

From: Aronová Nikola (ÚMČ Praha 10) <Nikola.Aronova@praha10.cz>
Sent: Wednesday, August 2, 2023 4:01 PM
To: Jaroslav Látal <latal@odhady.info>
Cc: Minářů Helena Mgr. (ÚMČ Praha 10) <Helena.Minaru@praha10.cz>
Subject: Znalecký posudek - zvyšování nájemného MČ Praha 10
Importance: High

Vážený pane inženýre,

dovolili bychom si Vás oslovit ve věci aktualizace znaleckého posudku, kde jste stanovoval obvyklé nájemné v místě a čase pro účely užívání bytů při zvyšování nájemného, který jste pro městskou část Praha 10 vypracoval na konci roku 2019.

Vámi vypracovaný znalecký posudek bychom potřebovali aktualizovat k tomuto roku, jelikož městská část Praha 10 plánuje od 1. 1. 2024 zvyšovat nájemné o 20%. Znalecký posudek by následně sloužit i jako podklad k případným soudním sporům.

Znalecký posudek bychom potřebovali mít k dispozici do konce srpna 2023.

Prosím, abyste mě kontaktoval e-mailem nebo telefonicky (267 093 249) a domluvili jsme se, zda na zpracování výše uvedeného máte kapacitu, popř. bychom se domluvili na zaslání objednávky.

Děkuji a přeji hezký den

Nikola Aronová
vedoucí referátu bytů
oddělení bytů a nebytových prostor
odbor bytů a nebytových prostor

Úřad městské části Praha 10
Vršovická 68, 101 38 Praha 10
Tel: +420 267 093 249
E - mail: Nikola.Aronova@praha10.cz
www.praha10.cz



Nabídka k veřejné soutěži o nájem obecního bytu na principu aukce

konané dne 17. 6. 2020 od 16:00 hod. v zasedacím sále v 1. patře budovy B

(schváleno usnesením RMČ č. 380 ze dne 12. 5. 2020)

Pořadové číslo bytu: 1 Správní firma: AUSTIS správa s.r.o., Vršovická 68, Praha 10 Tel.: 724 367 409, 702 029 671 (technik SF)								
ulice	č. p.	č. o.	podlaží	číslo bytu	kat.	velikost	celková plocha v m ²	vyvolávací cena (výše nájemného bez služeb)
Průběžná	1944	68	1.NP	2	stnd	3+1	77,57	10 600,- Kč
Datum a čas prohlídky				1. termín: 25. 5. 2020 od 10:30 hod. 2. termín: 2. 6. 2020 od 13:30 hod.				
Informativní rozpis záloh na služby pro 1 osobu v roce 2019: <ul style="list-style-type: none"> - Vodné stočné 120,- Kč/osobu/měsíc - Teplo 2000,- Kč/byt/měsíc - Teplá voda 300,- Kč/osobu/měsíc - Úklid 90,- Kč/osobu/měsíc - Domovní odpad 70,- Kč/osobu/měsíc - Společná elektřina 40,- Kč/osobu/měsíc - STA 13,- Kč/byt. jednotku/měsíc 								
Celkem:				3.133,-Kč				
<i>Městská část Praha 10 upozorňuje, že</i>								
1. pro účast v soutěži je nutno složit kauci ve výši 30.000,- Kč, a to: <ul style="list-style-type: none"> - bankovním převodem na účet MČ Praha 10 č. 6015-2000733369/0800 pod variabilním symbolem (prvních 6 čísel z rodného čísla) a zároveň zaslat e-mailovou zprávu na adresu Nikola.Aronova@praha10.cz v souladu s Pravidly veřejné soutěže za účelem identifikace platby, to vše nejpozději 1 den před konáním soutěže. 								
2. pro účast v soutěži je nutno se dostavit v den konání aukce v 15:00 hod. k registraci								
3. nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 2 roky s notářským zápisem viz. „Pravidla veřejné soutěže o nájem obecních bytů“								
<p align="center">Veřejná soutěž a podmínky účasti na soutěži se řídí „Pravidly veřejné soutěže o nájem obecních bytů“ (informace i na https://www.praha10.cz/)</p> <p align="center"><u>Městská část Praha 10 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s vítězným zájemcem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 10.</u></p>								

