domem situovaným při ulici Brtnická v blízkosti velmi frekventované křižovatky Záběhlická a Bohdalecká. Budova je umístěna v okrajové části zástavby bytovými domy. Občanská vybavenost - drobné prodejny v ulici Záběhlická a Plynářská, nejbližší nákupní centru Kaufland v docházkové vzdálenosti (křižovatka Chodovská s Plynářskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost - autobusová zastávka v ulici Bohdalecké a tramvaj v ulici Plynářská. Dopravní spojení k metru Pankrác. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách, ulice Brtnická pro parkování úzká. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený s třemi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (po výměně). V budově je dvanáct bytových jednotek a tři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová a plastová, vstupní dveře plastové s prosvětlením okénkem, s podlahou teracovou, schody teracové, stěny při schodišti natřeny latexem. Na mezipodestách prosvětlení plastovými okny. Osazeny jsou hasicí přístroje a hydrant. Fasáda původní v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1034/12
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 2546

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1034/12
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1034/12

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. §1c zjištěná cena bude určována podpůrně, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1034/12
Adresa předmětu ocenění:	Brtnická 1034/8 100 00 Praha 10
LV:	9765,9764
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Michle
Počet obyvatel:	1 335 084

Oceňovací předpis

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

1. Bytová jednotka č. 1034/12

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného objektu s třemi nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka je podkrovní bytovou jednotkou a sestává z pokoje, předsíně, koupelny, WC dle vymezení jednotek. Okno dřevěné špaletové, okno WC, koupelny a předsíně dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře do koupelny chybí pouze dřevěná zárubeň, WC dveře hladké do dřevěné zárubně a do pokoje dřevěné rámové z plovoviny prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně původní. Podlaha v předsíni teracová lokálně poškozená, v koupelně jekor, na WC lino a v pokoji prkenná podlaha. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a v jednoduché staré lince dřez, keramické obklady v oblasti vany. WC samostatné mísou se zavěšenou nádržkou postavenou na soklu bez obkladů stěn. Nad vanou je umístěna karma a nad umyvadlem malý el. ohříváč vody. V předsíni provedeno snížení stropu pomocí palubek. Kuchyň chybí. Vytápění - WAW. Na WC na stěnách plíseň. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 4
Stáří stavby:	62 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	75 456,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	4,0 * 1,00 =	4,00 m ²
pokoj:	20,10 * 1,00 =	20,10 m ²
WC:	0,60 * 1,00 =	0,60 m ²
koupelna:	4,10 * 1,00 =	4,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		28,80 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou a umyvadlem a dřezem, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - bez kuchyně	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 62 let:

$$s = 1 - 0,005 * 62 = \mathbf{0,690}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,710 = \mathbf{0,466}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož	V	0,00

součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku

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

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

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: 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, příjezdová komunikace úzká	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 75\,456,- \text{ Kč/m}^2 * 0,466 = 35\,162,50 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 28,80 \text{ m}^2 * 35\,162,50 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 0,990 = 1\,062\,706,39 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 062 706,39 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek parc.č. 2546**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Michle a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2022 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	2546	395	5 000,00	1 975 000,-
Cenová mapa - celkem		395		1 975 000,-

Pozemek parc.č. 2546 - zjištěná cena celkem = 1 975 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 2546 = 1 975 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 975 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 062 706,39 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 975 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 288 / 4 501

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,975\,000,- \text{ Kč} * 288 / 4\,501 = 126\,371,92 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 126 371,92 Kč

Bytová jednotka č. 1034/12 - zjištěná cena = 1 189 078,31 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 1034/12**

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

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č. plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.Obytné prostory	3.NP 1+0	29	3 542	8 500	102 000	4,50
Celkový výnos za rok:					102 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	29
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 542
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	102 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	96 900
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	300
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	1 500
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 800
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	91 100
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 024 444
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	200 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 824 444

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1034/12

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	28,80 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

Použité koeficienty a korekce.

