

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 – 40.

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 40., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 40., dle přílohy č. 3 předloženého materiálu
- b) prodej volných bytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 40., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

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

Termín: 29. 12. 2023

Předkladatel: Bc. Radek Lojda, místostarosta
Číslo tisku: P10-292591/2023

Příloha č. 1 usnesení ZMČ č.ze dne

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	Moskevská/Vršovice	667	68	667/13	1+1	3 798 700	4 900 000	VÝBĚR REALITY, s.r.o.	256 76 377
2	Na Louži/Vršovice	1307	21	1307/9	2+1	4 514 400	5 375 000		
3	Brtnická/Michle	1034	8	1034/3	1+0	2 381 500	2 670 000		
4	U Hranic/Strašnice	1936	19	1936/5	1+1	3 114 500	3 950 000	VYBER REALITY, s.r.o.	256 76 377
5	Brtnická/Michle	1034	8	1034/8	1+0	2 371 700	2 660 000		

Důvodová zpráva

I. PŘEDMĚT PRODEJE

Předmětem 40. 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 40. 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 – 40. bylo schváleno usnesením RMČ Praha 10 č. 0314/RMČ/2023 ze dne 18. 5. 2023 a první kolo výběrového řízení probíhalo **v termínu od 22. 5. 2023 do 19. 6. 2023** (dále též jako „Výběrové řízení“ nebo též „VŘ“).

Soutěžní podmínky Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 40. 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 14 % účastníků z portálu aukcí MČ Praha 10 a 86 % z sreality.cz, viareality, reality.cz, realingo.cz.

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

B. I. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

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

Prohlídka na předmětných 6 volných bytových jednotek se zúčastnilo celkem 86 účastníků. Počty účastníků prohlídek jednotlivých volných bytových jednotek jsou uvedeny v příloze č. 3 tohoto materiálu.

Lhůta pro podávání přihlášek trvala od 22. 5. 2023 do 19. 6. 2023 do 16.00 hodin a činila tak 29 kalendářních dnů. V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 30 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 přihlášek 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 21. 6. 2023, zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek, viz příloha č. 4 předkládaného materiálu.

Do II. kola VŘ (elektronické aukce) Komise zařadila celkem 30 přihlášek. Tito účastníci se poté mohli účastnit II. kola Výběrového řízení, tj. elektronické aukce. Seznam účastníků, kteří podali přihlášku do výběrového řízení, tvoří přílohu č. 4 předkládaného materiálu (v rámci Zápisu z jednání Komise).

D. II. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ – ELEKTRONICKÁ AUKCE

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

Jediným kritériem hodnocení byla výše nabídnuté kupní ceny konkrétní volné bytové jednotky. Cenová nabídka nabídnutá uchazečem v rámci výběrového řízení formou elektronické aukce nesměla být nižší než základní nabídková cena konkrétních volných bytových jednotek, viz příloha č. 2 tohoto materiálu, kterou se pro účely tohoto Výběrového řízení rozumí Odhadní cena volné bytové jednotky, která je stanovena znaleckým posudkem. Elektronické aukce na konkrétní volné bytové jednotky byly Poskytovatelem zahájeny v pondělí dne 26. 6. 2023 v 9.00 hodin a konec byl stanovený na den 28. 6. 2023. Elektronické aukce tak trvaly minimálně 2 kalendářní dny a minimální výše příhozu v rámci elektronických aukcí byla stanovena na 5 000 Kč. Konce aukcí se posunovaly vždy o 2 min. za každý příhoz učiněný v době 2 min. do konce aukce. Přesné termíny elektronických aukcí vč. jejich přesných konců a jména vítězných uchazečů jsou uvedeny v příloze č. 3 tohoto materiálu.

V rámci VŘ – 40. byly **E-aukce úspěšné v pěti případech a celkem bylo učiněno 199 příhozů.**

Odhadní cena šesti v rámci elektronické aukce prodávaných bytových jednotek činila celkem 20 641 500 Kč. V rámci elektronické aukce se úspěšně prodalo **5 volných bytových jednotek za celkovou kupní cenu ve výši 19 555 000 Kč.** Oproti odhadním cenám 5 volných bytových jednotek, u kterých se konala elektronická aukce (celková odhadní cena 16 180 800 Kč), tak došlo k navýšení kupní ceny celkem o 3 374 200 Kč, tj. **o 20,85 %.**

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	Moskevská/ Vršovice	667	68	667/13	FO 25,-AF 550,-	7,09
2	Na Louži/Vršovice	1307	21	1307/9	FO 40,- AF 0,-	11,59
3	Brtnická/Michle	1034	8	1034/3	FO 25,- AF 0,-	12,26
4	U Hranic/ Strašnice	1936	19	1936/5	FO 30,- AF 400,-	1,48
5	Brtnická/Michle	1034	8	1034/8	FO 25,- AF 0,-	12,26

Předmětný materiál byl odsouhlasen usnesením RMČ Praha 10 č. 0503/RMČ/2023 dne 20. 7. 2023.

Veřejněno i způsobem umožňujícím
elektronický přístup od 22. 05. 2023 do 20. 06. 2023

Vyvěšeno: 22. 05. 2023
Sejmuto: 20. 06. 2023

Městská část Praha 10
vyhlašuje

Úřad městské části
odbor kontroly a kom.
Vršovická 68, 101 38
-16-

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 0314/RMČ/2023 ze dne 18. 5. 2023

v termínu od 22. 5. 2023 do 19. 6. 2023

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce -40. (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.

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

V Praze dne 19. 5. 2023

MC Praha 10
Doručeno: 19.05.2023
P10 – 224728/2023

listy: 1 přílohy: 1 sv.příloh:

mp10es8c12d1d1

Bc. Jakub Brzob
edoucí odboru majetkoprávního

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 40.

PRAHA 10 – Majetková, a.s.

IČO: 272 05 703

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

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

Bankovní spojení: č. ú.: 193521661/0300

(dále jen „Poskytovatel“)

vyhlašuje na základě pověření

Městské části Praha 10

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

IČO: 00063941, DIČ: CZ00063941

(dále jen „Vyhlašovatel“)

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

Preamble

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

I. Předmět prodeje

1. Předmět prodeje tvoří těchto 6 Bytových jednotek:

Seznam Bytových jednotek – 40. VŘ							
Pořadí	Ulice/k.ú.	č. p.	č. o.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Parcelní číslo	Výměra v m ²
1	Moskevská	667	68	667/13	1+1	1192	44,5
2	Na Louži	1307	21	1307/9	2+1	1911	52,0
3	Brtnická	1034	8	1034/3	1+0	2546	27,2
4	U Hranic	1936	19	1936/5	1+1	685/1, 686	37,3
5	Brtnická	1034	8	1034/8	1+0	2546	28,0
6	Ruská	1238	172	1238/19	1+1	1621/6, 1621/30, 1621/16	50,9

2. Bytové jednotky jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 Podmínek.
3. **Informace k pořadovému číslu 2 tabulky:** u této bytové jednotky je závazek odpovídající alikvotní části dosud nesplaceného úvěru na revitalizaci domu. Splátka úvěru je součástí položky fondu oprav.
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 Vyhlašovateli.

IV. Účastníci výběrového řízení

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

V. Prohlídky Bytových jednotek

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

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

VI. Přihláška Účastníka

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

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

VII. Předání přihlášek

1. Lhůta pro podání přihlášek končí dne 19. 6. 2023 v 16.00 hodin.
2. Přihlášky lze podat doporučeně poštou v průběhu celé lhůty pro podání přihlášek na adresu Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, tak aby byly doručeny Vyhlášovateli ve lhůtě pro podání přihlášek, nebo osobně v podatelně Vyhlášovatele na výše uvedené adrese, a to v úřední hodiny podatelny (pondělí a středa od 8.00 do 17.30 hodin, v úterý a čtvrtek od 8.00 do 15.00 hodin a v pátek od 8.00 do 14.00 hodin). V poslední den lhůty pro podávání přihlášek, tj. 19. 6. 2023 je možné odevzdat přihlášky pouze osobně na adrese Vyhlášovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně Vyhlášovatele, a to v době od 8.00 do 16.00 hodin.
3. K obálkám s přihláškami doručeným později nebude Vyhlášovatel přihlížet a budou vráceny zpět Účastníkovi.
4. Vyhlášovatel požaduje doručení přihlášek v uzavřených obálkách, opatřených jménem a příjmením (u fyzické osoby) nebo názvem (u právnické osoby) Účastníka a na uzavření razítkem, případně podpisem Účastníka, je-li fyzickou osobou, či jeho statutárního zástupce, je-li právnickou osobou, a označených zřetelně nápisem:

„NEOTVÍRAT – 40. Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek“

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

číslo bytové jednotky dle Prohlášení vlastníka

VIII. Způsoby složení kaucí

1. Účastník je povinen složit Poskytovateli kauci ve výši **10 % z Minimální kupní ceny konkrétní Bytové jednotky**, a to na důkaz vážného zájmu o koupi konkrétní Bytové jednotky. Výše kaucí u jednotlivých Bytových jednotek je uvedena v příloze č. 1 Podmínek. Pokud Účastník podává přihlášky na koupi více Bytových jednotek, je z důvodu jednoznačné identifikace kaucí povinen složit kauci ke každé Bytové jednotce zvlášť a nelze více kaucí spojit do jedné platby.
2. Kauce je možné složit na **účet č. 2112579167/2700 u UniCredit Bank CR, a.s.** a to tak, aby byly připsány na uvedený účet **nejpozději do 19. 6. 2023**.
3. Jako **variabilní symbol** uveďte v případě, že Účastníkem je fyzická osoba – datum narození, v případě, že Účastníkem je právnická osoba - IČO. Dokladem o složení kaucí je pokladní stvrženka z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši kaucí z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu. Doklad o složení kaucí musí být součástí podané přihlášky. Na přihlášky, u nichž Účastník nesloží kauci ve výše stanovené lhůtě některým z výše uvedených způsobů, nebude brán zřetel a přihláška bude odmítnuta.

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

správnosti Magistrátem hl. m. Prahy bude Vyhlášovatelem podán návrh na vklad do katastru nemovitostí.

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

X. Povinnosti vítěze

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

XI. Závěrečná ustanovení

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

Příloha č. 1 Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formu elektronické aukce – 40.

Seznam Bytových jednotek – 40. výběrové řízení										
Pořadí	Ulice/k. ú.	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	Moskevská/Vršovice	667	68	667/13	1+1	44,5	4. NP	3 798 700	379 870	Termín: 29.5., 5.6., 12.6.2023 Čas: 9:30 – 9:50
2	Na Louži/Vršovice	1307	21	1307/9	2+1	52,0	3. NP	4 514 400	451 440	Termín: 29.5., 5.6., 12.6.2023 Čas: 9:00 – 9:20
3	Brtnická/Michle	1034	8	1034/3	1+0	27,2	1. NP	2 381 500	238 150	Termín: 29.5., 5.6., 12.6.2023 Čas: 11:30 – 11:50
4	U Hranic/Strašnice	1936	19	1936/5	1+1	37,3	2. NP	3 114 500	311 450	Termín: 29.5., 5.6., 12.6.2023 Čas: 10:50 – 11:10
5	Brtnická/Michle	1034	8	1034/8	1+0	28,0	2. NP	2 371 700	237 170	Termín: 29.5., 5.6., 12.6.2023 Čas: 11:30 – 11:50
6	Ruská/Vršovice	1238	172	1238/19	1+1	50,9	1. PP	4 460 700	446 070	Termín: 29.5., 5.6., 12.6.2023 Čas: 10:10 – 10:30

Příloha č. 2 Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 40.

Příhláška**Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek č. 40**

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 kaucí:			č. ú. pro vrácení kaucí:		
(dále jakožto "Účastník")			(dále jakožto "Účastník")		

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

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

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

úředně ověřený podpis Účastníka

Případné poznámky Účastníka:

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

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. 40

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

Identifikace spoluúčastníků:

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

(oba dále společně též jako "Spoluúčastníci")

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

My, níže podepsaní Spoluúčastníci, se tímto přihlašujeme do v záhlaví uvedeného výběrového řízení na prodej volné bytové jednotky formou elektronické aukce, a zároveň tímto společně činíme čestné prohlášení:

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

úředně ověřený podpis Spoluúčastníka

úředně ověřený podpis Spoluúčastníka

Případné poznámky Spoluúčastníků:

Přílohy:

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

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

Příloha č. 3 Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 40.

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

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

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

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

E-aukce volné byty – 40.														
Poř.č	Ulice/k.ú.	č.p.	Č.ú.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Výměra v m2	Podlažní umístění	Počet účastníků prohlídek	Počet podaných přihlášek	Cena dle znaleckého posudku v Kč	Nejvyšší podání v Kč	Vítěz E-aukce	Počet příhozů	Přesný konec E-aukce (start 26.6.2023 v 9:00 hodin)
1	Moskevská/Vršovice	667	68	667/13	1+1	44,5	4. NP	19	9	3 798 700	4 900 000	VÝBĚR REALITY, s.r.o.	85	28.6.2023 v 14:48:00
2	Na Louži/Vršovice	1307	21	1307/9	2+1	52,0	3. NP	8	4	4 514 400	5 375 000		28	28.6.2023 v 14:50:00
3	Brtnická/Michle	1034	8	1034/3	1+0	27,2	1. NP	18	4	2 381 500	2 670 000		28	28.6.2023 v 15:36:00
4	U Hranic/Strašnice	1936	19	1936/5	1+1	37,3	2. NP	19	7	3 114 500	3 950 000	VÝBĚR REALITY, s.r.o.	23	28.6.2023 v 15:50:00
5	Brtnická/Michle	1034	8	1034/8	1+0	28,0	2. NP	17	6	2 371 700	2 660 000		35	28.6.2023 v 16:46:00
6	Ruská/Vršovice	1238	172	1238/19	1+1	50,9	1. PP	5	0	4 460 700	0	neprodáno	0	28.6.2023 v 16:30:00
	celkem							86	30	20 641 500	19 555 000		199	



ZÁPIS č. 40

Komise výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 40.

konané dne 21. 6. 2023

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

Přítomni: Mgr. Veronika Žolčáková, Bc. Iva Petřinová, Blanka Březinová, [redacted]

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 – 40.
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 21. 6. 2023 v 10:10 hod., vedla ho předsedkyně Mgr. Veronika Žolčáková, která přivítala všechny přítomné členy komise, seznámila je s navrhovaným programem a skončilo v 10:40 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 – 40.

Předmětem výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 40. 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 86 zájemců**. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 22. 5. 2023 do 19. 6. 2023 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 30 přihlášek**. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

Po otevření obálek s přihláškami a kontrole přihlášek komise konstatuje, že z **celkového počtu 30 ve lhůtě podaných přihlášek jich 30 vyhovělo podmínkám** výběrového řízení vč. složené jistoty. Podrobněji viz Příloha č. 2 tohoto Zázpisu.

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

3. Různé

4. Závěr

Komise se usnesla, že na základě kontroly doručených přihlášek **zařazuje do II. kola výběrového řízení** (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným bytovým jednotkám **celkem 30 přihlášek**, které splnily podmínky výběrového řízení, těchto osob. Zařazení jednotlivých účastníků do II. kola výběrového řízení (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným bytovým jednotkám je uvedeno v příloze č. 2 Zázpisu.