Ing. Roman Březina
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor



Nabídka k veřejné soutěži o nájem obecního bytu na principu aukce

konané dne 17. 6. 2020 od 16:00 hod. v zasedacím sále v 1. patře budovy B

(schváleno usnesením RMČ č. 380 ze dne 12. 5. 2020)

Pořadové číslo bytu: 2 Správní firma: CENTRA a.s. Vršovická 68, Praha 10								
Tel.: 606 613 024, 602 107 952 (technik SF)								
ulice	č. p.	č. o.	podlaží	číslo bytu	kat.	velikost	celková plocha v m ²	vyvolávací cena (výše nájemného bez služeb)
Kubánské náměstí	1267	10	2.NP	3	stnd	2+1	60,58	8 300,- Kč
Datum a čas prohlídky				1. termín: 26. 5. 2020 od 13:30 hod.				
				2. termín: 10. 6. 2020 od 10:30 hod.				
Informativní rozpis záloh na služby pro 1 osobu v roce 2019:								
- Vodné stočné	200,- Kč/osobu/měsíc							
- Teplo	1500,- Kč/osobu/měsíc							
- Teplá voda	400,- Kč/osobu/měsíc							
- Úklid	130,- Kč/osobu/měsíc							
- Domovní odpad	33,- Kč/osobu/měsíc							
- Provoz výtahu	74,- Kč/osobu/měsíc							
- Společná elektřina	15,- Kč/osobu/měsíc							
- STA	11,- Kč/byt. jednotku/měsíc							
Celkem:	2 363,- Kč							
Městská část Praha 10 upozorňuje, že								
1. pro účast v soutěži je nutno složit kauci ve výši 30.000,- Kč, a to:								
- bankovním převodem na účet MČ Praha 10 č. 6015-2000733369/0800 pod variabilním symbolem (prvních 6 čísel z rodného čísla) a zároveň zaslat e-mailovou zprávu na adresu Nikola.Aronova@praha10.cz v souladu s Pravidly veřejné soutěže za účelem identifikace platby, to vše nejpozději 1 den před konáním soutěže.								
2. pro účast v soutěži je nutno se dostavit v den konání aukce v 15:00 hod. k registraci								
3. nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 2 roky s notářským zápisem viz. „Pravidla veřejné soutěže o nájem obecních bytů“								
Veřejná soutěž a podmínky účasti na soutěži se řídí „Pravidly veřejné soutěže o nájem obecních bytů“ (informace i na https://www.praha10.cz/)								
<u>Městská část Praha 10 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s vítězným zájemcem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 10.</u>								

Ing. Roman Březina
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

**Nabídka k veřejné soutěži o nájem obecního bytu na principu aukce****konané dne 17. 6. 2020 od 16:00 hod. v zasedacím sále v 1. patře budovy B**

(schváleno usnesením RMČ č. 380 ze dne 12. 5. 2020)

Pořadové číslo bytu: 3 Správní firma: CENTRA a.s. Vršovická 68, Praha 10								
Tel.: 606 613 024, 602 107 952 (technik SF)								
ulice	č. p.	č. o.	podlaží	číslo bytu	kat.	velikost	celková plocha v m ²	vyvolávací cena (výše nájemného bez služeb)
Ruská	1243	182	3.NP	11	stnd	3+1	85,07	11 700,- Kč
Datum a čas prohlídky				1. termín: 1. 6. 2020 od 10:30 hod.				
				2. termín: 9. 6. od 13:30 hod.				
Informativní rozpis záloh na služby pro 1 osobu v roce 2019:								
- Vodné stočné 250,- Kč/osobu/měsíc								
- Teplo 2000,- Kč/osobu/měsíc								
- Teplá voda 500,- Kč/osobu/měsíc								
- Úklid 170,- Kč/osobu/měsíc								
- Domovní odpad 43,- Kč/osobu/měsíc								
- Společná elektřina 17,- Kč/osobu/měsíc								
- STA 11,- Kč/byt. jednotku/měsíc								
Celkem:				2 991,- Kč				
<hr/>								
Městská část Praha 10 upozorňuje, že								
1. pro účast v soutěži je nutno složit kauci ve výši 30.000,- Kč, a to:								
- bankovním převodem na účet MČ Praha 10 č. 6015-2000733369/0800 pod variabilním symbolem (prvních 6 čísel z rodného čísla) a zároveň zaslat e-mailovou zprávu na adresu Nikola.Aronova@praha10.cz v souladu s Pravidly veřejné soutěže za účelem identifikace platby, to vše nejpozději 1 den před konáním soutěže.								
2. pro účast v soutěži je nutno se dostavit v den konání aukce v 15:00 hod. k registraci								
3. nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 2 roky s notářským zápisem viz. „Pravidla veřejné soutěže o nájem obecních bytů“								
Veřejná soutěž a podmínky účasti na soutěži se řídí „Pravidly veřejné soutěže o nájem obecních bytů“								
(informace i na https://www.praha10.cz/)								
<u>Městská část Praha 10 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s vítězným zájemcem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 10.</u>								