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Budějovická 557/66, Krč, Praha 4, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika			
Lokalita:	Budějovická 557/66, Krč, Praha 4, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika			
Popis:	Byt 1+kk u stanice metra Budějovická o celkové výměře 29,35 m ² se nachází v 2. nadzemním podlaží bytového domu, orientace je na severo-východ. V bytě je pokoj 20,35 m ² s kuchyňským koutem, předsiň, koupelna s WC. K bytu náleží sklep, k dispozici je balkon v mezipatře a společná zahrada za domem. Byt má kvalitní plastová okna se žaluziemi. Bytový dům je fakticky po rekonstrukci. Má novou střechu, kvalitní okna, revitalizované balkony, nové měřiče, bude mít novou fasádu a zateplení, (práce právě probíhají). PENB po kolaudaci fasády bude o dva stupně lepší. Dále je připravena revitalizace společného dvora a zahrady za domem. Na domě je vidět, že SVJ dobře pracuje a hospodaří, a to každý majitel i nájemník rád vidí. Dům má strategickou polohu u stanice metra a autobusů. Vše máte pár metrů blízko. Za humny je poliklinika, úřad městské části, přes silnici je nákupní centrum DBK a Budějovické náměstí s kompletní nabídkou všeho, v okolí jsou školy a školky, banky, kanceláře.			
Podlaží:	2.NP			
Dispozice:	1+kk			
Typ stavby:	kombinovaný s výtahem			
Užitná plocha:	29,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - lepší			0,95	
K2 Typ stavby - kombinovaný			1,02	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,90	
K4 Výtah - výtah			0,99	
K5 Velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Vybavení - lepší			0,90	
K7 podlaží - není			1,00	
K8 redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
K9 prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.8.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 475 000	29,00	119 828	0,76	91 069



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Brtnická 1086/4, Michle, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Lokalita:	Bytová jednotka č. 1086/11			
Popis:	Prodej podkrovního bytu v klidné ulici na Bohdalci o celkové ploše 29 m ² . Nová kuchyňská linka se sklokeramickou deskou, mikrovlnou troubou a lednicí. Díky úspornému kondenzačnímu kotli a plastovým oknům nízké měsíční poplatky za energie. Bezplatné parkování přímo před domem. Tramvajová stanice a nákupní středisko Kaufland 2 minuty			

od bytu. K bytu náleží vlastní kůlna cca 1,5 m². Možnost posezení na dvorku ve vnitrobloku. Průkaz PENB není k dispozici, proto je uvedena třída G. Cena včetně provize a kompletního právního servisu.

Podlaží: 3.NP
Dispozice: 1+kk, kůlna 1.5m²
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 28,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 podlaží - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V-71286/2021-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 17.9.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 400 000	28,60	118 881	0,79	93 916

Název: Michelská 886/43

Lokalita: Bytová jednotka č. 886/1

Popis: útulný byt 1+kk v osobním vlastnictví o výměře 25 m², v Michelské ulici. Kvalitně zrekonstruovaná bytová jednotka se nachází ve sníženém přízemí udržovaného třípatrového cihlového domu. Plastové okno s žaluziemi je situované do uzavřené, udržované zahrady se spoluvlastnickým podílem, kterou je možné využívat i k drobnějšímu pěstování. Byt je vybaven pěknou kuchyňskou linkou se zabudovanými spotřebiči a s digestoří s odsáváním do světlíku. Na podlahách je v pokoji marmoleum a na chodbě a v koupelně se sprchovým koutem a WC je dlažba. Koupelna, ve které je také vývod na pračku, má plastové okno do světlíku, kam má vyvedené i odsávání. V obývacím pokoji je též možné zapínat důmyslně vyřešenou cirkulaci vzduchu. K bytu je možné využívat 7 m² velikou komoru, která je vedle bytu.