PŘÍTOMNO: 4

PRO: 4

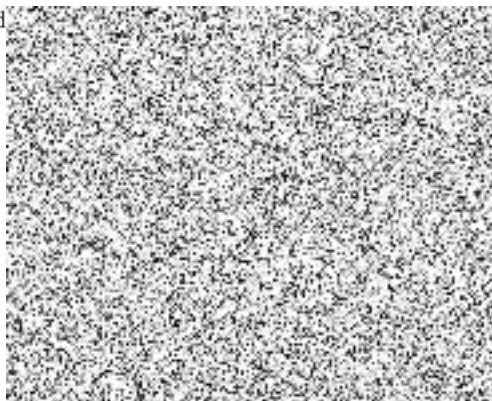
PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Jednání komise bylo ukončeno dne 21. 6. 2023 v 10:40 hodin

Zapsala: Šárka Žiláková, OMP

Schválila: Mgr. Veronika Žolčáková, před



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 prohládek	počet ve lhaně doručených přihlášek
1	Moskevská/Vršovice	667	68	667/13	44,5	4. NP	3 798 700	379 870	19	9
2	Na Louži/Vršovice	1307	21	1307/9	52,0	3. NP	4 514 400	451 440	8	4
3	Brtnická/Michle	1034	8	1034/3	27,2	1. NP	2 381 500	238 150	18	4
4	U Hranic/Strašnice	1936	19	1936/5	37,3	2. NP	3 114 500	311 450	19	7
5	Brtnická/Michle	1034	8	1034/8	28,0	2. NP	2 371 700	237 170	17	6
6	Ruská/Vršovice	1238	172	1238/19	50,9	1. PP	4 460 700	446 070	5	0
	celkem								86	30

Seznam účastníků výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce 40.												
poř. č.	Bytová jednotka			Uchazeč			Splnění podmínek VŘ					
	Ulice	č. p.	č. bytové jednotky	poř. č. uchazeče u konkrétní aukce	podpis uchazeče	bydliště/sídlo	datum narození / IC	formální náležitosti přihlášky	počet účastníků na aukci	stanovisko komise výběrového řízení	poznámka / důvod případného vyřazení	
1	Moskevská	667	68	667/13	1	Výběr reality, s.r.o.	256/6377	ano	ano	ano		
2	Moskevská	667	68	667/13	2			ano	ano	ano		
3	Moskevská	667	68	667/13	3			ano	ano	ano		
4	Moskevská	667	68	667/13	4			ano	ano	ano		
5	Moskevská	667	68	667/13	5			ano	ano	ano		
6	Moskevská	667	68	667/13	6			ano	ano	ano		
7	Moskevská	667	68	667/13	7			ano	ano	ano		
8	Moskevská	667	68	667/13	8			ano	ano	ano		
9	Moskevská	667	68	667/13	9			ano	ano	ano		
10	Na Louži	1307	21	1307/9	1	Výběr reality, s.r.o.	256/6377	ano	ano	ano		
11	Na Louži	1307	21	1307/9	2			ano	ano	ano		
12	Na Louži	1307	21	1307/9	3			ano	ano	ano		
13	Na Louži	1307	21	1307/9	4			ano	ano	ano		
14	Brtnická	1034	8	1034/3	1			ano	ano	ano		
15	Brtnická	1034	8	1034/3	2			ano	ano	ano		
16	Brtnická	1034	8	1034/3	3			ano	ano	ano		
17	Brtnická	1034	8	1034/3	4			ano	ano	ano		

[illegible]

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 22233/2023

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.667/13 v objektu čp. 667/68, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1192 na katastrálním území Vršovická 1429/68.

Znalec:

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 222 33 11 11
e-mail: Dmarv@volny.cz



Číslo posudku v evidenci znalec: 4423/2023

Zadavatel:

Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10



OBVYKLÁ CENA

3 798 700 Kč

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 27.4.2023

Vyhotoveno: V Praze 1.5.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 667/13 v objektu čp. 667/68, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1192 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro prodej elektronickou aukcí.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.4.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11904 ze dne 30.4.2023
 skutečnosti a výměry zjištěné na místě
 informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
 cenová mapa Prahy CMP 2023
 prohlášení vlastníka budovy
 databáze katastrálního úřadu
<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady
<https://mapy.cz/> - mapový portál
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
 - Vyhláška č. 337/2022 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),
 - Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
 - Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
 - OctopusPro - přístup pro registrované uživatele.
 adu
 databáze VALUO

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.
 Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se

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

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

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

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

Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty 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 stanovení úrokové sazby 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.337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 4418/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci: Moskevská 667/68, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

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

Na LV č. 11904 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

Oceňovaná bytová jednotka charakteru 1 + 1 o velikosti 44.50 m² dle prohlášení vlastníka. Bytový dům ve kterém se bytová jednotka nachází je situován při ulici Moskevská v bloku bytových domů v řadové zástavbě svým průčelím do ulice Moskevská a Náměstí Svatopluka Čecha. V blízkém okolí se nachází park u SV.Václava a Koh-i-noor. Stanice tramvaje je u domu v ulici Minská, stanice Moskevská a nebo stanice tramvaje Koh-i-noor. Vlakové nádraží Vršovice (Praha hl.nádraží - Benešov) dvě stanice tramvají. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti drobné prodejny a dvě stanice tramvají obchodní středisko Eden, dopravní dostupnost dobrá, parkování zvláště ve večerních hodinách špatné. Nejbližší metro Náměstí Míru, nebo Jiřího z Poděbrad.

Objekt má sedm nadzemních podlaží a dvě podzemní podlaží je zděné konstrukce, bez výtahu. Fasáda v dobrém stavu, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová a zdvojená, dveře z mezipodest do lodžii původní dvoukřídla prosklená s nadsvětlíkem. Vstupní dveře nové dřevěné ze dvou třetin prosklené s půlkruhovým nadsvětlíkem dřevěné do dřevěné zárubně a osazeny jsou nové zvonky. Vstupní část s původní dlažbou uzavřeno renovovanými

lítacími prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Stropní konstrukce zádveří klenba. Stěny schodišťového prostoru natřeny latexem. Na mezipodestě hydrant. Schody kamenné, podlahy teracové. Bytový dům byl postavený ve dvacátých letech. Stavebně technický stav objektu udržovaný. V budově je 22 bytových jednotek a 4 nebytové prostory.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 667/13
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č.1192

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka 667/13
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 667/13

4. 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. 337/2022 Sb. §1c zjištěná cena bude určována.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.667/13
Adresa předmětu ocenění:	Moskevská 667/68 100 00 Praha 10
LV:	11904
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 275 406

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 667/13

1.1. byt

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

polystyrenových desek ve střešní části narušený. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy. Objekt jako celek odpovídá stáří s běžnou údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	102 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1980
Základní cena ZC (příloha č. 27):	90 291,- Kč/m ²

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

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 2ks	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 43 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (43 + 15) = 0,710$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,710 = 0,480$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá	II	0,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy pozemku

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

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

i = 2

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} \cdot \text{I}_V = 90\,291,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,480 = 43\,339,68 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = \text{PP} \cdot \text{ZCU} \cdot \text{I}_T \cdot \text{I}_P = 44,50 \text{ m}^2 \cdot 43\,339,68 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,000 \cdot 1,080 = 2\,082\,905,02 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 082 905,02 Kč**

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

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2023 mapový list č. 60.

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1192	387	14 530,00	5 623 110,-
Cenová mapa - celkem		387		5 623 110,-

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

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

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

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

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 082 905,02 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 623 110,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 445 / 12 897

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$5\,623\,110,- \text{ Kč} \cdot 445 / 12\,897 = 194\,020,62 \text{ Kč}$

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

Bytová jednotka č. 667/13 - zjištěná cena = **2 276 925,64 Kč**

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka 667/13**

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

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	1+1 4.NP	45	2 831	10 500	126 000	4,50
Celkový výnos za rok:						126 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	45
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 831
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	126 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	119 700
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	113 100
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 513 333
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 363 333

2. Porovnávací hodnota**2.1. Bytová jednotka č. 667/13**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	44,50 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci

odpovídá koeficient < 1 . V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > 1 . Získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše.

Použité koeficienty a korekce.

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Vršovická 800/47, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Lokalita:	Vršovická 800/47, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Popis:	Nabízíme k prodeji světlý byt 2+kk v ulici Vršovická na Praze 10. Byt v osobním vlastnictví o velikosti 49m ² se nachází v 5. patře cihlového domu. Byt disponuje pokojem s patrem na spaní, další pokoj se vstupem do koupelny. Ve vnitrobloku je možnost využívat pozemek se zahradním posezením. K bytu náleží sklep. V současnosti je řešena výstavba výtahu. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost. S hypotečním úvěrem rádi zdarma pomůžeme. Pro více informací kontaktujte makléře.				
Podlaží:	6.NP				
Dispozice:	2+kk, sklep				
Typ stavby:	zděný, výtah ve výstavbě				
Užitná plocha:	49,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná	1,00				
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00				
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90				
K4 Výtah - výtah	0,99				
K5 Vybavení - lepší	0,95				
K6 Velikost, dispozice - srovnatelná, dispozice lepší	0,98				
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00				
K8 Balkon, lodžie - není	1,00				
K9 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95				
K10 Prodej el. aukcí	0,98				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 6.2.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
5 090 000	49,00	103 878	0,77	79 986	



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Francouzská 737/60, Vinohrady, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Lokalita:	Francouzská 737/60, Vinohrady, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Popis:	Hledáte zajímavé bydlení s dobovým charakterem ve skutečném centru Prahy? Vyhovuje Vám představa jižní části Vinohrad, blízkost parku Gröbovka - Havlíčkovy sady, a pěkná tichá zahrada ke společnému užívání ve vnitrobloku? V exkluzivním zastoupení vlastníka vám nabízíme ke koupi bytovou jednotku ve 2. NP klasického cihlového domu v ulici				

Francouzská, na jižním okraji Vinohrad. Byt je ve stavu před celkovou renovací či rekonstrukcí. Díky své přehledné dispozici, orientaci oken na obě strany domu, a klenutým stropům (světla výška až 3,6 m) nabízí tato jednotka mnoho možností celkového pojetí daného prostoru. Obývací pokoj o ploše 27 m² má výhled na ulici Francouzskou, a jeho dvě vysoká trojdílná špaletová okna směřují na severovýchod, s výhledem na menší park v protilehlé stráni. Díky své příjemné šířce přes 4,3 m a vysokému klenutému stropu působí místnost prostorně a noblesně. Okna jsou již nová, dřevěná, a jsou vč. dřevěných parapetů kvalitními replikami původních historických oken domu. Naproti tomu podlahy a štuky na stěnách budou potřebovat kompletní renovaci. Stejně tak rozvody elektřiny, vody a odpadů. Dveře a zárubně nejsou původní, a bude vhodná jejich výměna. Druhou obytnou místností bytu je dřívější kuchyň s jídelnou, která má plochu 16 m² a příjemný výhled do pěkné pobytové zahrady na zvýšené terénní terase ve vnitrobloku. Klid a naprosté ticho po otevření okna směrem do zahrady vás takto v centru Prahy mile překvapí. I toto okno je nové, rovněž dřevěné špaletové, vysoké a dělené na 4 části, takže přivádí do místnosti dostatek denního světla. Dostatečná velikost a také podlouhlý tvar pokoje umožní jak instalaci nové kuchyně a jídelního koutu, tak i umístění menší sedací soupravy či třeba stylového posezení s křesly a pohovkou, a s výhledem na zahradu. Středovou část bytu tvoří vstupní zádveř, centrální předsiňka, z ní přístupná toaleta a dále menší koupelna s umyvadlem a sprchovým koutem dostupná z kuchyně. I tyto místnosti mají vysoké klenuté stropy. Novým pojetím celého tohoto prostoru (zádveří, předsiň, toaleta, koupelna) by mohlo vzniknout zajímavé moderní a prostorově komfortní řešení. Lokalitu není třeba dlouze představovat. Nejbližší stanice metra A - Náměstí Míru a Jiřího z Poděbrad jsou vzdálené cca 500 metrů. Do historického parku s vinicemi Gröbovka - Havlíčkovy sady dojdete za pár minut. Kamkoliv po městě se odsud snadno a rychle dostanete tramvají. Srdečně vás zveme na prohlídku tohoto zajímavého bytu. Spolupráce s ostatními realitními makléři na trhu a jejich klienty je samozřejmostí.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 1+1
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 48,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,97
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - není	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,95
K6 Velikost, dispozice - srovnatelná	1,00
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Balkon, lodžie - není	1,00
K9 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.3.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 490 000	48,00	114 375	0,77	88 069

Název: Krymská 227/29
Lokalita: Bytová jednotka č. 227/33
Popis: bydlení na žádané adrese, v Krymské ulici. Tato stylová klidná jednosměrná ulice na pomezí Vinohrad a Vršovic, je doslova obklopena zelení: Gröbovka (Havlíčkovy sady), Bezručovy a Heroldovy sady a osloví Vás jedinečnou atmosférou kaváren,

boulangerie, knihkupectví, aj. V bytě 2+kk se vstupní chodbou, komorou s oknem, balkonem orientovaným do vnitrobloku a koupelnou s WC, vytvořila současná majitelka ještě oddělenou pracovnu. Nová dřevěná okna, na podlahách parkety, korek a dlažba. Vytápění a ohřev TUV řeší vlastní kotel.

Podlaží: 4.NP
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 42,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - není	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,87
K6 Velikost, dispozice - srovnatelná, dispozice lepší	0,98
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Balkon, lodžie - balkon	0,99
K9 Redukce pramene ceny - V-74436/2022-101	1,00
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 300 000	42,00	126 190	0,69	87 071

Název: Ruská 970/90, Vršovice

Lokalita: Bytová jednotka č. 970/10

Popis: 2+KK v srdci Prahy na hranici Vršovíc a Vinohrad. Dům se nachází v žádané lokalitě Prahy 10, v těsné blízkosti parku Heroldovy sady a Havlíčkovy sady. V docházkové vzdálenosti je autobusová zastávka Vlašimská a Na Míčáncích, tramvajová zastávka Slavia a Orionka. Za 25 minut pěšky se dostanete na Náměstí Míru nebo za 10 minut tramvají do I.P.Pavlova. Krásný moderní byt se nachází 1N.P činžovního domu s výhledem do ulice krásné pražské vily. Dům má i vlastní zahradu ve vnitrobloku kde se dá sušit prádlo a užívat si posezení venku. Světlý obývací pokoj je vybaven kuchyňskou linkou se spotřebiči (digestoř, sklokeramická varná deska, horkovzdušná trouba, lednička). Ložnice je vybavena šatní skříní a velkou manželskou postelí. Další úložný prostor najdete v komoře a šatní skříní na chodbě. Koupelna s WC a vanou. Co jiného si po náročném dni dopřát než vanu plnou příjemně teplé vody provoněné koupelovou solí, pěnou či olejem. Byt může zůstat kompletně vybavený. Je to velká výhoda pro rychlejší nastěhování nebo pronájem. Dům prošel velkou rekonstrukcí. V roce 2012 byla provedena výměna stoupaček vody a odpadů, mezi roky 2014 a 2017 výměna rozvodu plynu, osvětlení společných prostor. Rekonstrukce budovy zahrnuje taky: novou omítku na severní a jižní straně, nové podhledy a vymalování chodeb, sanace omítek ve sklepech kójičích plus bude dokončena oprava sklepních kójí. Nové domovní zvonky, vchodové dveře, dveře do sklepa, oprava vstupu na dvůr. V roce 2016 v domě byl napojen moderní výtah. A nová dřevěná okna garantují úsporu nákladů na energie.

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 2+kk, sklep
Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 44,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Vybavení - lepší	0,87
K6 Velikost, dispozice - srovnatelná, dispozice lepší	0,98
K7 Podlaží - horší	1,01
K8 Balkon, lodžie - není	1,00
K9 Redukce pramene ceny - V- 59644/2022-101	1,00
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 12.10.2022				
5 350 000	44,00	121 591	0,71	86 330

Minimální jednotková porovnávací cena	79 986 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	85 364 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	88 069 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	85 364 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	44,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 798 698 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 667/13	2 276 926,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 082 905,02 Kč
1.2. Pozemek parc.č.1192	194 020,62 Kč
	= 2 276 926,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 276 926,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 276 930,- Kč

slovy: Dvamilionydvěšedesmdesátšesttisícdevětsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 276 930 Kč

slovy: Dvamilionydvěšedesmdesátšesttisícdevětsetřicet Kč

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

1.1. Bytová jednotka 667/13

2 363 333,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 667/13

3 798 698,- Kč

Porovnávací hodnota	3 798 698 Kč
Výnosová hodnota	2 363 333 Kč

Obvyklá cena**3 798 700 Kč**

slovy: Třimilionysedmsetdevadesátosmtisícšedsmset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena bytové jednotky č. 667/13, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1192 na katastrálním území Vršovice.

Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality, jedná se o již realizované prodeje a z realitního portálu. 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.

OBVYKLÁ CENA

3 798 700 Kč

slovy: Třímilionysedmsetdevadesátosmtisícšedmset Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4425/2023.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 22233/2023.

V Praze 1.5.2023



K ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

30.04.2023 17:31 Informace o jednotce | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	667/13
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Účel využití:	byt
Právní předpis:	č. p. 667
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11904
Podíl na společných částech:	445/12897

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Účel ochrany nemovitosti

Název
amátkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nemovitost je evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nemovitost je evidována 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](#)

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.04.2023 17:00.