Ing. Roman Březina
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

**Nabídka k veřejné soutěži o nájem obecního bytu na principu aukce****konané dne 17. 6. 2020 od 16:00 hod. v zasedacím sále v 1. patře budovy B**

(schváleno usnesením RMČ č. 380 ze dne 12. 5. 2020)

Pořadové číslo bytu: 4 Správní firma: CENTRA a.s. Vršovická 68, Praha 10								
Tel.: 606 613 024, 602 107 952 (technik SF)								
ulice	č. p.	č. o.	podlaží	číslo bytu	kat.	velikost	celková plocha v m ²	vyvolávací cena (výše nájemného bez služeb)
U Nových vil	943	28	2.NP	23	stnd	3+1	108,00	14 900,- Kč
Datum a čas prohlídky				1. termín: 27. 5. 2020 od 10:30 hod.				
				2. termín: 4. 6. 2020 od 13:30 hod.				
Informativní rozpis záloh na služby pro 1 osobu v roce 2019:								
- Vodné stočné 300,- Kč/osobu/měsíc								
- Teplo waw – plyn (hradí sám nájemce)								
- Teplá voda elektrický bojler (hradí sám nájemce)								
- Úklid 70,- Kč/osobu/měsíc								
- Domovní odpad 75,- Kč/osobu/měsíc								
- Společná elektřina 15,- Kč/osobu/měsíc								
- STA 11,- Kč/byt. jednotku/měsíc								
Celkem:				471,- Kč				
<hr/>								
Městská část Praha 10 upozorňuje, že								
1. pro účast v soutěži je nutno složit kauci ve výši 30.000,- Kč, a to:								
- bankovním převodem na účet MČ Praha 10 č. 6015-2000733369/0800 pod variabilním symbolem (prvních 6 čísel z rodného čísla) a zároveň zaslat e-mailovou zprávu na adresu Nikola.Aronova@praha10.cz v souladu s Pravidly veřejné soutěže za účelem identifikace platby, to vše nejpozději 1 den před konáním soutěže.								
2. pro účast v soutěži je nutno se dostavit v den konání aukce v 15:00 hod. k registraci								
3. nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 2 roky s notářským zápisem viz. „Pravidla veřejné soutěže o nájem obecních bytů“								
Veřejná soutěž a podmínky účasti na soutěži se řídí „Pravidly veřejné soutěže o nájem obecních bytů“ (informace i na https://www.praha10.cz/)								
<u>Městská část Praha 10 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s vítězným zájemcem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 10.</u>								

Ing. Roman Březina
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

**Nabídka k veřejné soutěži o nájem obecního bytu na principu aukce****konané dne 17. 6. 2020 od 16:00 hod. v zasedacím sále v 1. patře budovy B**

(schváleno usnesením RMČ č. 380 ze dne 12. 5. 2020)