Podlaží: 1.PP
Dispozice: 1+kk
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 25,10 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,93
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 podlaží - 1.PP	1,05



Zdroj: Katastrální úřad

K8 redukce pramene ceny - V- 97248/2021-101			1,00	
K9 prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.12.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 590 000	25,10	103 187	0,86	88 741

Název: Jívenská 1064/12
Lokalita: Bytová jednotka č.1064/5
Popis: byt o dispozici 1+kk, 30 m² v ulici Adamovská na Praze 4 Michle. Nachází se v 1. nadzemním podlaží cihlového domu, na rohu ulice v blízkosti zeleně, potoka a cyklostezky. Byt je čerstvě vymalován a ve velmi udržovaném stavu. V obývacím pokoji je umístěno patro na spaní z masivního dřeva a prostorná šatní skříň, zbytek místnosti lze zařídit podle vlastních představ. Pokoj je vyhříván lokálním plynovým topidlem. Dále je v bytě velmi pěkná kuchyňská linka (bez spotřebičů), samostatné WC a koupelna s vanou. Ohřev vody je řešen vlastním, téměř novým elektrickým bojlerem. Kuchyň i pokoj jsou osvětleny výkonnou LED lištou, která napodobuje denní světlo, pod horními skříňkami kuchyňské linky se nachází další lišta s oranžovým světlem vhodným na pozdní večer a noc. Velkou výhodou jsou četné úložné prostory v podobě závěsných skříněk u stropu. Kupující získá také přístup na společný balkon. Parkování před domem na modré zóně.

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 1+kk
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 29,90 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 podlaží - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V-65775/2021-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 27.8.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 400 000	29,90	113 712	0,83	94 381

Minimální jednotková porovnávací cena	88 741 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	92 027 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	94 381 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	92 027 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	28,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 650 378 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1034/12	1 189 078,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 062 706,39 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 2546	126 371,92 Kč
	<u>= 1 189 078,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: 1 189 078,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 189 080,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostoosmdesátdevěttisícosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 189 080 Kč

slovy: Jedenmilionjednostoosmdesátdevěttisícosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1034/12	1 824 444,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1034/12	2 650 378,- Kč

Porovnávací hodnota	2 650 378 Kč
Výnosová hodnota	1 824 444 Kč

Obvyklá cena

2 650 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsetpadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

jako dílčí ukazatel . Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

2 650 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsetpadesáttisíc Kč

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1034/12 v objektu čp. 1034/8, ulice Brtnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2546 na katastrálním území Míchle. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny.

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

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

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4321/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4321/2022 evidence posudků.

V Praze 28.3.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

17.03.22 14:57

Informace o jednotce | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1034/12
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1034
Katastrální území:	Michle (727750)
Číslo LV:	9765
Podíl na společných částech:	288/4501

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.03.2022 14:00.

17.03.22 14:58

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [2546](#)

Obec: [Praha \[554782\]](#)

Katastrální území: [Michle \[727750\]](#)

Číslo LV: [9764](#)

Výměra [m²]: 395

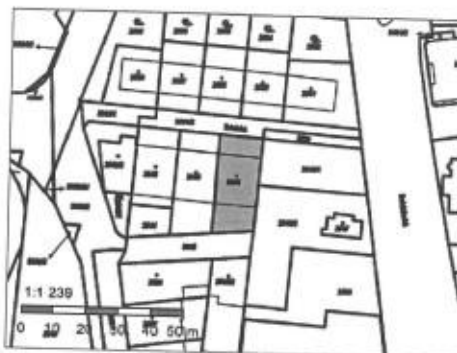
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list:

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Stavba na pozemku: [č. p. 1034](#)



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	79/643
	292/4501
	36/643
	246/4501
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1125/4501
	236/4501
	290/4501
	235/4501
	499/4501
	293/4501
	235/4501
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	35/643
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	Podíl 1125/4501

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

<https://nahlizenedokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=JQzBwBhK4mYoub0vJdfRRtK6iW55PHr9C863z9zjwH04MWT6lal6GLToTDrqnoJXul...> 1/2

17.03.22 14:58

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Typ

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

Jiné zápisy**Typ**

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

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.03.2022 14:00.

© 2004 - 2022 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#)

Verze 6.2.4 b3 [WWW6]

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4322/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.765/20 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 na katastrálním území Vršovice.