2004 - 2023 Český úřad zeměměřický a katastrální

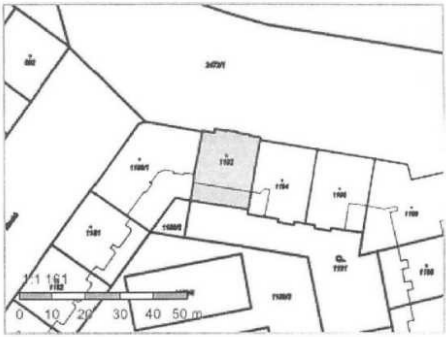
Verze 6.4.0 b1 [WWW6]

[https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~fdwJyIgaRbvVKKUv0mc7k533hXxQ22I51hk6ELZ5468E3kLQeN7XYzbahN-I... 1/1](#)

17:32 Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1192
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Parcelní LV:	11903
Plocha [m ²]:	387
Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM
Číslo výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Užití pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Číslo stavby na pozemku:	č. p. 667

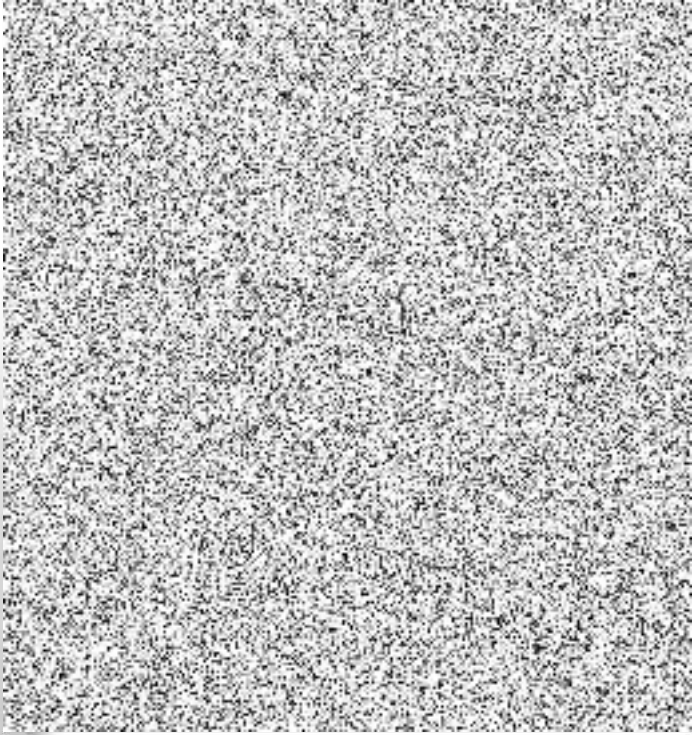


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



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



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

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~mjWo6m0c9C9sJoy0tWuFSyKORZMO~cB8mpnDW47bKzjSm8od2dvFc7DD...> 1/2

		Přihlášení do katastru nemovitostí 445/12897 508/12897 Podíl 305/4299
Správa nemovitosti ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10		
Úslob ochrany nemovitosti		
NÁZEV pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně památkově chráněné území		
znam BPEJ parcela nemá evidované BPEJ.		
mezení vlastnického práva		
P upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek		
né zápisy		
yp 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 30.04.2023 17:00.		
2004 - 2023 Český úřad zeměměřický a katastrální		Verze 6.4.0 b1 [WWW6]

<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~mjWo6m0c9C9sJoy0tiWuFSyKORZMO~cB8mpnDW47bKzjSm8ed2dvFc7DD...> 2/2



Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2023

**Katastrální území**

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1192

Cena 2023

Mapový list: 60

Cena: 14530 Kč/m²

Skupina: 4147

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

1.1.2023-31.12.2023

Vytisknuto dne: 30.04.2023



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 22180/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.1307/9 v objektu čp. 1307/21, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1911 na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 222 22 22 22
e-mail: Dmarv@volny.cz



Číslo posudku v evidenci znalce: 4426/2023



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

OBVYKLÁ CENA

4 514 400 Kč

Počet stran: 17 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 27.4.2023

Vyhotoveno: V Praze 30.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 1307/9 v objektu čp. 1307/21, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1911 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.4.2023.

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. 11880 a 11879 ze dne 30.4.2023

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2023

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

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

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

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

<https://mapy.cz/> - mapový portál

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

- Vyhláška č. 337/2022 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

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

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

- OctopusPro a VALUO- přístup pro registrované uživatele.

vymezení jednotek v budově

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

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

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci 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 porovnávání (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. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Na Louži 1307/21, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

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

Na LV č.11880 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Svěřená správa

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

Dokumentace a skutečnost

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

Místopis

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 52.0 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Na Louži. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje 280 m v ulici Vršovická a autobus v ulici Moskevská 240 m, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a

zvláště ve večerních hodinách.

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1307/9
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1911

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka 1307/9
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1307/9

4. 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. 337/2022 Sb. §1c zjištěná cena bude určována.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1307/9
Adresa předmětu ocenění:	Na Louži 1307/21'
	100 00 Praha 10
LV:	11880, 11879
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 275 406

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 1307/9

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného dvěma podlažími zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, předsíně, kuchyně, koupelny a WC - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová se žaluziemi. Dveře vstupní hladké do ocelové zárubně. Dveře do koupelny a na WC hladké do ocelové zárubně, dveře do pokoje a kuchyně dřevěné rámové prosklené do ocelové zárubně, dveře mezi kuchyní a pokojem dřevěné rámové prosklené dvoukřídlé do ocelové zárubně. Podlaha v předsíni, koupelně a WC teracová dlažba, v kuchyni dlažba (trhlinky v dlažbě) v pokojích lino. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nižšími původními obklady stěn a topným žebříkem, WC samostatné s mísou se zavěšenou nádrží bez obkladu stěn, pouze se soklíkem z dlažby. V předsíni původní vestavěné skříň. Kuchyňská linka původní s plastovým dřezem a plynovým sporákem bez digestoře. V kuchyni spízní původní skříň. Vytápění ústřední. Bytová jednotka je v původním stavu vyžadující stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha – oblast 21
 Stáří stavby: 63 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 90 291,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	7,50 * 1,00 =	7,50 m ²
koupelna:	2,40 * 1,00 =	2,40 m ²
WC:	1,10 * 1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	21,50 * 1,00 =	21,50 m ²
pokoj:	12,50 * 1,00 =	12,50 m ²
kuchyň:	7,00 * 1,00 =	7,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		52,00 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň a pokoj západ a pokoj východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha, umyvadlo, samostatné WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt 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 63 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,695 = 0,506$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož	V	0,00

součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy pozemku

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

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 90\,291,- \text{ Kč/m}^2 * 0,506 = 45\,687,25 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,00 \text{ m}^2 * 45\,687,25 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 2\,518\,281,22 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 518 281,22 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek parc.č. 1911**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 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	1911	668	9 710,00	6 486 280,-
Cenová mapa - celkem		668		6 486 280,-

Pozemek parc.č. 1911 - zjištěná cena celkem = 6 486 280,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1911 = 6 486 280,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 486 280,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 518 281,22 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 486 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 520 / 33 609

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$6\,486\,280,- \text{ Kč} * 520 / 33\,609 = 100\,356,02 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 100 356,02 Kč

Bytová jednotka č. 1307/9 - zjištěná cena = 2 618 637,24 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka 1307/9**

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

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	3.NP	52	3 577	15 500	186 000	4,50
Celkový výnos za rok:						186 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	52
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 577
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	186 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	176 700
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 900
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	170 800
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 795 556
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	350 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 445 556

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1307/9

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	52,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

I. Analýza vzorků a jejich vzájemné porovnání

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

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

použity pro výpočet viz výše.

Použité koeficienty a korekce.

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Slovinská 765/15, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Lokalita:	Bytová jednotka			
Popis:	Nabízíme prodej bytu o dispozici 2+1 (původně 1+1), o celkové ploše 55 m ² včetně balkonu 3 m ² , nacházející se ve 2. NP, cihlového bytového domu s výtahem, ve Vršovicích, Praha 10. K jednotce náleží i sklep 2 m ² . Jednotka se skládá z vstupní haly, menší místnosti využívanou jako kuchyň, s kuchyňským koutem včetně kuchyňské linky, dále z druhé místnosti sloužící jako ložnice, z třetí místnosti sloužící jako obývací pokoj z kterého je i vstup na menší balkon a i o komory, z koupelny s vanou, samostatného WC, komory a balkonu. Energetická náročnost G je uvedena formálně. Výhoda je i fakt, že obývací pokoj a ložnice jsou neprůchozí. Výborná dopravní dostupnost na metro C i A, tramvajová i autobusová zastávka. Kompletní občanská vybavenost. Volejte po - pá 9- 20 h, víkendy 11 - 19 h.			
Podlaží:	2.NP			
Dispozice:	2+1, balkon			
Typ stavby:	zděný s výtahem			
Užitná plocha:	54,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná	1,00			
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00			
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90			
K4 Výtah - výtah	1,00			
K5 Velikost a dispozice - srovnatelná	1,00			
K6 Vybavení - lepší	0,90			
K7 balkon, lodžie - balkon	0,98			
K8 redukce pramene ceny - v nabídce	0,95			
K9 prodej el. aukcí	0,98			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.4.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 670 000	54,00	123 519	0,74	91 404



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Karpatská 1163/12, Praha 10, Vršovice			
Lokalita:	Bytová jednotka č. 2			
Popis:	2+1, nacházející se v přízemí cihlového domu. Byt nabízí celkovou podlahovou plochu 55,9 m ² . V bytě jsou nová plastová okna, jinak je převážně v původním stavu k rekonstrukci. Kuchyňská linka s plynovým sporákem, koupelna s vanou, WC zvlášť, na podlahách PVC, parkety a dlažba. Orientace oken na východ a			

západ. Ložnice a obývací s orientací na východní stranu s výhledem do vnitrobloku se vzrostlou zelení. Samostatná kuchyň s oknem na stranu západní. Dům je po revitalizaci (zateplení fasády, střecha, výtah, společné prostory) K bytu náleží také sklep 3m² V lokalitě je veškerá občanská vybavenost. Obchodní centrum Eden, plavecký stadion SK Slavia Praha, kluziště, sportoviště a jiné vyžití jen 2 minuty chůze. Tramvajové a autobusové zastávky se nacházejí pouhých 100 m od domu.

Podlaží: 1.NP

Dispozice: 2+1, sklep

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 55,80 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - horší	1,01
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost a dispozice - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V- 54254/2022-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 800 000	55,80	86 022	0,99	85 162

Název: Bulharská 1212/19

Lokalita: Bytová jednotka č. 1212/6

Popis: 2+kk s balkonem, o velikosti 50m² + balkon 2m². Byt se nachází ve 2. NP cihlového domu s výtahem. K bytu náleží sklep 1,5m². Byt je po kompletní rekonstrukci před 8 lety (rozvody vody, elektřiny, podlahy, štuky). Dispozici bytu tvoří předstíh se vstupy do jednotlivých pokojů, obývací pokoj s kuchyňským koutem s přístupem na balkon, ložnice, koupelna s vanou, WC. Dům je také po kompletní rekonstrukci (střecha, výtah, rozvody vody a elektřiny, společné prostory, plastová okna). Dům se nachází ve velmi oblíbené a klidné lokalitě Praha 10 Vršovice. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost a je zde také výborná dopravní dostupnost, do centra města cca 10min. zastávka MHD 1min. chůze.

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 2+kk, sklep 2 m², balkon 2m²

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost a dispozice - srovnatelná dispozice horší	1,01



Zdroj: Katastrální úřad

K6 Vybavení - lepší			0,90	
K7 balkon, lodžie - balkon			0,98	
K8 redukce pramene ceny - V- 7299/2023-101			1,00	
K9 prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.2.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 500 000	50,00	110 000	0,79	86 900

Název: Vršovická 916/15
Lokalita: Bytová jednotka č. 916/12
Popis: byt v osobním vlastnictví o výměře 52 m² ve 4. patře činžovního domu ve Vršovické ulici v Praze 10. Původní byt 1+1 byl rekonstruován a kuchyňský kout přemístěn do předsíně, čímž vznikly dva oddělené pokoje se samostatnými vchody, jeden s výhledem do ulice, druhý s patrovým dvoulůžkem a šatnou, orientovaný do zeleného vnitrobloku. Nová kuchyňská linka je vybavena elektrickou dvouplošňovou varnou deskou, troubou, lednicí a myčkou na nádobí. Součástí bytu je dále koupelna se sprchovým koutem, WC a sklepní kóje, lze využívat také balkon v mezipatře. Střecha domu a zadní fasáda jsou zatepleny, v bytě jsou osazena eurookna se žaluziemi a dřevěné dveře, položena dřevěná a laminátová podlaha, vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kondenzační kotel.

Podlaží: 5.NP

Dispozice: 2+kk

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 52,03 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 a dispozice - srovnatelná, dispozice horší 1,01

K6 Vybavení - lepší 0,90

K7 balkon, lodžie - není 1,00

K8 redukce pramene ceny - V-65325/2022-101 1,00

K9 prodej el. aukcí 0,98

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.11.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 450 000	52,03	104 747	0,80	83 798



Zdroj: Katastrální úřad

Minimální jednotková porovnávací cena	83 798 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	86 816 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	91 404 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	86 816 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	52,00 m ²

Výsledná porovnávací hodnota

4 514 432 Kč

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

1. Bytová jednotka č. 1307/9	2 618 637,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 518 281,22 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1911	100 356,02 Kč
	= 2 618 637,- Kč

Výsledná cena - celkem:**2 618 637,- Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****2 618 640,- Kč**

slovy: Dvamilionyšestsetosmnácttisícšestsetčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**2 618 640 Kč**

slovy: Dvamilionyšestsetosmnácttisícšestsetčtyřicet Kč

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

1.1. Bytová jednotka 1307/9 3 445 556,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1307/9 4 514 432,- Kč

Porovnávací hodnota

4 514 432 Kč

Výnosová hodnota

3 445 556 Kč

Obvyklá cena**4 514 400 Kč**

slovy: Čtyřimilionpětsetčtrnácttisícčtyřista Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění -

zjištěnou cenou, výnosovou metodou, porovnávací. Výnosová metoda na základě výnosů z obvyklých nájmů. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze nemovitostí VALUO, databáze katastrálního úřadu a realitního portálu. 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, Valuo a realitního portálu 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

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1307/9 v objektu čp. 1307/21, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1911 na katastrálním území Vršovice. 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.

OBVYKLÁ CENA

4 514 400 Kč

slovy: Čtyřmilionpětsetčtrnácttisícčtyřista Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

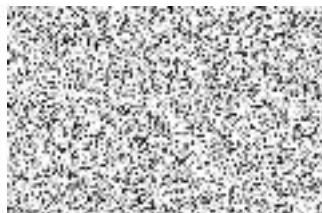
Znalečné účtuji dokladem č. 4426/2023.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 22180/2023.

V Praze 30.4.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

30.04.23 17:29 Informace o jednotce | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1307/9
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Podoba:	č. p. 1307, 1308, 1309
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11880
Podíl na společných částech:	520/33609

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Působ ochrany nemovitosti

Název	
Památkově chráněné území	

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

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

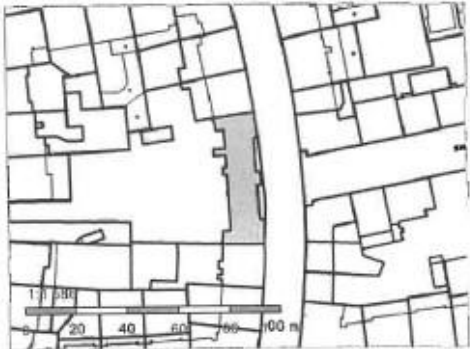
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.04.2023 17:00.