Pořadové číslo bytu: 5 Správní firma: PMC FACILITY a.s. Vršovická 68, Praha 10 Tel.: 721 737 112 (technik SF)								
ulice	č. p.	č. o.	podlaží	číslo bytu	kat.	velikost	celková plocha v m ²	vyvolávací cena (výše nájemného bez služeb)
Francouzská	464	62	3.NP	13	stnd	1+0	32,40	4 400,- Kč
Datum a čas prohlídky				1. termín: 11. 6. 2020 od 13:30 hod. 2. termín: 15. 6. 2020 od 10:30 hod.				
Informativní rozpis záloh na služby pro 1 osobu v roce 2019: <ul style="list-style-type: none"> - Vodné stočné 200,- Kč/osobu/měsíc - Teplo 1700,- Kč/osobu/měsíc - Teplá voda 250,- Kč/osobu/měsíc - Úklid 115,- Kč/osobu/měsíc - Domovní odpad 65 - Kč/osobu/měsíc - Provoz výtahu 45,- Kč/osobu/měsíc - Společná elektřina 20,- Kč/osobu/měsíc - STA 12,- Kč/byt. jednotku/měsíc 								
Celkem:				2007,-Kč				
Městská část Praha 10 upozorňuje, že <ol style="list-style-type: none"> 1. pro účast v soutěži je nutno složit kauci ve výši 30.000,- Kč, a to: <ul style="list-style-type: none"> - bankovním převodem na účet MČ Praha 10 č. 6015-2000733369/0800 pod variabilním symbolem (prvních 6 čísel z rodného čísla) a zároveň zaslat e-mailovou zprávu na adresu Nikola.Aronova@praha10.cz v souladu s Pravidly veřejné soutěže za účelem identifikace platby, to vše nejpozději 1 den před konáním soutěže. 2. pro účast v soutěži je nutno se dostavit v den konání aukce v 15:00 hod. k registraci 3. nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 2 roky s notářským zápisem viz. „Pravidla veřejné soutěže o nájem obecních bytů“ <p style="text-align: center;">Veřejná soutěž a podmínky účasti na soutěži se řídí „Pravidly veřejné soutěže o nájem obecních bytů“ (informace i na https://www.praha10.cz/)</p> <p style="text-align: center;"><u>Městská část Praha 10 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s vítězným zájemcem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 10.</u></p>								

Ing. Roman Březina
vedoucí odboru bytů a nebytových prost



Nabídka k veřejné soutěži o nájem obecního bytu na principu aukce

konané dne 17. 6. 2020 od 16:00 hod. v zasedacím sále v 1. patře budovy B

(schváleno usnesením RMČ č. 380 ze dne 12. 5. 2020)

Pořadové číslo bytu: 6 Správní firma: PMC FACILITY a.s. Vršovická 68, Praha 10 Tel.: 721 737 112 (technik SF)								
ulice	č. p.	č. o.	podlaží	číslo bytu	kat.	velikost	celková plocha v m ²	vyvolávací cena (výše nájemného bez služeb)
Francouzská	464	62	6.NP	23	stnd	2+1	82,85	11 400,- Kč
Datum a čas prohlídky				1. termín: 11. 6. 2020 od 14:00 hod.				
				2. termín: 15. 6. 2020 od 11:00 hod.				
Informativní rozpis záloh na služby pro 1 osobu v roce 2019:								
- Vodné stočné 200,- Kč/osobu/měsíc								
- Teplo 1700,- Kč/byt/měsíc								
- Teplá voda 250,- Kč/osobu/měsíc								
- Úklid 115,- Kč/osobu/měsíc								
- Domovní odpad 65,- Kč/osobu/měsíc								
- Provoz výtahu 45,- Kč/osobu/měsíc								
- Společná elektřina 20,- Kč/osobu/měsíc								
- STA 12,- Kč/byt. jednotku/měsíc								
Celkem:				2407,-Kč				
Městská část Praha 10 upozorňuje, že								
1. pro účast v soutěži je nutno složit kauci ve výši 30.000,- Kč, a to:								
- bankovním převodem na účet MČ Praha 10 č. 6015-2000733369/0800 pod variabilním symbolem (prvních 6 čísel z rodného čísla) a zároveň zaslat e-mailovou zprávu na adresu Nikola.Aronova@praha10.cz v souladu s Pravidly veřejné soutěže za účelem identifikace platby, to vše nejpozději 1 den před konáním soutěže.								
2. pro účast v soutěži je nutno se dostavit v den konání aukce v 15:00 hod. k registraci								
3. nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 2 roky s notářským zápisem viz. „Pravidla veřejné soutěže o nájem obecních bytů“								
Veřejná soutěž a podmínky účasti na soutěži se řídí „Pravidly veřejné soutěže o nájem obecních bytů“ (informace i na https://www.praha10.cz/)								
<u>Městská část Praha 10 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s vítězným zájemcem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 10.</u>								