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



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

OBVYKLÁ CENA	2 953 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 18 a 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Podle stavu ke dni: 25.3.2022

Vyhotoveno: V Praze 27.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 765/20 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.3.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11695 ze dne 25.3.2022
 skutečnosti a výměry zjištěné na místě
 informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
 cenová mapa Prahy CMP 2022
 pasport bytu
 vymezení jednotek v budově
 databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.424/2021 Sb. (§1a - §1b)

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

Stanovení tržní hodnoty

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

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Slovinská 765/15, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11695, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11695, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bytovou jednotku velikosti 28.0 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří balkon o velikosti 2.0 m² k výhradnímu užívání ze společných částí domu. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Slovinská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů a Čechova náměstí. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vínohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažími, kde šesté podlaží je částečně využitým podkrovím sedlové střechy s výtahem, zastřešený sedlovou střešou s arkýřmi a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je 23 bytových jednotek a 8 nebytových prostor. Okna plastová špaletová a původní dřevěná špaletová na chodbách prosklené dřevěné jednoduché stěny s dveřním křídlem zajišťujícím vstup na společné balkony, vstupní dveře dřevěné prosklené. Vstupní část uzavřena novými prosklenými plastovými dvoukřídlymi dveřmi s

nadsvětlíkem. Vstupní část a mezipodesty jsou zastropeny klenbou, schody kamenné, podlahy teracové v kombinaci s mozaikou. Hydranty a hasící přístroje osazeny. Fasáda v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech - 1933. V budově je 23 bytových jednotek a 8 nebytových prostorů.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 765/20
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 632

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 765/20
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 765/20

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. §1c zjištěná cena bude určována podpůrně, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.765/20
Adresa předmětu ocenění:	Slovinská 765/15 100 00 Praha 10
LV:	11695
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 335 084

Oceňovací předpis

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

1. Bytová jednotka č. 765/20

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje s balkonem, předsíně, spíže, koupelny a WC - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - pokoj s balkonem, předsíně, koupelna s WC a spíž. Mezi dvěma špaletovými okny dřevěné dvojité prosklené dveře, okno dřevěné jednoduché ve spíži a koupelně s WC (do světlíku). Dveře dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené do dřevěné zárubně, dveře do koupelny s WC a spíže dřevěné rámové otevíravé na klíč do dřevěné zárubně a vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji parkety vyžadující repasi a renovaci, v lino, ve spíži původní dlažba a v koupelně s WC dlažba keramická. Podlaha balkonu z betonové mazaniny ošetřené nátěrem. Koupelna vybavena umyvadlem, vanou a WC mísou se zavěšenou nádržkou. Provedeny jsou keramické obklady stěn (cca. devadesátá léta) .V parapetní stěně pod okny vestavěné původní skříňky. Kuchyň není, vytápění a ohřev vody chybí. Proveden je rozvod plynu. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	89 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1973
Základní cena ZC (příloha č. 27):	79 638,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
pokoj:	18,00 *	1,00 = 18,00 m ²
předsíň:	4,00 *	1,00 = 4,00 m ²
WC:	1,20 *	1,00 = 1,20 m ²
koupelna:	3,80 *	1,00 = 3,80 m ²
spíž:	1,0 *	1,00 = 1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		28,00 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jihovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - Koupelna s WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon 2 m ² k výhradnímu užívání ze spol. částí domu	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva	I	-0,10
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 49 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (49 + 15) = \mathbf{0,680}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,680 = \mathbf{0,433}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož	V	0,00

součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku

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

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

Index polohy pozemku

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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 79 638,- Kč/m² * 0,433 = 34 483,25 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 28,00 m² * 34 483,25 Kč/m² * 1,060 * 1,070 = 1 095 105,26 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 095 105,26 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek parc.č. 632**

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

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	632	380	14 530,00	5 521 400,-
Cenová mapa - celkem		380		5 521 400,-

Pozemek parc.č. 632 - zjištěná cena celkem = 5 521 400,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 632 = 5 521 400,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 521 400,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 095 105,26 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 521 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 280 / 13 137

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 521 400,- Kč * 280 / 13 137 = 117 682,27 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 117 682,27 Kč

Bytová jednotka č. 765/20 - zjištěná cena = 1 212 787,53 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 765/20**

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byl vzat reálný nájem, vzhledem k tomu, že nemovitost je pronajata.

Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č. plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.Obytné prostory	1+0 - 5.NP	28	3 857	9 000	108 000	4,50
Celkový výnos za rok:					108 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	28
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 857
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	108 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	102 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	300
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	2 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 800
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	95 800
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	2 128 889
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	500 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 628 889

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 765/20

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	28,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztahované na 1 m². Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

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

Použité koeficienty a korekce.

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Tolstého 51/12			
Lokalita:	Bytová jednotka č.51/ 18			
Popis:	Jednopokojový byt o celkové výměře 29m ² . Vysoké stropy umožnily vybudování velmi praktického vestavěného patra na spaní, které tak vytvořilo další prostor o výměře 5m ² a díky němuž vznikl vzdušný obývací pokoj. Vestavěné patro bylo vyrobeno majitelům přímo na míru. Dispozičně je bytová jednotka rozdělena na předsíň, koupelnu se sprchovým koutem a obývací část, která je od kuchyňského koutu oddělena dřevěným barovým stolem. Okna směřují do velmi klidné ulice se zelení po obou stranách. Samotný činžovní dům je skvěle udržovaná historická secesní budova ve výborném stavu. Ve vnitrobloku naleznete sdílenou zahrádku určenou pro příjemné posezení. Byt prošel v roce 2019 částečnou rekonstrukcí a náleží k němu vlastní elektrické topení i ohřev vody - bojler.			
Podlaží:	1.NP			
Dispozice:	1+kk			
Typ stavby:	zděný bez výtahu			
Užitná plocha:	29,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,90	
K4 výtah - není			1,01	
K5 velikost - srovnatelná			1,00	
K6 vybavení - lepší			0,90	
K7 balkon, lodžie - není			1,01	
K8 Redukce pramene ceny - V- 244/2021-101			1,00	
K9 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.1.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 750 000	29,00	129 310	0,81	104 741



Zdroj: Katastrální úřad

Název:	Na Louži 1027/12			
Lokalita:	Bytová jednotka č. 1027/6			
Popis:	Byt je po částečné rekonstrukci v udržovaném stavu, kuchyňská linka vybavena varnou deskou, elektrickou troubou a digestoří, koupelna s vanou, umyvadlem a WC dohromady. Prodává se včetně vybavení - jídelní stůl se židlemi, rozkládací postel, skříň, lednice a pračka. Na podlahách PVC, dlažba, okna dřevěná špaletová, koupelna s vanou a umyvadlem. Orientace bytu na východ s výhledem do vnitrobloku. Budova zateplená, nové stoupací rozvody, vchodové dveře, interiér,			

novější výtah. Atraktivní lokalita nedaleko od Náměstí Svatopluka Čecha. V okolí je veškerá občanská vybavenost, nedaleko OC Eden, řada kaváren, menších obchodů a restaurací. Dopravní dostupnost tramvají nebo autobusem, jízda do centra trvá 8 minut. K bytu náleží sklepní kóje.

Podlaží: 3.NP
Dispozice: 1+kk
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 28,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 výtah - výtah	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - lepší	0,90
K7 balkon, lodžie - není	1,01
K8 Redukce pramene ceny - V-92346/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8.12.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 050 000	28,30	143 110	0,80	114 488

Název: Na Louži 1027/12

Lokalita: Bytová jednotka č. 1027/6

Popis: Byt je v původním stavu udržovaném, bez kuchyně, koupelna s vanou, umyvadlem, WC . Na podlahách PVC, okna dřevěná špaletová, koupelna s vanou a umyvadlem. Orientace bytu na východ s výhledem do vnitrobloku. Budova zateplená, nové stoupací rozvody, vchodové dveře, interiér, novější výtah. Atraktivní lokalita nedaleko od Náměstí Svatopluka Čecha. V okolí je veškerá občanská vybavenost, nedaleko OC Eden, řada kaváren, menších obchodů a restaurací. Dopravní dostupnost tramvají nebo autobusem, jízda do centra trvá 8 minut. K bytu náleží sklepní kóje.