© 2004 - 2023 Český úřad zeměměřický a katastrální Verze 6.4.0 b1 [WWW6]
<https://nahlizeni.cizk.cz/ZobrazObiekt.aspx?encortad=NAHI~2IKtHOITIFNemMY31ek.IKPFNimCY1IH47krlRnNoReliFI.IKVe31mShWG> 1/1

23 17:30 Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

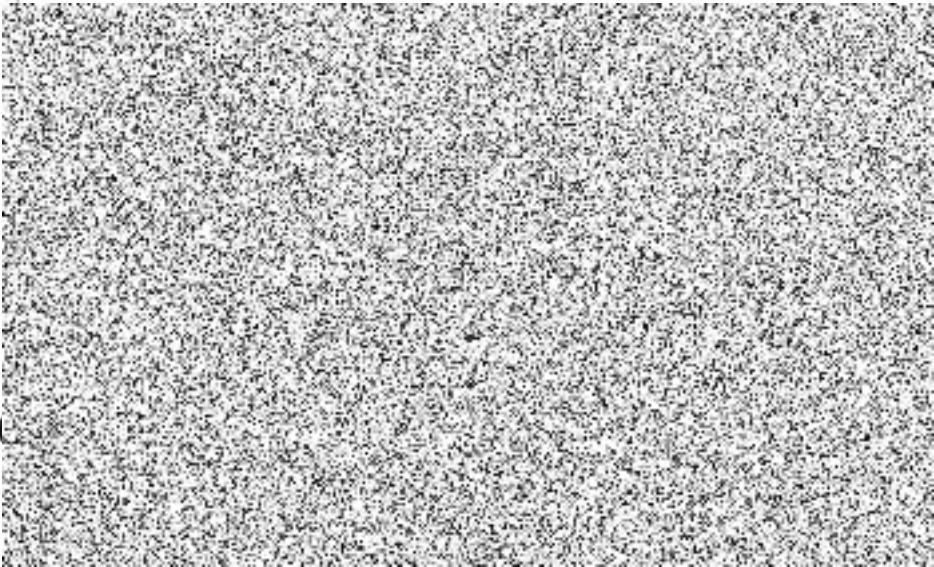
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1911
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11879
Výměra (m ²):	668
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1307, 1308, 1309

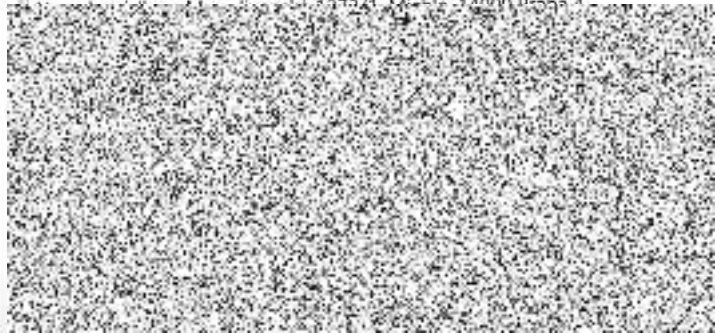


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

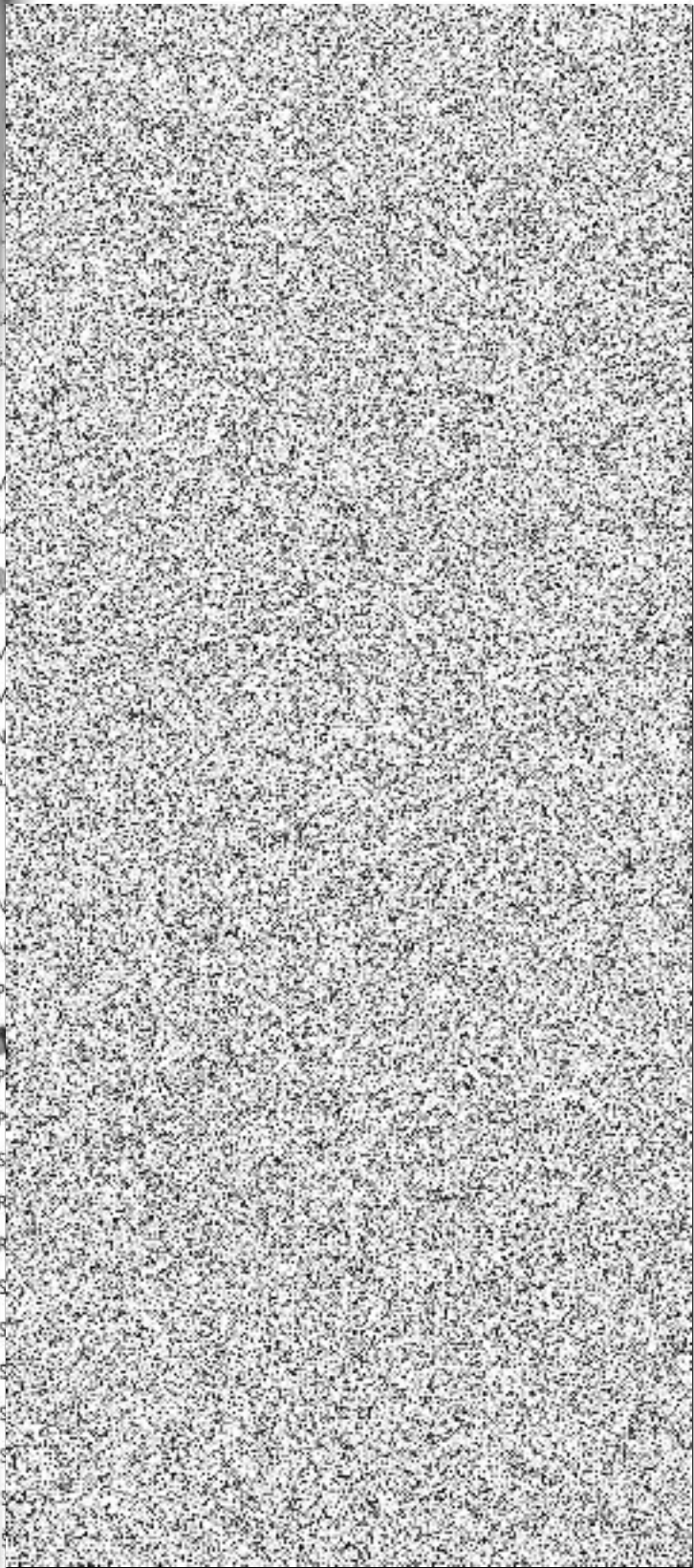


HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1



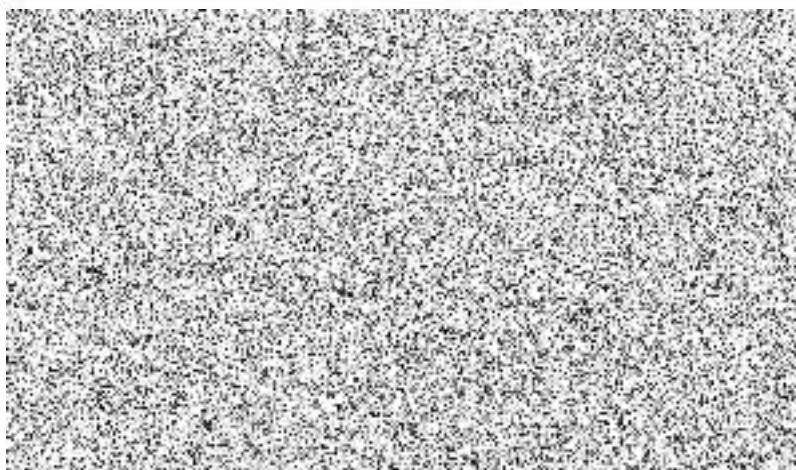
Podíl
740/33609
349/33609
520/33609
338/33609
247/67218
491/33609
177/11203
338/33609
109/11203
740/33609
494/33609
177/11203
356/33609
3896/33609
177/11203
247/33609
338/33609
494/33609
177/11203
520/33609
526/33609
740/33609

https://nahlizendokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~1TwcltbWd6RU2KJ_DTDg50_MLizV5H94t6_LNA-OlinVrJ7gozoklvx-cWs8e6... 1/3

23 17:30	Informace o pozemku Nahližení do katastru nemovitostí	
		338/33609
		244/11203
		520/33609
		491/33609
		526/33609
		356/33609
	aha 10	359/33609
		623/33609
		494/33609
		177/11203
		598/33609
		177/11203
		244/11203
		740/33609
		244/11203
		122/11203
		491/33609
		491/33609
		793/33609
		338/33609
		526/33609
		500/33609
		335/33609
		526/33609
		169/33609
		169/33609
		338/33609
		356/33609
		247/67218
		1082/33609
		491/33609
https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~1TwdcItbWd6fU2KJ_DTDg50_MLizV5H94tF6_LNA-OlhVrJ7gozoklvx-cWs8e6...		2/3

04.23 17:30

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí



a 10

488/33609
377/33609
494/33609
491/33609
260/33609
520/33609
526/33609
78/11203
260/33609
494/33609
122/11203

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

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

3896/33609

Spůsob ochrany nemovitosti

Název

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 30.04.2023 17:00.

© 2004 - 2023 Český úřad zeměměřický a katastrální ☞

Verze 6.4.0 b1 [WWW6]

https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~1TwdcitbWd6fU2KJ_DTDg50_MLizV5H94if6_LNA-OlhVrJ7gozoklvx-cWs8e6... 3/3



Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2023



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1911

Cena 2023

Mapový list: 60

Cena: 10080 Kč/m²

Skupina: 4161

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

1.1.2023-31.12.2023

Vytisknuto dne: 30.04.2023



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 020656/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitostí - obvyklá cena bytové jednotky č. 1034/3 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: Dmarva@volny.cz



Číslo posudku v evidenci znalce: 4427/2023

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

OBVYKLÁ CENA	2 381 500 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.4.2023

Vyhotoveno: V Praze 24.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1034/3 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 22.4.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. § 1c - odst. 1 Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9765, 9764 ze dne 24.4.2023

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2023

vymezení jednotek v budově

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

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

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

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

<https://mapy.cz/> - mapový portál

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

- Vyhláška č. 337/2022 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

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

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

- OctopusPro - přístup pro registrované uživatele.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které

mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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. 337/2022

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 intenzitě používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), 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.

Místopis

Michle je městská čtvrť a katastrální území v Praze, jihovýchodně od centra, s jádrem v údolí Botiče a zahrnující i Kačerovský vrch s okolím. Převažující část patří do městské části Praha 4, pouze východní část vrchu Bohdalec a Michelská část Slatín patří do městské části Praha 10. Vymezení Michle jako katastrálního území se nepatrně liší od vymezení Michle jako části obce.

Číselný popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 27,20 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k výhradnímu užívání o velikosti 3,5 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. 1034/3
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 2546

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1034/3
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1034/3

4. 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. 337/2022 Sb. §1c zjištěná cena bude určována.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1034/3
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:	1 275 406

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 1034/3

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží (zvýšené) podsklepeného objektu s třemi nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka je bytovou jednotkou charakteru 1+0 a sestává z pokoje, před síně, koupelny s WC a spíže dle vymezení jednotek. Okno dřevěné špaletové, okno koupelny s WC a otevřené spíže dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře do koupelny s WC plastové zatahovací do původní dřevěné zárubně, dveře do pokoje dřevěná zárubně bez dveřního křídla. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně původní z interiéru ošetřené nátěrem. Podlaha v před síně, pokoji, otevřené spíži lino, v koupelně s WC dlažba. Koupelna vybavena sprchou, umyvadlem a WC mísou se zavěšenou nádrží. V rohové části je pod stropní konstrukcí umístěn boiler a na stěně u WC topný žebřík na el. Provedeny jsou keramické obklady stěn (v oblasti osazení boileru poškozené). Pokoj bez kuchyňské linky pouze starší obklad k lince a je zde možnost napojení na vodu, odpad, plyn. Vytápění - WAW. Stavebně technický stav bytové jednotky - bytová jednotka je základně udržovaná a vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 4
Stáří stavby:	63 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	85 549,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	3,10 *	1,00 =	3,10 m ²
pokoj:	20,0 *	1,00 =	20,00 m ²
koupelna + WC:	2,90 *	1,00 =	2,90 m ²
spíž:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			27,20 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna se sprchou, umyvadlem a WC	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 o velikosti 3,5m ²	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW, žebřík v koupelně na el.	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - bez kuchyně, vyžadující modernizaci	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

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

Koeficient pro stáří 63 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,705 = 0,605$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

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

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

i = 2

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} * \text{I}_v = 85\,549,- \text{ Kč/m}^2 * 0,605 = 51\,757,15 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_p = \text{PP} * \text{ZCU} * \text{I}_T * \text{I}_p = 27,20 \text{ m}^2 * 51\,757,15 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 1\,393\,716,54 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 393 716,54 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 2023 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	10 080,00	3 981 600,-
Cenová mapa - celkem		395		3 981 600,-

Pozemek parc.č. 2546 - zjištěná cena celkem = **3 981 600,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 2546 = 3 981 600,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **3 981 600,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 393 716,54 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 981 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 272 / 4 501

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,981\,600,- \text{ Kč} * 272 / 4\,501 = 240\,612,13 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 240 612,13 Kč

Bytová jednotka č. 1034/3 - zjištěná cena = **1 634 328,67 Kč**

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 1034/3**

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

Přehled pronajímáných 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.NP 1+0	27	3 971	9 000	108 000	4,50
Celkový výnos za rok:						108 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	27
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	3 971
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	108 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	102 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	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	96 800
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 151 111
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 001 111

2. Porovnávací hodnota**2.1. Bytová jednotka č. 1034/3**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	27,20 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 > ziskána 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 podlaží, 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:	Zprostředkujeme Vám koupi bytu o dispozici 1 + kk (30m ²) v prvním patře cihlového domu v ulici Brtnická. Bytová jednotka před rekonstrukcí, dům po celkové revitalizaci. K bytu patří sklepní kóje umístěna na společné zahradě domu. V místě kompletní občanská vybavenost. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen, proto dle zákona uvádíme hodnotu G. Nejedná se o návrh na uzavření smlouvy (nabídku) ve smyslu § 1731 a §1732 zákona č. 89/2012 Sb.,			
Podlaží:	2.NP			
Dispozice:	1+kk, sklep			
Typ stavby:	zděný			
Užitná plocha:	30,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,97	
K4 Výtah - není			1,00	
K5 Velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Vybavení - lepší			0,98	
K7 podlaží - srovnatelné			1,00	
K8 redukce pramene ceny - v nabídce			0,95	
K9 prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.3.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
3 000 000	30,00	100 000	0,89	89 000



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Bitovská 1215/18, Zelená Liška, Michle, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika			
Lokalita:	Bitovská 1215/18, Zelená Liška, Michle, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika			
Popis:	Při rychlém jednání sleva. Zprostředkujeme prodej bytové jednotky 1+kk s celkovou plochou 26,4 m ² . Byt je orientovaný na jih a okna jsou do klidné ulice. Dispozici tvoří pokoj s oknem, koupelna s vanou a toaletou, chodba a praktická sklepní kóje v suterénu domu 2 m ² . Byt je v dobrém stavu, ale je potřeba ho doplnit kuchyňskou linkou. Všichni obyvatelé domu mohou navíc využívat rozlehlou společnou zahradu lemovanou vzrostlými stromy, která díky tomu nabízí dostatek soukromí. Bytový dům aktuálně prochází celkovou rekonstrukcí, která bude dokončena v létě 2023. Byt se nachází ve skvělé lokalitě nedaleko			

metra Pankrác a Budějovická. Pár minut od domu můžete navštívit Arkády Pankrác. Nedaleko se nachází autobusová zastávka. Rádi Vám pomůžeme s financováním. Pro více informací volejte makléřku nemovitosti.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 1+kk, sklep
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 28,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,90
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	0,95
K7 podlaží - srovnatelné	1,00
K8 redukce pramene ceny - v řízení	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 16.3.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 228 000	28,00	115 286	0,75	86 465

Název: Hrusická 2517/22, Spořilov, Záběhlice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14100, Česká republika

Lokalita: Hrusická 2517/22, Spořilov, Záběhlice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14100, Česká republika

Popis: Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji světlý zrekonstruovaný byt o dispozici 1 + kk, 26m². Byt v osobním vlastnictví se nachází v 1. NP udržovaného cihlového domu s výtahem v pražských Záběhlicích, v klidné ulici Hrusická. Kompletně vybavená garsoniéra je v současné době pronajata nájemníky. Dispozice bytu: předstíh s vestavěnou skříní, koupelna se sprchovým koutem a WC, obývací pokoj s vybaveným kuchyňským koutem. K bytu náleží také prostorná sklepní kóje. PENB "D". Parkování je možné před domem. V okolí veškerá občanská vybavenost. Obchodní dům "Centrum" cca 300 m. Přímou u obchodního domu se nachází také autobusová zastávka "Hlavní" linky č.135,118 na metru C Roztyly jste za 4 minuty, Metro C Budějovická do cca 10 minut.

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 1+kk, sklep
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 28,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - horší	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - výťah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,93
K7 podlaží - srovnatelné	1,00
K8 redukce pramene ceny - v nabídce	0,95



Zdroj: Valuo.cz

K9 prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.2.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 150 000	28,00	112 500	0,77	86 625

Název: Michelská 886/43, Praha 4 Michle

Lokalita: Bytová jednotka č.7

Popis: Malý byt na Praze 4. Jednopokojový byt o podlahové ploše 28.2 metrů čtverečních v druhém nadzemním podlaží cihlového domu bez výtahu a je v dobrém udržovaném stavu. Kuchyňská linka byla přesunuta do chodby, takže samotný pokoj je možné beze zbytku využít jako obývací pokoj s ložnicí. Vytápění je řešeno prostřednictvím elektrických přímotopů, v koupelně s vanou a toaletou je elektrický bojler. Okna jsou s plastovými rámy.