Ing. Roman Březina
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

Městská část Praha 10

vyhlašuje

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 1084 ze dne 15. 12. 2020

v termínu od 18. 12. 2020 do 21. 1. 2021

**Veřejná soutěž o nájem obecních bytů formou elektronické Aukce -
01 (dále jen „Veřejná soutěž“)**

Veřejná soutěž vč. elektronické Aukce zajišťuje Městská část Praha 10, IČO: 000 63 941, se sídlem Vršovická 1429/68, 101 38 Praha

Kontakt: nikola.aronova@praha10.cz
tel.: +420 267 093 249

Pro další informace se zájemci mohou obrátit na odbor bytů a nebytových prostor, MČ Praha 10, na výše uvedených kontaktech.

! UPOZORNĚNÍ !

Číslo účtu Vyhlašovatele pro složení kauce: 6015-2000733369/0800,

variabilní symbol u fyzické osoby = datum narození

Příhlášku do Veřejné soutěže je nutné podat pouze na předem Vyhlašovatelem stanoveném formuláři viz příloha č. 1 Podmínek Veřejné soutěže. Nebudou-li všechny části přihlášky úplně a cele vyplněny, bude přihláška z veřejné soutěže vyřazena, více viz čl. VI. Podmínek Veřejné soutěže.

V Praze dne 17. 12. 2020

Ing. Roman Březina
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor



Podmínky „Veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“ – 01

Městská část Praha 10

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

IČO: 00063941, DIČ: CZ00063941

(dále jen „Vyhlašovatel“)

vyhlašuje

Veřejnou soutěž na nájem níže uvedených bytů a stanovuje níže uvedené podmínky veřejné soutěže (dále jen „Podmínky“) pro jejich nájem.

Preambule

1. Vyhlašovatel má ve svěřené správě bytové domy, ve kterých se nacházejí byty. Část těchto volných bytů, blíže specifikovaných v příloze č. 1 Podmínek (dále jen „Byty“), Vyhlašovatel nabízí k nájmu způsobem a za podmínek stanovených dále v těchto Podmínkách.
2. Nájem Bytů se řídí příslušnými právními předpisy.
3. **Veřejná soutěž je dvoukolová.** V I. kole podají případní zájemci o nájem Bytů přihlášku na formuláři, dle dále uvedených požadavků. Komise veřejné soutěže rozhodne, kteří z přihlášených Účastníků splnili podmínky I. kola veřejné soutěže a postupují do II. kola. Nabídku výše nájemného Bytů budou činit Účastníci, kteří postoupili do II. kola veřejné soutěže. II. kolo proběhne formou elektronických aukcí vždy zvlášť pro každý Byt (dále jen „Aukce“).

I. Předmět nájmu

1. Předmět nájmu tvoří 10 níže uvedených Bytů:

ulice	č. p.	č. o.	podlaží	číslo bytu	velikost	podlahová plocha pro nájem/celková plocha v m ²	nejnižší podání (výše nájemného bez služeb)
Francouzská	233	114	3.NP	22	1+1	48,57/50,94	6 800,- Kč
Norská	603	16	6.NP	26	1+1	59,83/59,83	8 400,- Kč
Norská	603	16	4.NP	18	2+1	76,52/76,52	10 800,- Kč
Ruská	562	20	1.NP	5	1+1	55,45/55,45	7 800,- Kč
Ruská	562	20	3.NP	15	2+1	68,37/69,87	9 600,- Kč
Ruská	562	20	4.NP	18	2+1	95,33/99,17	13 400,- Kč
Ruská	562	20	5.NP	22	1+1	53,00/55,50	7 500,- Kč
Ruská	562	20	5.NP	25	1+1	59,82/61,95	8 400,- Kč



Ruská	562	20	5.NP	26	1+1	68,14/70,19	9 600,- Kč
Ruská	562	20	5.NP	28	1+1	37,23/38,35	5 300,- Kč

2. Vyhlašovatel prohlašuje, že

- a. mu není známo, že by měly Byty právní vady neuvedené výslovně v Podmínkách nebo že by třetí osoba byla oprávněna uplatnit vůči nim jakékoli jiné právo, jímž by byl nájemce omezen v užívání k účelu, k němuž jsou Byty určeny;
- b. mu ke dni podpisu Smlouvy nejsou známy žádné faktické ani skryté vady předmětných Bytů;
- c. Byty jsou prázdné, tj. nepronajaté či jinak úplatně či bezúplatně poskytnuté třetím osobám a fyzicky neobsazené.