Podlaží: 3.NP
Dispozice: 1+kk, sklepní kóje
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 28,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 výtah - výtah	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - srovnatelné	1,00
K7 balkon, lodžie - není	1,01
K8 Redukce pramene ceny - V-85096/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.11.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 500 000	28,30	123 675	0,94	116 255

Název: Ruská 946/88
Lokalita: Bytová jednotka č. 946/44
Popis: Garsoniéra o velikosti 28 m², o dispozici chodba, společná koupelna s WC, obývací pokoj včetně kuchyňského koutu. Obdélníková chodba s místem pro zádveř a úložný prostor Vás zavede do podlouhlé koupelny s okýnkem do světlíku domu. Sprchový kout je vyzděný s odtokovým žlábkem. Součástí koupelny je umyvadlo a WC kombi. Je zde místo i pro koupelnový nábytek. Neutrální keramický obklad a bílá sanita umožní každému majiteli toto místo doladit designovými barevnými prvky dle svého vkusu. Širší vstup s obložkami do obývacího prostoru a Vašeho zázemí dává místnosti větší rozměr, než čekáte. Dominantou pokoje je velké třílíné okno s výhledem do zahrady.

Podlaží: 2.NP
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 30,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 výtah - výtah	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - srovnatelné	1,00
K7 balkon, lodžie - není	1,01
K8 Redukce pramene ceny - V- 67115/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 950 000	30,50	96 721	0,99	95 754

Název: K Louži 829/10
Lokalita: Bytová jednotka č. 829/9
Popis: Bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží dvěma podlažími podsklepeného zděného objektu se šesti nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, komory a koupelny s WC. V pokoji okno dřevěné zdvojené v komoře jednoduché. Dveře vstupní hladké do ocelové zárubně, dveře do pokoje, komory a koupelny s WC chybí a to včetně zárubní. Podlaha v pokoji plovoucí laminátová v části pro umístění kuchyňské linky dlažba, v předsíni a koupelně s WC dlažba, v komoře laminátová deska. Koupelna vybavena vyzděnou sprchou se sprchovou vaničkou, WC mísa se zavěšenou nádržkou (není osazena) a umyvadlo keramické na desce a el. boilerem (2007), provedeny jsou keramické obklady stěn v různých výškách a v části chybějící. V pokoji je připravenost rozvodů pro kuchyňskou linku, obklad k lince chybí. Vytápění el. přímotop (2ks) a v koupelně žebřík a ohřev vody boilerem. V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy kolem roku 2007. Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy a dokončení v oblasti

hygienického zázemí a kuchyňského koutu.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 1+0
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 27,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 výtah - bez výtahu	1,01
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - lepší	0,95
K7 balkon, lodžie - není	1,01
K8 Redukce pramene ceny - V- 69478/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 13.9.2021	27,00	106 667	0,90	96 000
2 880 000				

Minimální jednotková porovnávací cena	95 754 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	105 448 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	116 255 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	105 448 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	28,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 952 544 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 765/20	1 212 788,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 095 105,26 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 632	117 682,27 Kč
	<hr/>
	= 1 212 788,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 212 788,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 212 790,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstědvánáctisícsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**1 212 790 Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstědvanácttisícšedmsetdevadesát Kč

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

1.1. Bytová jednotka č. 765/20

1 628 889,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 765/20

2 952 544,- Kč

Porovnávací hodnota

2 952 544 Kč

Výnosová hodnota

1 628 889 Kč

Obvyklá cena**2 953 000 Kč**

slovy: Dvamilionydevětsetpadesátřítisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

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

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly

vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

2 953 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetpadesáttřítisíc Kč

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 765/20 v objektu čp. 765/15, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 632 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

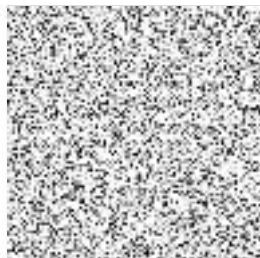
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4322/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4322/2022 evidence posudků.

V Praze 27.3.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	765/20
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 765
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11695
Podíl na společných částech:	280/13137

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.03.2022 10:00.