Podlaží: 2.NP

Dispozice: 1+kk

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 28,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,95
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,83
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,85
K7 podlaží - srovnatelné	1,00
K8 redukce pramene ceny - V-1045/2023-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.1.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 650 000	28,00	130 357	0,66	86 036

Název: V zápoli 1262/28, Praha 4 Michle

Lokalita: Bytová jednotka č. 19

Popis: Bytová jednotka 1+ kk v domě z roku 1961 umístěná ve třetím nadzemním podlaží panelového zatepleného pětipodlažního domu. Bytová jednotka běžně udržovaná vyžadující rekonstrukci.

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 1+kk

Typ stavby: panelový zateplený

Užitná plocha: 27,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,95
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00



K6 Vybavení - lepší			0,98	
K7 podlaží - srovnatelné			0,98	
K8 redukce pramene ceny - V- 73329/2022-101			1,00	
K9 prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.12.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
2 750 000	27,30	100 733	0,89	89 652

Minimální jednotková porovnávací cena	86 036 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	87 556 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	89 652 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	87 556 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	27,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 381 523 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1034/3	1 634 329,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 393 716,54 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 2546	240 612,13 Kč
	= 1 634 329,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 634 329,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 634 330,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetřicetčtyřtisícřístatřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 634 330 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetřicetčtyřtisícřístatřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1034/3	2 001 111,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1034/3	2 381 523,- Kč

Porovnávací hodnota	2 381 523 Kč
Výnosová hodnota	2 001 111 Kč

Obvyklá cena**2 381 500 Kč**

slovy: Dvamilionytřistaosmdesátjednatiscipětset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, výnosovou metodou, porovnávací. Výnosová metoda na základě výnosů z obvyklých nájmů. Porovnávací metodou. Vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO a databáze katastrálního úřadu. 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, skutečností, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyli zjištěny.

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

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1034/3 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. 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.

OBVYKLÁ CENA

2 381 500 Kč

slovy: Dvamilionytřistaosmdesátjedenatisícipětset Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 4427/2023.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 020656/2023.

V Praze 24.4.2023



Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1034/3
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:	272/4501

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svéřecná správa nemovitostí ve vlastnické 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 PrahaČ

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.04.2023 07:00.

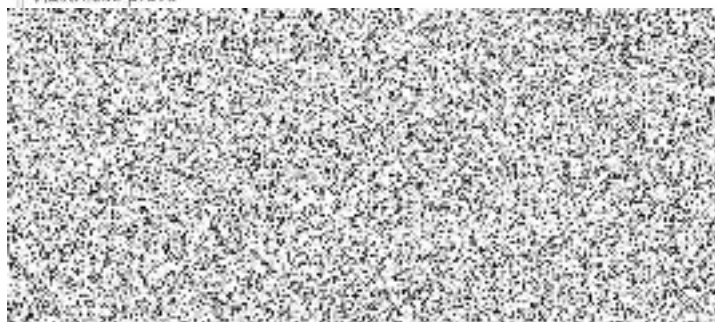
Informace o pozemku

Parcelní číslo: 2546
 Obec: Praha [554782]
 Katastrální území: Michle [727750]
 Číslo LV: 9764
 Výměra [m²]: 395
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitosti
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: č.p. 1034

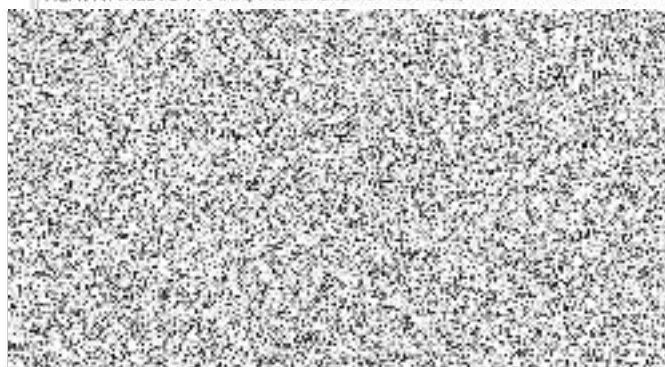


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



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



Svěřená správa nemovitosti ze vlastnictví obce

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

Podíl

79/643

285/4501

292/4501

36/643

246/4501

552/4501

236/4501

290/4501

235/4501

499/4501

293/4501

288/4501

235/4501

35/643

Podíl

552/4501

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

https://nahliizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL-qM--UEGSLxgh7Xblzi0t_GJIHDKK6ZQNA8w1cL5i0TS8Sir3YaHRdBpbPYLk... 1/2

24.07.23 8:23 Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

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

 Písemný, v rámci kterých byla provedena změna údajů

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

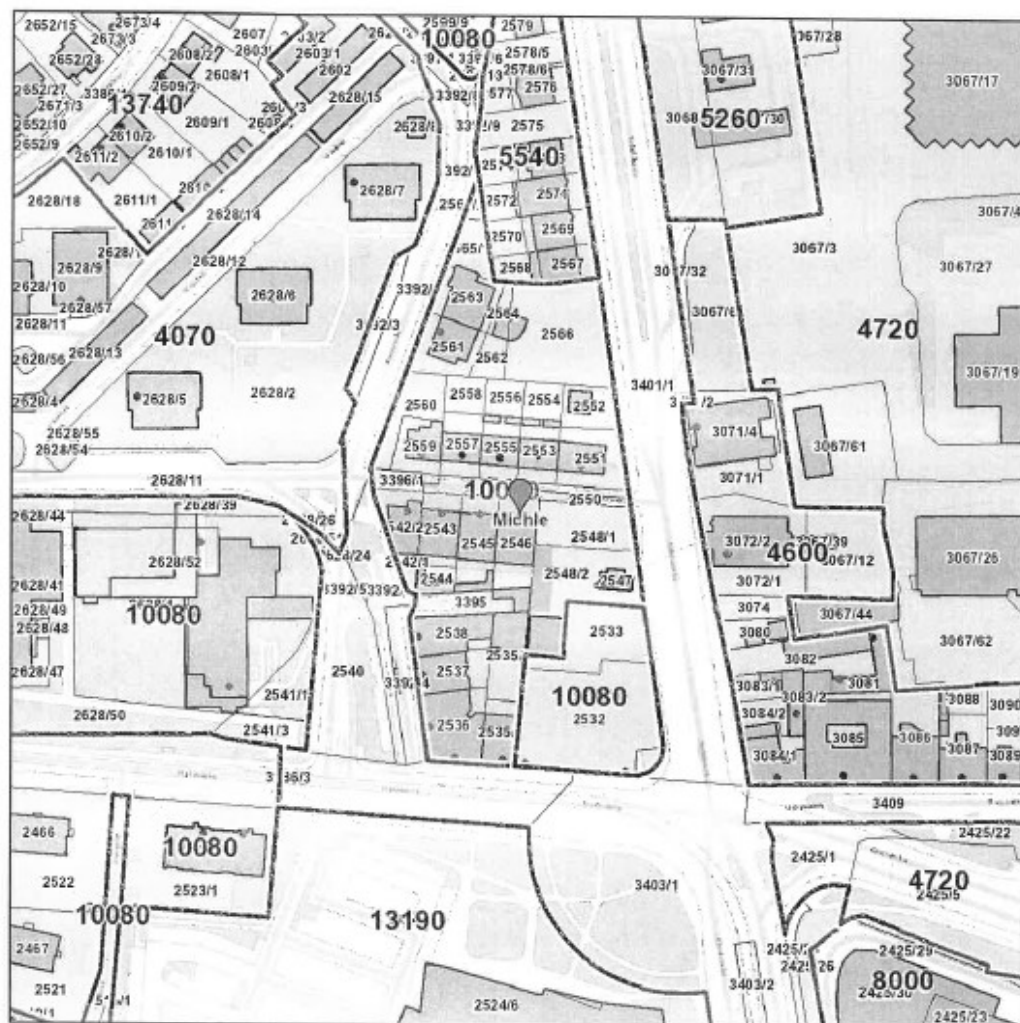
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.04.2023 07:00.

© 2004 - 2023 Český úřad zeměměřický a katastrální Verze 6.4.0 b1 [WWW6]

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~qM--UEGSLxgh7Xbzi0t_GJIHDKK6ZQNA8w1cL5i0TS8Sir3YaHRdBpbPYLk... 2/2



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2023



Katastrální území

Název: Michle

Parcela

Číslo parcely: 2546

Cena 2023

Mapový list: 74

Cena: 10080 Kč/m²

Skupina: 5307

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 vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2023-31.12.2023

Vytištěno dne: 24.07.2023



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 21999/2023

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.1936/5 v objektu čp. 1936 a 1937, ulice U Hranic, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 685/1 a 686 na katastrálním území Strašnice.

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



Číslo posudku v evidenci znalce: 21999/2023

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

OBVYKLÁ CENA	3 114 500 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 26.4.2023

Vyhotoveno: V Praze 30.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1936/5 v objektu čp.1937 a 1936, ulice U Hranic, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 685/1 a 686 na katastrálním území Strašnice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.4.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. § 1c - odst. 1 Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16962 a 16961 ze dne 30.4.2023

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2023

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

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

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

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

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

<https://mapy.cz/> - mapový portál

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

- Vyhláška č. 337/2022 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

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

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

- OctopusPro a VALUO- přístup pro registrované uživatele

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji

stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v

obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které

mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních

poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se

rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi

prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

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

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající 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 stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: U Hranic 1936/19, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16962, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 16962, podíl 1 / 1

Na LV č.16962 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Svěřená správa

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

Dokumentace a skutečnost

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

Místopis

Strašnice jsou od roku 1922 městská čtvrť a katastrální území Prahy. Jsou z převážné části součástí městského obvodu a městské části Praha 10, malá část Strašnic u hranic se Žižkovem patří do obvodu a městské části Praha 3. Strašnice sousedí na západě s Vršovickými a Vinohrady, na severozápadě s Žižkovem, na severovýchodě s Malešicemi, na východě s Hostivaří, na jihu se Záběhlicemi a na jihozápadě Michlí.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 37,30 m² dle vymezení jednotek. Bytová jednotka je umístěna ve druhém nadzemním podlaží bytového domu s výtahem (osobní a nákladní). Objekt je situovaný v ulici U Hranic v bloku bytových domů v řadové

zástavbě. V blízkém okolí se nachází bytové domy, sportovní areál Eden, Fakultní Vinohradská nemocnice a veškerá vybavenost v oblasti Kubánského náměstí a ulici Nad Olšinami. Občanská vybavenost dobrá - nejbližší nákupní centrum Tesco tři stanice tramvají, jejíž zastávka se nachází cca. 200 m od domu v ulici Průběžná. Dopravní dostupnost dobrá - druhá stanice tramvaje z ulice Průběžná k metru Strašnická. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné. (modré zóny a placené parkování)

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s šesti nadzemními podlažími s novým výtahem osobním a výtahem nákladním. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Fasáda objektu břizolitová, soklová část obložena pásky, vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené. Zádveří uzavřeno lítacími původními prosklenými dveřmi. Schody teracové, podlahy teracové. Okna plastová. Hydrant v suterénu a v šestém podlaží v ostatních podlažích hasící přístroje. Stavebně technický stav odpovídá stáří, objekt udržovaný. Stáří objektu polovina šedesátých let.

V budově je 53 bytových jednotek.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1936/5
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1936/5
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1936/5

4. 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. 337/2022 Sb. §1c zjištěná cena bude určována.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1936/5
Adresa předmětu ocenění:	U Hranic 1936/19
	100 00 Praha 10
LV:	16962, 19691
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 275 406

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 1936/5

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného zděného bytového domu s šesti nadzemními podlažími s osobním a malým nákladním výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, před síně, koupelny, WC - dle prohlášení vlastníka budovy. Okna plastová se žaluziemi, vstupní dveře původní hladké do ocelové zárubně. Dveře do pokoje a kuchyně hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, dveře do koupelny a WC hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokoji parkety v před síni, koupelně a WC původní dlažba, v kuchyni PVC. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem ve skříňce (osmdesátá léta), provedeny jsou nižší keramické obklady stěn, samostatné WC s mísou se zavěšenou nádrží bez obkladů stěn pouze se soklíkem. Kuchyň vybavena sektorovou linkou s nerez dřezem, plynovým sporákem s digestoří, provedeny jsou obklady k lince (odhadem osmdesátá léta). V pokoji podparapetní skříňky a vestavěná původní skříň. V před síni nad vstupní částí úložný prostor a na stropní konstrukci systém na sušení prádla. Vytápění ústřední s ohřevem vody, tělesa litinová. Stavebně technický stav bytové jednotky je původní udržovaný a vyžaduje drobné stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	68 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	85 079,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	10,30 *	1,00 =	10,30 m ²
pokoj:	19,90 *	1,00 =	19,90 m ²
předsíň:	3,00 *	1,00 =	3,00 m ²
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m ²
WC:	1,30 *	1,00 =	1,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			37,30 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána - 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: 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem osobním a nákladním	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň a pokoj - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou, umyvadlem a WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - modernizace	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 68 let:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,660 = 0,595$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná	II	0,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy pozemku

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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 85\,079,- \text{ Kč/m}^2 * 0,595 = 50\,622,01 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 37,30 \text{ m}^2 * 50 \text{ 622,01 Kč/m}^2 * 1,000 * 1,010 = 1 \text{ 907 082,98 Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 907 082,98 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2023 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	686	333	10 080,00	3 356 640,-
zastavěná plocha a nádvoří	685/1	265	10 080,00	2 671 200,-
Cenová mapa - celkem		598		6 027 840,-

Pozemky parc.č. 686, 685/1 - zjištěná cena celkem = **6 027 840,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1 = 6 027 840,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **6 027 840,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 907 082,98 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 027 840,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 373 / 25 259

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$6 \text{ 027 840,- Kč} * 373 / 25 \text{ 259} = 89 \text{ 013,20 Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 89 013,20 Kč

Bytová jednotka č. 1936/5 - zjištěná cena = **1 996 096,18 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1936/5

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

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	2.NP - 1+1	37	3 539	11 000	132 000	4,50
Celkový výnos za rok:						132 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	37
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 539
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	132 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	125 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	350
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 850
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	119 550
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 656 667
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	50 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 606 667

2. Porovnávací hodnota**2.1. Bytová jednotka č. 1936/5**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	37,30 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

použity pro výpočet.

Použité koeficienty a korekce.

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	U Hranic 1384/9, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika				
Lokalita:	Bytová jednotka 1+1				
Popis:	Dovolujeme si Vám nabídnout velmi pěkně dispozičně řešený byt 1+1 o velikosti 36m ² , ve druhém patře udržovaného cihlového domu v ul. Uhřanic, Praha 10-Strašnice. Byt tvoří předstíh o velikosti 3,4 m ² , samostatná toaleta o velikosti 1,3 m ² , koupelna s vanou o velikosti 3,4 m ² , pokoj s výhledem do klidné ulice o velikosti 18,6 m ² a o prostorné kuchyni s oknem rovněž do ulice o velikosti 9,9 m ² . K bytu náleží sklep o velikosti 4 m ² . Byt má skvělou dopravní dostupnost pár minut chůze metro trasa A - Strašnická, tramvajová zastávka. Jedná se o velmi žádanou a klidnou lokalitu s kompletní občanskou vybaveností.				
Podlaží:	3.NP				
Dispozice:	1+1, sklep 4m ²				
Typ stavby:	zděný bez výtahu				
Užitná plocha:	38,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00		
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00		
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,90		
K4 Vybavení - lepší			0,92		
K5 Výtah - není			1,01		
K6 Velikost a dispozice - srovnatelná			1,00		
K7 Balkon, lodžie, terasa - není			1,00		
K8 Redukce pramene ceny - v řízení			0,98		
K9 Prodej el. aukcí			0,98		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	 Zdroj: Valuo.cz	
k 10.3.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kč		
4 150 000	38,00	109 211	0,80		
				Upravená j. cena	[Kč/m²]
					87 369

Název:	V Olšínách 1124/54				
Lokalita:	Bytová jednotka č. 1124/7				
Popis:	světlý byt 2 + kk 46m ² se sklepní kójí 2m ² a společným balkónem v mezipatře v osobním vlastnictví. Nemovitost se nachází v 1. zvýšeném NP (parapety ve výši 2 m) cihlového domu ve vyhledávané lokalitě pražských Strašnic. Byt se skládá ze vstupní chodby, ze které je vchod do všech pokojů. Ložnice je vybavena velkými vestavěnými skříněmi, které zajišťují dostatek úložného prostoru. Dále obývací pokoj s plně vybaveným kuchyňským koutem. V koupelně je vana a dostatek místa				

i pro pračku. Toaleta je oddělena. Výhodou je komora přímo v bytě. Okna jsou plastová s dvojskly a zajišťují tak klid a ticho uvnitř bytu. Vytápění je řešeno vlastním plynovým kotlem umístěným v koupelně. Užitná plocha bytu je 46m², k bytu náleží sklep o velikosti 2m², další výhodou bytu je udržovaná zahrada přímo za domem. Dům se nachází v oblíbené lokalitě pražských Strašnic, poblíž metra Strašnická. Je zde veškerá občanská vybavenost. Nedaleko jsou restaurace, kavárny, školy, školky i obchodní střediska. Výborná dopravní dostupnost. Přímě před domem se nachází zastávka Průběžná, metro Strašnická je jednu zastávku tramvaji či cca 5 minut chůzí.

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 2+kk, sklep 2 m²
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 46,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokality - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Vybavení - lepší	0,98
K5 Výtah - není	0,99
K6 Velikost a dispozice - velikost srovnatelná, dispozice lepší	0,98
K7 Balkon, lodžie, terasa - balkon v mezipatře	1,01
K8 Redukce pramene ceny - V- 12999/2023-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 9.3.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 050 000	46,00	88 043	0,89	78 358

Název: Škvorecká 1932/3, Praha 10, Strašnice

Lokalita: Bytová jednotka č. 1932/7

Popis: 2+kk o velikosti 41m² v cihlovém domě v lokalitě Praha - Strašnice. 15 minut pěšky na Metro "A" "Depo Hostivař" Cihlová budova s novým výtahem, nová plastová okna, komfortní vnitroblok a možnost parkování před domem. Nemovitost se nachází v 2. NP a je dostatečně vysoko nad zemí. Samotný byt je v původním stavu s částečnou rekonstrukcí: novější kuch. linka, nová sanita v koupelně. Vedle nového a krásného Malešického parku, velmi blízko na metro, tramvaj přímo před domem, obchody, služby, dostupnost do centra.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 41,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokality - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Vybavení - lepší	0,98
K5 Výtah - výtah	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

K6 Velikost a dispozice - velikost srovnatelná, dispozice lepší	0,98			
K7 Balkon, lodžie, terasa - není	1,00			
K8 Redukce pramene ceny - V-3295/2023-101	1,00			
K9 Prodej el. aukcí	0,98			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.1.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 780 000	41,00	92 195	0,89	82 054

Název: Krupská 3083/1, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: Krupská 3083/1, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk, cihlový dům. Výměra bytu včetně příslušenství je 48 m² (z toho plocha bytu 42 m² + zděný sklep 4,60 m² + komora 1,40 m²), ulice Krupská, Praha 10 – Strašnice. Byt je umístěn v 6.NP klidného cihlového domu s výtahem. K bytu patří sklep – zděná samostatná místnost v suterénu domu a komora v přízemí domu. Bytový dům se nachází ve Strašnicích, v části se starší zástavbou cihlových činžovních domů, vedle parku Gutovka. Poplatky v bytě jsou 4.500,-Kč/měsíc při dvou osobách. Byt se skládá z obývacího pokoje s kuchyňským koutem (17 m²), ložnice (15 m²), koupelny s vanou (3,20 m²), předsině (6,23 m²) a WC (1,16 m²). Byt je velmi světlý, orientace bytu je na SV. Výhled z bytu je do dvora a na nižší činžovní zástavbu, bez zastínění. Byt je v dobrém stavu, v bytě je kuchyňská linka. Dům je po kompletní rekonstrukci vnitřků – chodby a schodiště, v celém domě jsou plastová okna. Velice pěkné místo s výbornou dostupností na MHD (10 minut pěšky metro Strašnická, 5 minut pěšky tramvaj Průběžná), v dochozí vzdálenosti škola, školka, 10 minut pěšky Lidl nebo Billa. Energetická třída G inzerovaného objektu je uvedena dočasně. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.

Podlaží: 6.NP

Dispozice: 2+kk, sklep 4,60 m² + komora 1,40 m²

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 42,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Vybavení - lepší (+ sklep a komora v 1.NP)	0,87
K5 Výtah - výtah	1,00
K6 Velikost a dispozice - velikost srovnatelná, dispozice lepší	0,98
K7 Balkon, lodžie, terasa - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.3.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 100 000	42,00	121 429	0,71	86 215

Minimální jednotková porovnávací cena

78 358 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena	83 499 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	87 369 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	83 499 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	37,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 114 513 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1936/5	1 996 096,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 907 082,98 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1	89 013,20 Kč
	<u>= 1 996 096,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **1 996 096,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 996 100,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetdevadesátšesttisícjedensto Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 996 100 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetdevadesátšesttisícjedensto Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1936/5	2 606 667,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1936/5	3 114 513,- Kč

Porovnávací hodnota	3 114 513 Kč
Výnosová hodnota	2 606 667 Kč

Obvyklá cena

3 114 500 Kč

slovy: Třimilionyjednostočetnácttisícčtyřset 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,

sousedé, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd. Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, výnosovou metodou, porovnávací. Výnosová metoda na základě výnosů z obvyklých nájmů. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO, databáze katastrálního úřadu a realitního portálu. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1936/5 v objektu čp.1937 a 1936, ulice U Hranic, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 685/1 a 686 na katastrálním území Strašnice. 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.

OBVYKLÁ CENA**3 114 500 Kč**

slovy: Třimilionyjednostočtáctisícipětset Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4428/2023.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 21999/2023.

V Praze 30.4.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

30.04.23 10:56

Informace o jednotce | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1936/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 1936, 1937</u>
Katastrální území:	<u>Strašnice (731943)</u>
Číslo LV:	<u>16962</u>
Podíl na společných částech:	373/25259

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

Vejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Jsou 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 30.04.2023 09:00.

04.23 11:02

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

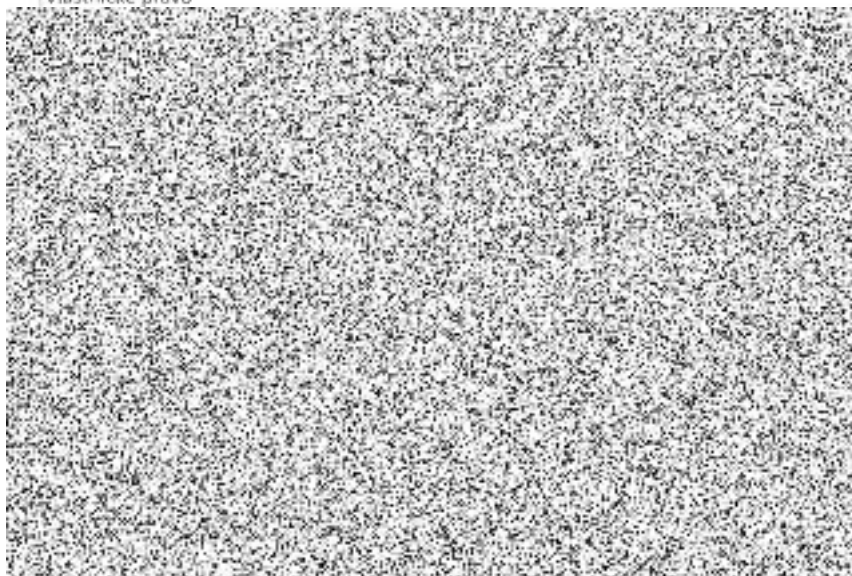
Informace o pozemku

Parcelní číslo: 686[☐]
 Obec: Praha [554782][☐]
 Katastrální území: Strašnice [731943]
 Číslo LV: 16961
 Výměra [m²]: 333
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: č. p. 1936, 1937

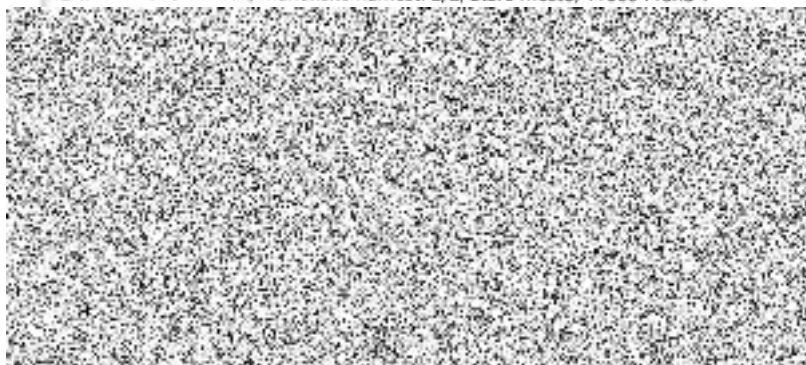


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



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



Podíl

554/25259
 383/25259
 383/25259
 24/1943
 554/25259
 660/25259
 373/25259
 387/25259
 309/25259
 373/50518
 373/25259
 662/25259
 373/50518
 373/25259
 692/25259
 660/25259
 578/25259
 509/25259
 391/25259
 803/25259
 683/25259
 383/25259

ps://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL-__sojx8EN5FI_Yflg1qpP1UO06Rb-SVW6nWxL8KMSqJgv2Fc7AEVCyXCRsK... 1/3

0.04.23 11:01

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

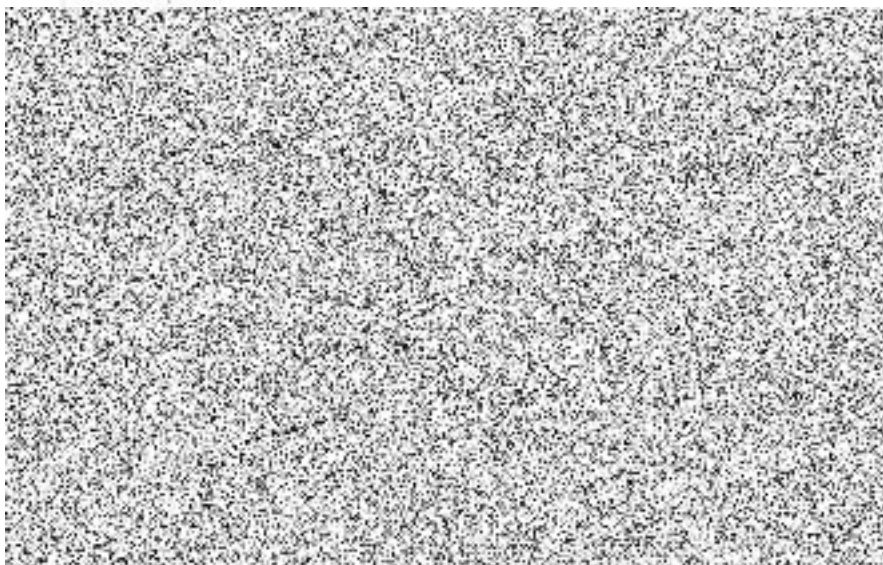
Informace o pozemku

Parcelní číslo: [685/1^č](#)
 Obec: [Praha \[554782\]](#) ^č
 Katastrální území: [Strašnice \[731943\]](#)
 Číslo LV: [16961](#)
 Výměra [m²]: 265
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: [DKM](#)
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: [č.p. 1936, 1937](#)

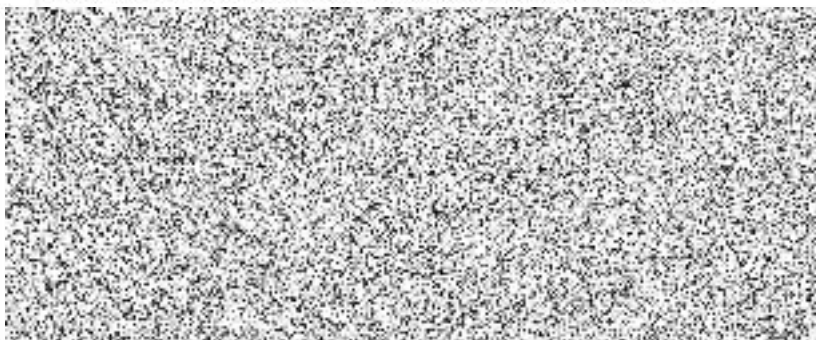


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



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



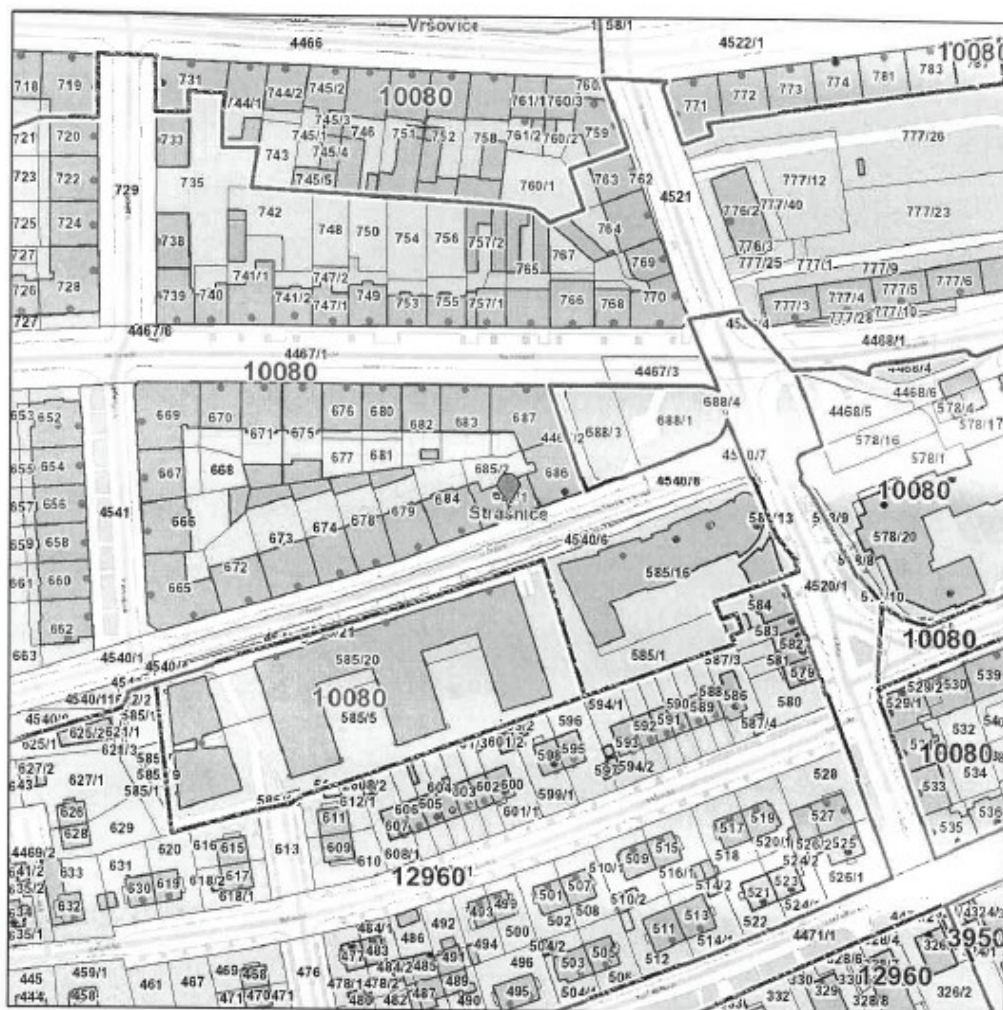
Podíl

554/25259
 383/25259
 383/25259
 24/1943
 554/25259
 660/25259
 373/25259
 387/25259
 309/25259
 373/50518
 373/25259
 662/25259
 373/50518
 373/25259
 692/25259
 660/25259
 578/25259
 509/25259
 391/25259
 803/25259
 683/25259
 383/25259

https://nahlizenidokn.ouzko.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL-icNFwmcTB4mBF1XkjBmsjdayXJCoSJJWP59FOcVqg2iz4AHw95De_a_7... 1/3



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2023



Katastrální území

Název: Strašnice

Parcela

Číslo parcely: 685/1

Cena 2023

Mapový list: 61

Cena: 10080 Kč/m²

Skupina: 4272

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

1.1.2023-31.12.2023

Vytlačeno dne: 30.04.2023

V Praze dne 31.7.2023

Vyjádření ke znaleckému posudku č. položky 21999/2023 (č. v evidenci znalce 4428/2023),
znalecký posudek ze dne 26.4.2023.

Znalecký posudek č. **21999/2023** bytová jednotka č. 1936/5, ulice U Hranic čp. 1936 a 1937, Praha
10 na katastrálním území Strašnice.