23.03.22 11:05

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>632</u>
Obec:	<u>Praha (554782)</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice (732257)</u>
Číslo LV:	<u>11694</u>
Výměra [m ²]:	380
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č. p. 765</u>

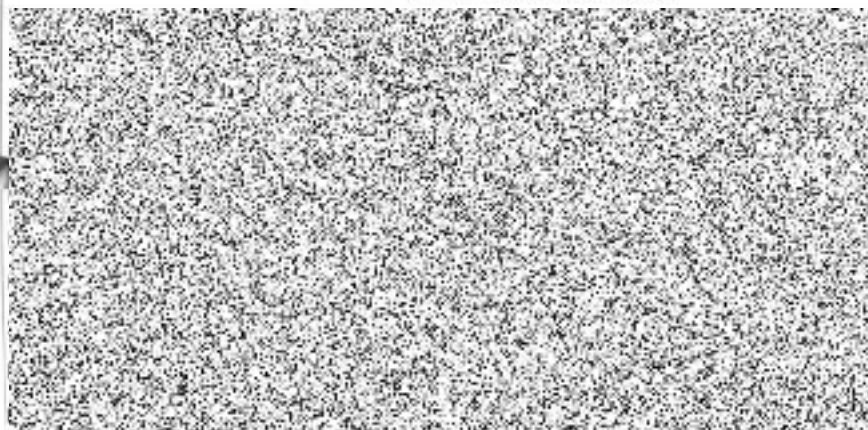


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



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



PROPONEX INVEST a.s., Seifertova 681/79, Žižkov, 13000 Praha 3



Podíl
19/453
334/13137
127/4379
823/13137
971/13137
914/13137
315/4379
245/13137
279/4379
166/13137
356/13137
283/13137
550/13137
80/4379
265/13137
78/4379
542/13137
320/13137
304/13137
100/13137
100/13137
923/13137

...GzKsvrduclcsL3hOu29E7DKRljgK-Dg2fbmND0Lu... 1/2



Hlavní město Praha
 Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2022



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 632

Cena 2022

Mapový list: 60

Cena: 14530 Kč/m²

Skupina: 4133

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

1.1.2022-

Vytlačeno dne: 23.03.2022



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 0856/RMČ/2022
ze dne 14.12.2022

k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 38.

Rada městské části Praha 10

I. bere na vědomí

1. informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 38., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. souhlasí

1. s návrhem na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 38., dle přílohy č. 3 předloženého materiálu
2. s návrhem na prodej volných bytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 38., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, dle přílohy č. 1 tohoto usnesení (příloha č. 1 předloženého materiálu)
3. s návrhem usnesení ZMČ Praha 10 dle části XII. předloženého materiálu

III. pověřuje

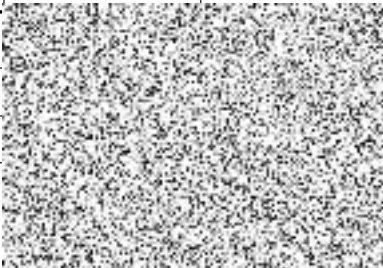
1. Bc. Lojdu, místostarostu, předložit na nejbližším zasedání ZMČ Praha 10 návrh na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 38.

Ing. arch. Martin Valovič
starosta

Ing. Tomáš P e k, S.E.
1. místostarosta

Předkladatel: Bc. Radek Lojda, místostarosta
Anotace: byty; privatizace obecního majetku
Na vědomí: -
Garant: Ing. Dušan Kodrła, pověřen zastupováním vedoucí/ho odboru majetkoprávního

Příloha č. 1 usnesení RMČ Praha 10 č. 0856/RMČ/2022 ze dne 14. 12. 2022

Pořadí	Ulice/k. ú.	Č. p.	Č. o.	Č. bytové jednotky dle PV	Velikost bytu	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození/ IČO
1	Slovinská/Vršovice	765	15	765/23	1+0	671 000	1 995 000		
2	Na Míčáncích/ Vršovice	901	6	901/1	1+1	3 066 000	3 216 000		
3	Brtnická/Michle	1034	8	1034/12	1+0	2 650 000	2 650 000		
4	Slovinská/Vršovice	765	15	765/20	1+0	2 953 000	4 025 000		