Příloha - „Informace o pozemku str. 1-3“ pozemky parcelní číslo 686 a 685/1 - v příloze pouze
stránka č. 1.

Ve znaleckém posudku č. **21999/2023** – ocenění bytové jednotky č. 1936/5 v příloze je přiložena
„informace o pozemku „ stránka č. 1 ze 3 stránek . Na stránce č. 1 je uveden jako majitel Hlavní
Město Praha Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 . Informace o vlastnictví pozemků
je přiložena z důvodu velikosti pozemku, podílového spoluvlastnictví na pozemcích k oceňované
bytové jednotce. Informace o pozemcích je zároveň převzata z „ prohlášení vlastníka“ , které je
uvedené jako podklad pro vypracování znaleckého posudku v položce č. 2.2. **Nepřiložené stránky 2
a 3 v žádném případě neovlivňují stanovenou obvyklou cenu ve znaleckém posudku.**



soudní znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a

odhady, specializace oceňování nemovitostí,

v knize slibů zapsána pod čj. 1829

Dačická 180 , Praha 10

Kancelář : Ovesná 193, Praha 10

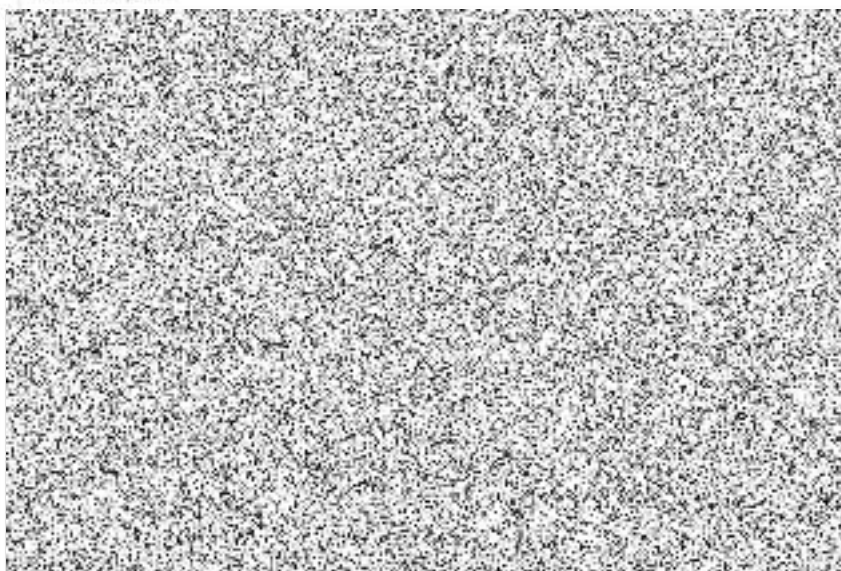
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>686</u>
Obec:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>16961</u>
Výměra [m ²]:	333
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<u>DKM</u>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č.p. 1936, 1937</u>

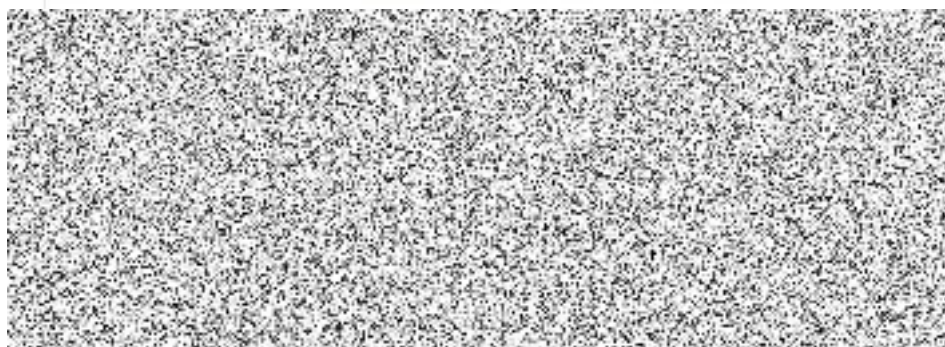


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



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

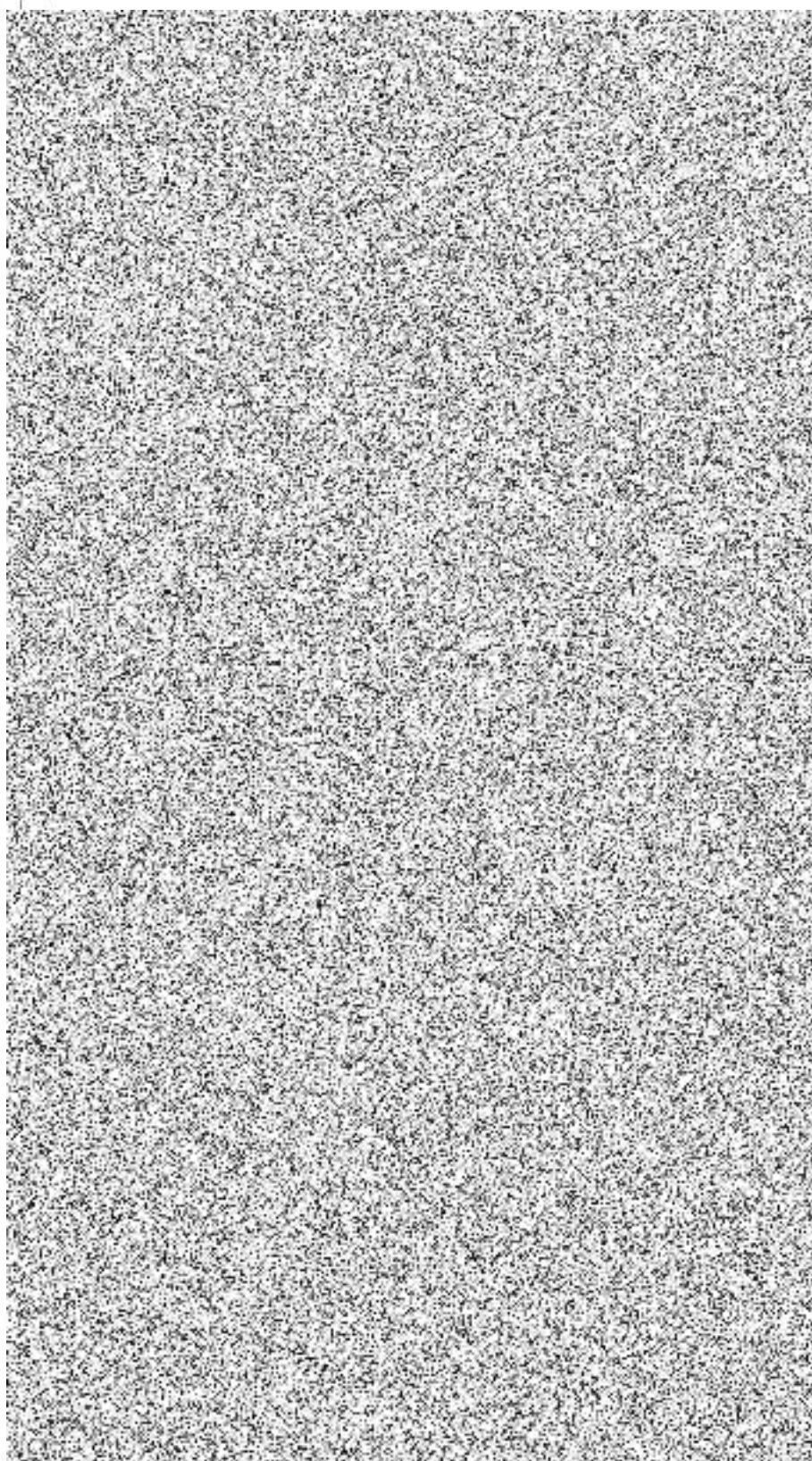


Podíl
554/25259
383/25259
383/25259
24/1943
554/25259
660/25259
373/25259
387/25259
309/25259
373/50518
373/25259
662/25259
373/50518
373/25259
692/25259
660/25259
289/25259
289/25259
509/25259
391/25259
803/25259
683/25259

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~7mVZLzhrVqn1ONlk6gFpSdWki6GQswRsWy4wx_OPcF23TlvXD9wZMja_s7... 1/3

24.07.23 8:20

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí



ys nad

383/25259

320/25259

376/25259

391/25259

373/50518

309/25259

391/25259

683/25259

334/25259

11/871

373/25259

683/25259

356/25259

391/25259

578/25259

391/101036

1173/101036

373/25259

554/25259

376/25259

660/25259

683/25259

357/25259

381/25259

383/25259

289/25259

680/25259

372/25259

373/50518

578/25259

330/25259

330/25259

554/25259

373/25259

391/25259

541/25259

https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL-7mVZLzhrVqn1ONik6gFpSdWki6GQswRsWy4wx_OPcF23TlvXD9wZMja_s7... 2/3

24.07.23 8:20

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Žiga Bartolomej, Před Cibulkami 313/10, Košíře, 15000 Praha 5

391/25259

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

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

373/25259

Způsob ochrany nemovitosti

Název

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

Změna výměr obnovou operátu

 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^Č

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.07.2023 07:00.

24.07.23 8:19

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

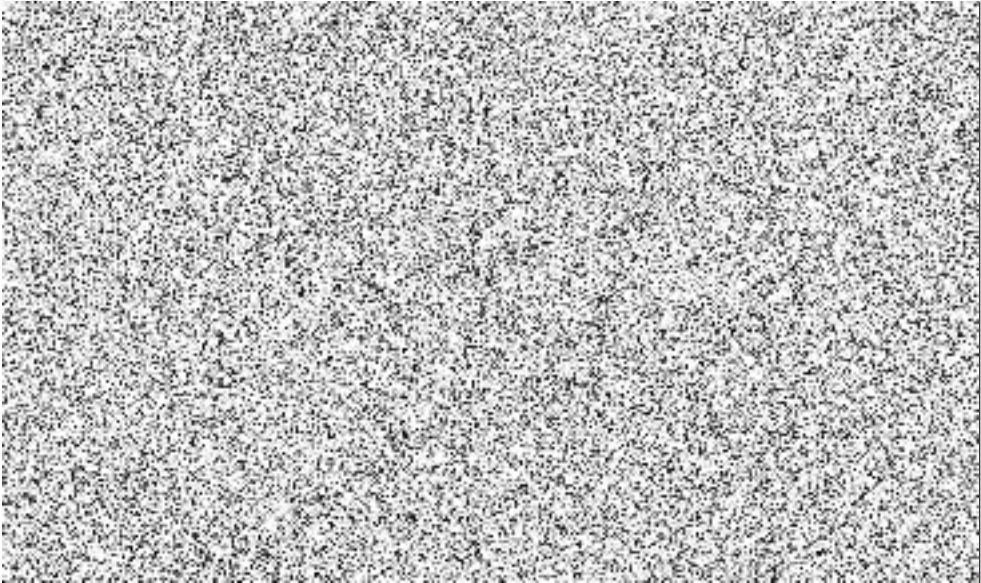
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	685/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16961
Výměra [m ²]:	265
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 1936, 1937



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



Podíl

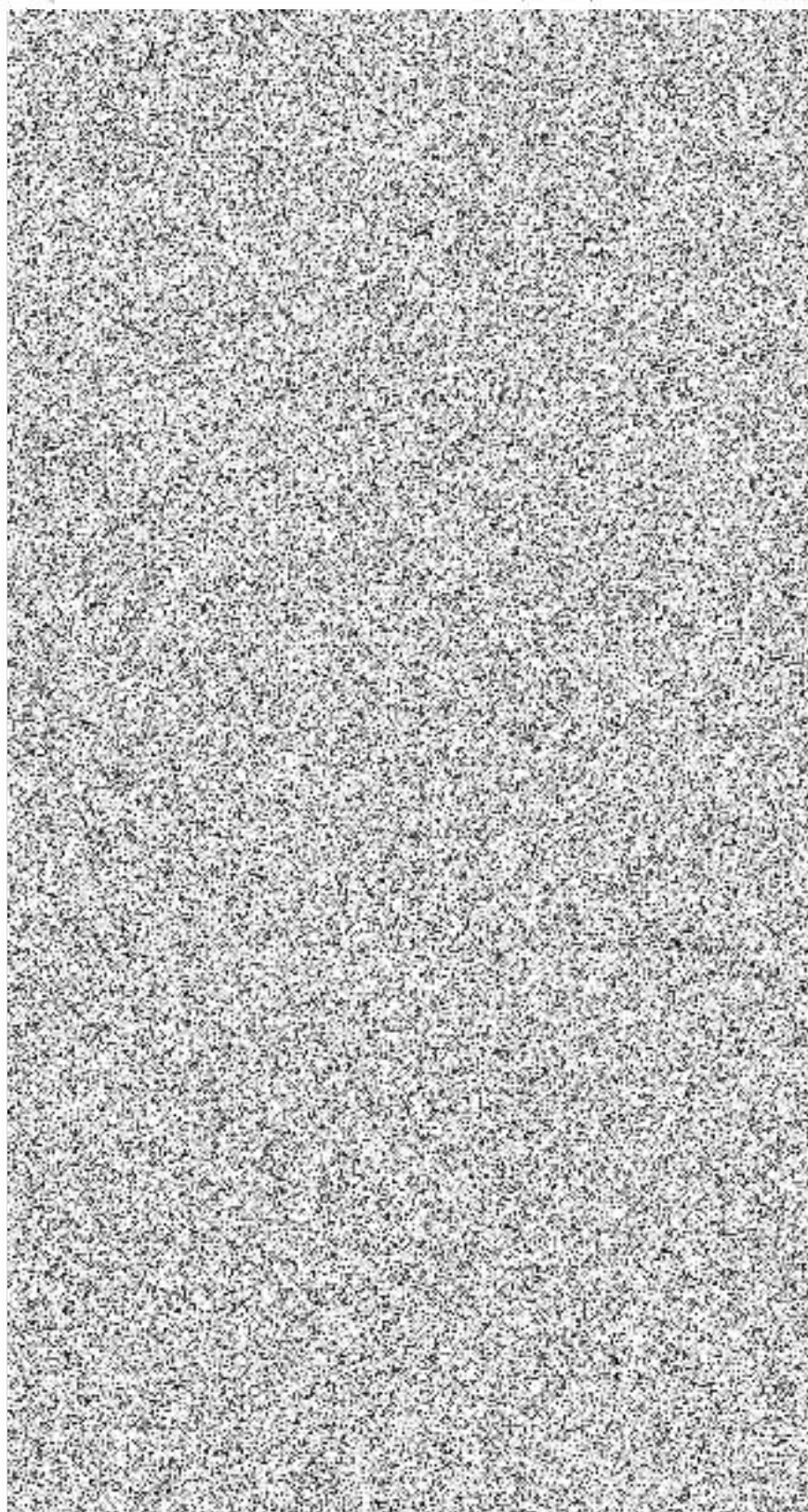
554/25259
383/25259
383/25259
24/1943
554/25259
660/25259
373/25259
387/25259
309/25259
373/50518
373/25259
662/25259
373/50518

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

373/25259
692/25259
660/25259
289/25259
289/25259
509/25259
391/25259
803/25259
683/25259

24.07.23 8:19

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí



Brandýs nad

383/25259

320/25259

376/25259

391/25259

373/50518

309/25259

391/25259

683/25259

334/25259

11/871

373/25259

683/25259

356/25259

391/25259

578/25259

391/101036

1173/101036

373/25259

554/25259

376/25259

660/25259

683/25259

357/25259

381/25259

383/25259

289/25259

680/25259

372/25259

373/50518

578/25259

330/25259

330/25259

554/25259

373/25259

391/25259

541/25259

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~e8xg4LJmE3bpMaO2Ovv2xeM8O0YnOM9uxfJcrx98bcBcoMbp2OOeo_kcV... 2/3

24.07.2023 8:19

ku | Nahližení do katastru nemovitostí

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

391/25259

Podíl

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

373/25259

Způsob ochrany nemovitosti

Název

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

Změna výměr obnovou operátu

☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údajNemovitost 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 24.07.2023 07:00.



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 020678/2023

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. 1034/8 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: 
e-mail: Dmarv@voimny.cz



Číslo posudku v evidenci znalce: 4429/2023

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

OBVYKLÁ CENA	2 371 700 Kč
---------------------	---------------------

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.4.2023

Vyhotoveno: V Praze 24.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1034/8 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 22.4.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. § 1c - odst. 1 Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9765, 9764 ze dne 22.4.2023

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2023

vymezení jednotek v budově

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

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

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

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

<https://mapy.cz/> - mapový portál

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

- Vyhláška č. 337/2022 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

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

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

- OctopusPro - přístup pro registrované uživatele.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

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

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

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

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

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

Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.337/2022

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 známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), 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.

Místopis

Michle je městská čtvrť a katastrální území v Praze, jihovýchodně od centra, s jádrem v údolí Botiče a zahrnující i Kačerovský vrch s okolím. Převažující část patří do městské části Praha 4, pouze východní část vrchu Bohdálce a Michelská část Slatin patří do městské části Praha 10. Vymezení Michle jako katastrálního území se nepatrně liší od vymezení Michle jako části obce.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 28,00 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k výhradnímu užívání o velikosti 3,5 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. 1034/8
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 2546

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1034/8
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1034/8

4. 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. 337/2022 Sb. §1c zjištěná cena bude určována.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1034/8
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:	1 275 406

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 1034/8

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v druhém nadzemním podlaží podsklepeného objektu s třemi nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka je bytovou jednotkou charakteru 1+0 a sestává z pokoje, předstíň, koupelny s WC a spíže dle vymezení jednotek. Okno dřevěné špaletové, okno koupelny s WC dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře do koupelny s WC plastové zatahovací do původní dřevěné zárubně, dveře do pokoje dřevěná zárubeň bez dveřního křídla a dveře do spíže hladké do dřevěné zárubně bez kliky. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně původní z interiéru a exteriéru polepené tapetou imitující dřevo. Podlaha v předstíni, koupelně s WC dlažba, v pokoji laminátová podlaha s vystupujícími spoji, ve spíži betonová mazanina. Koupelna vybavena sprchou s nízkou vaničkou, umyvadlem a WC mísou geberit. V rohové části je pod stropní konstrukcí umístěn boiler. Provedeny jsou obklady z OSB desek s nalepeným obkladem z ker. obkladů. Pokoj bez kuchyňské linky pouze obklad k lince z desky s finální vrstvou z omyvatelného povrchu a je zde možnost napojení na vodu, odpad, plyn. Vytápění - WAW. Stavebně technický stav bytové jednotky - bytová jednotka je základně udržovaná a vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 4
Stáří stavby:	63 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	85 549,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsín:	3,0 * 1,00 =	3,00 m ²
pokoj:	20,0 * 1,00 =	20,00 m ²
koupelna + WC:	3,0 * 1,00 =	3,00 m ²
spíž:	2,0 * 1,00 =	2,00 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 - 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 - 2.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 se sprchou, umyvadlem a WC	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 o velikosti 3,5m ²	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW,	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - bez kuchyně, vyžadující modernizaci	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

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

Koeficient pro stáří 63 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,705 = 0,605$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dlířím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá	II	0,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 85\,549,- \text{ Kč/m}^2 * 0,605 = 51\,757,15 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 28,00 \text{ m}^2 * 51\,757,15 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 1\,434\,708,20 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,434\,708,20 \text{ Kč}$$

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 2023 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	10 080,00	3 981 600,-
Cenová mapa - celkem		395		3 981 600,-

$$\text{Pozemek parc.č. 2546 - zjištěná cena celkem} = 3\,981\,600,- \text{ Kč}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

$$1.2. \text{ Pozemek parc.č. 2546} = 3\,981\,600,- \text{ Kč}$$

$$\text{Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:} = 3\,981\,600,- \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = 1\,434\,708,20 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 981 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 280 / 4 501

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$3\,981\,600,- \text{ Kč} * 280 / 4\,501 = 247\,688,96 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 247\,688,96 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1034/8 - zjištěná cena} = 1\,682\,397,16 \text{ Kč}$$

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 1034/8**

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

pronajímatelného stavu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	1.NP 1+0	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 pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	102 600
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	96 800
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 151 111
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 001 111

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1034/8

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 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 > 1 . Získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše.

Použité koeficienty a korekce.

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bítovská 1215/18, Zelená Liška, Michle, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika			
Lokalita:	Bítovská 1215/18, Zelená Liška, Michle, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika			
Popis:	Při rychlém jednání sleva. Zprostředkujeme prodej bytové jednotky 1+kk s celkovou plochou 26,4 m ² . Byt je orientovaný na jih a okna jsou do klidné ulice. Dispozici tvoří pokoj s oknem, koupelna s vanou a toaletou, chodba a praktická sklepni kóje v suterénu domu 2 m ² . Byt je v dobrém stavu, ale je potřeba ho doplnit kuchyňskou linkou. Všichni obyvatelé domu mohou navíc využívat rozlehlou společnou zahradu lemovanou vzrostlými stromy, která díky tomu nabízí dostatek soukromí. Bytový dům aktuálně prochází celkovou rekonstrukcí, která bude dokončena v létě 2023. Byt se nachází ve skvělé lokalitě nedaleko metra Pankrác a Budějovická. Pár minut od domu můžete navštívit Arkády Pankrác. Nedaleko se nachází autobusová zastávka. Rádi Vám pomůžeme s financováním. Pro více informací volejte makléřku nemovitostí.			
Podlaží:	2.NP			
Dispozice:	1+kk, sklep			
Typ stavby:	zděný			
Užitná plocha:	28,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - lepší	0,90			
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	0,95			
K7 podlaží - srovnatelné	1,00			
K8 redukce pramene ceny - v řízení	1,00			
K9 prodej el. aukcí	0,98			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.3.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 228 000	28,00	115 286	0,75	86 465



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Hrusická 2517/22, Spořilov, Záběhlce, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14100, Česká republika			
Lokalita:	Hrusická 2517/22, Spořilov, Záběhlce, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14100, Česká republika			
Popis:	Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji světlý zrekonstruovaný byt o dispozici 1 + kk,			

26m2.Byt v osobním vlastnictví se nachází v 1. NP udržovaného cihlového domu s výtahem v pražských Záběhlicích, v klidné ulici Hrusická. Kompletně vybavená garsoniéra je v současné době pronajata nájemníky. Dispozice bytu: předsiň s vestavěnou skříní, koupelna se sprchovým koutem a WC, obývací pokoj s vybaveným kuchyňským koutem. K bytu náleží také prostorná sklepní kóje. PENB "D". Parkování je možné před domem. V okolí veškerá občanská vybavenost. Obchodní dům "Centrum" cca 300 m. Přímou u obchodního domu se nachází také autobusová zastávka "Hlavní" linky č.135,118 na metru C Roztyly jste za 4 minuty, Metro C Budějovická do cca 10 minut.

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 1+ kk, sklep
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 28,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - horší	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,93
K7 podlaží - srovnatelné	1,00
K8 redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.2.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 150 000	28,00	112 500	0,77	86 625

Název: Michelská 886/43, Praha 4 Michle

Lokalita: Bytová jednotka č.7

Popis: Malý byt na Praze 4. Jednopokojový byt o podlahové ploše 28.2 metrů čtverečních v druhém nadzemním podlaží cihlového domu bez výtahu a je v dobrém udržovaném stavu. Kuchyňská linka byla přesunuta do chodby, takže samotný pokoj je možné beze zbytku využít jako obývací pokoj s ložnicí. Vytápění je řešeno prostřednictvím elektrických přímotopů, v koupelně s vanou a toaletou je elektrický bojler. Okna jsou s plastovými rámy.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 1+kk
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 28,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,95
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,83
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,85
K7 podlaží - srovnatelné	1,00
K8 redukce pramene ceny - V-1045/2023-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

K9 prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.1.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 650 000	28,00	130 357	0,66	86 036

Název: V zápolí 1262/28, Praha 4 Michle
Lokalita: Bytová jednotka č. 19
Popis: Bytová jednotka 1+ kk v domě z roku 1961 umístěná ve třetím nadzemním podlaží panelového zatepleného pětipodlažního domu. Bytová jednotka běžně udržovaná vyžadující rekonstrukci.

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 1+kk

Typ stavby: panelový zateplený

Užitná plocha: 27,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší 0,95

K2 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K3 Stavebně technický stav - srovnatelný 1,00

K4 Výtah - není 1,00

K5 Velikost - srovnatelná 1,00

K6 Vybavení - lepší 0,98

K7 podlaží - srovnatelné 0,98

K8 redukce pramene ceny - V- 73329/2022-101 1,00

K9 prodej el. aukcí 0,98



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.12.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 750 000	27,30	100 733	0,89	89 652

Minimální jednotková porovnávací cena	86 036 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	87 195 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	89 652 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	87 195 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	28,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 441 460 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1034/8	1 682 397,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 434 708,20 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 2546	247 688,96 Kč
	<u> </u>
	= 1 682 397,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 682 397,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 682 400,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetosmdesátdvatisícčtyřista Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 682 400 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetosmdesátdvatisícčtyřista Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1034/8

2 001 111,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1034/8

2 441 460,- Kč

Porovnávací hodnota

2 441 460 Kč

Výnosová hodnota

2 001 111 Kč

Obvyklá cena

2 371 700 Kč

slovy: Dvamilionytřístasedmdesátjednatisícšedsmset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1034/8 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.

OBVYKLÁ CENA

2 371 700 Kč

slovy: Dvamilionytřístasedmdesátjednatisícisedmset Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 4429/2023.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 020678/2023.

V Praze 24.4.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

22.04.23 11:32

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1034/8
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:	280/4501

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
památkové chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.04.2023 11:00.

20.04.23 11:33

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 2546 

Obec: Praha [554782] 

Katastrální území: Michle [727750]

Číslo LV: 9764

Výměra [m²]: 395

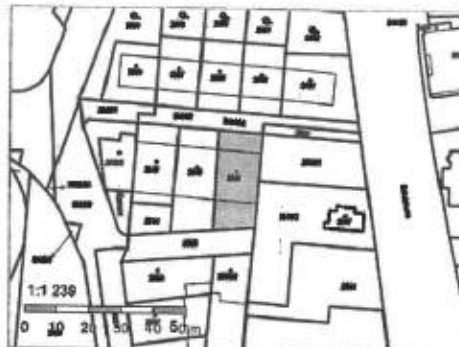
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: DKM

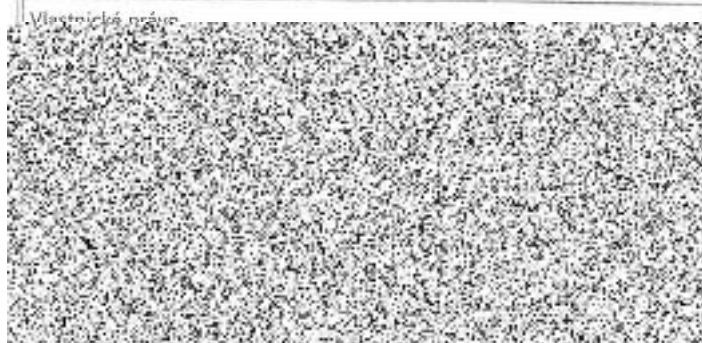
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Stavba na pozemku: č. p. 1034



Vlastníci, jiní oprávnění



Podíl

79/643

285/4501

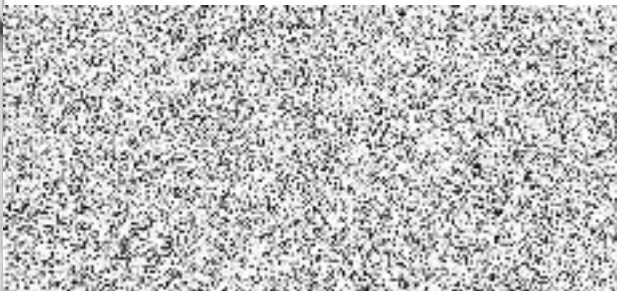
292/4501

36/643

246/4501

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

120/643



236/4501

290/4501

235/4501

499/4501

293/4501

235/4501

35/643

Správa nemovitostí ve vlastnictví obce

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

120/643

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~sDtDv1AAxLo0l8BnjZu1occv2lUYs-0LSIKdAW92l3mv6Zm3TABFImpJTAPb...> 1/2

04.23 11:33

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

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

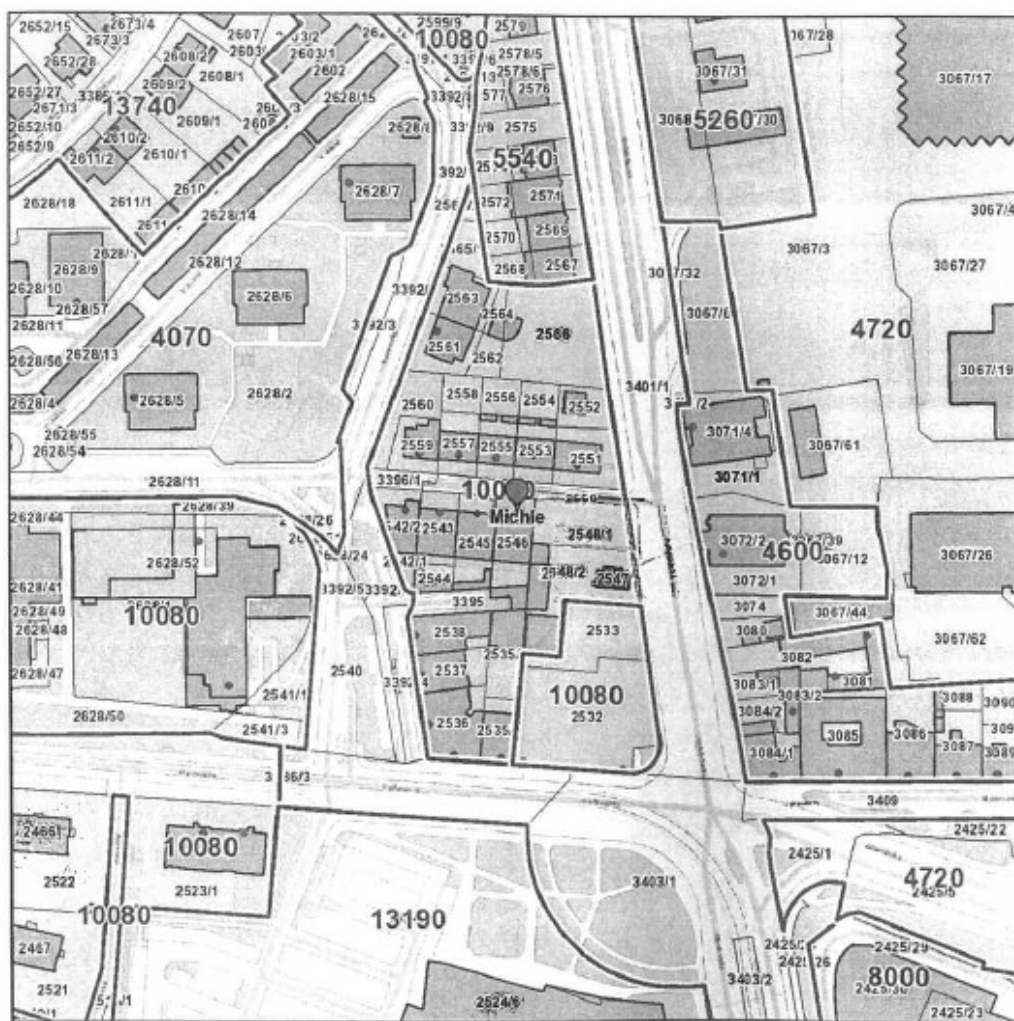
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.04.2023 11:00.

© 2004 - 2023 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze 6.3.0 b1 [WWW6]



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2023



Katastrální území

Název: Michle

Parcela

Číslo parcely: 2546

Cena 2023

Mapový list: 74

Cena: 10080 Kč/m²

Skupina: 5307

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:

1.1.2023-31.12.2023

Vytištěno dne: 22.04.2023





Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 0503/RMČ/2023
ze dne 20.07.2023

k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 40.

Rada městské části Praha 10

I. bere na vědomí

1. informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 40., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. souhlasí

1. s návrhem na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 40., 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 - 40., 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 - 40.



Ing. arch. Martin V a l o v i č
starosta

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

Předkladatel: Bc. Radek Lojda, místopředseda
Anotace: byty; privatizace obecního majetku
Na vědomí: -
Garant: Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního

Příloha č. 1 usnesení RMČ č. 0503/RMČ/2023 ze dne 20. 7. 2023

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	Moskevská/Vršovice	667	68	667/13	1+1	3 798 700	4 900 000	VÝBĚR REALITY, s.r.o.	256 76 377
2	Na Louži/Vršovice	1307	21	1307/9	2+1	4 514 400	5 375 000		
3	Brtnická/Michle	1034	8	1034/3	1+0	2 381 500	2 670 000		
4	U Hranic/Strašnice	1936	19	1936/5	1+1	3 114 500	3 950 000	VÝBĚR REALITY, s.r.o.	256 76 377
5	Brtnická/Michle	1034	8	1034/8	1+0	2 371 700	2 660 000		