II. Výše nabídky

Minimální cena za 1 m² Bytů byla stanovena ve výši 140,-Kč/m² (dále jen „**Minimální nájemné**“). Požadované nejnižší podání v Aukci bude rovno Minimálnímu nájemnému za m² dle výměry Bytů (dále jen „**Nejnižší podání**“).

III. Stručný popis Bytů

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

IV. Účastníci veřejné soutěže

1. Vyhlašovatel tímto způsobem nabízí jednotlivé Byty k **nájmu fyzickým osobám**. Účastníkem veřejné soutěže mohou být pouze fyzické osoby starší 18 let způsobilé k právním úkonům, které jsou zároveň:
 - a) občany České republiky, kteří mají trvalý pobyt na území České republiky,
 - b) občany ostatních členských států Evropské unie a států, které jsou smluvními stranami Dohody o Evropském hospodářském prostoru (tzn. Island, Lichtenštejnsko, Norsko) a Švýcarské konfederace, kteří mají trvalý pobyt na území České republiky.

Trvalý pobyt se doloží občanským průkazem, či jiným průkazem totožnosti, ze kterého musí být zřejmé, že účastník splňuje podmínku trvalého pobytu.

2. Účastníkem veřejné soutěže se stává ten, kdo předloží Vyhlašovatelovi přihlášku na předem stanoveném formuláři dle čl. VI. Podmínek a uhradí stanovenou kauci v souladu s ustanoveními Podmínek (dále jen „**Účastník**“).



V. Prohlídky Bytů

1. Prohlídky jednotlivých Bytů zajišťuje pro zájemce správní firma v termínech, uvedených v příloze č. 3 Podmínek. **Prohlídky mimo termín nejsou možné.**
2. Sraz zájemců o prohlídku konkrétního Bytu je v uvedené hodinu před domem, ve kterém se Byt nachází.
3. Účastníci prohlídek, jsou povinni vzhledem k opatřením vlády ohledně omezení z důvodu možné nákazy COVID – 19 používat při prohlídce Bytů ochrannou roušku a dodržovat povinné odstupy 2m od ostatních zájemců.

VI. Přihláška Účastníka

1. V rámci veřejné soutěže je možno ucházet se o nájem všech Bytů bez omezení, a to až do momentu, kdy se stane Účastník vítězem v jedné z Aukcí. Do veřejné soutěže je nutné podat přihlášku na předem Vyhlášovatelem stanoveném formuláři (viz příloha č. 1 Podmínek). Přihláška do veřejné soutěže na nájem Bytů musí mít vyplněné všechny její části a musí obsahovat veškeré přílohy, jak je blíže stanoveno těmito Podmínkami. V opačném případě, tj. nebudou-li všechny části přihlášky úplně a cele vyplněny, bude přihláška z veřejné soutěže vyřazena.
2. Povinnou náležitostí přihlášky jsou následující údaje Účastníka:
 - jméno a příjmení, datum narození, rodinný stav, adresa trvalého pobytu, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail nebo číslo datové schránky, č. účtu pro vrácení kauce;
3. 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 veřejné soutěže, pokud se tímto vítězem stane;
 - c. o seznámení se se stavem Bytu;
 - d. o bezúhonnosti Účastníka;
 - e. o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo oddlužení popř. 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 bezdlužnosti Účastníka na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění;
 - g. o bezdlužnosti Účastníka vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze;
 - h. o tom, že Účastník je schopen hradit nabídnuté nájemné;
 - i. o tom, že je seznámen se stavem Bytu a zúčastnil se prohlídky Bytu.
4. Přihláška musí dále obsahovat informaci pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů, která tvoří přílohu č. 2 těchto Podmínek.
5. Přihláška musí být předložena v českém jazyce a podepsána Účastníkem
6. Nedílnou součástí přihlášky je prohlášení o složení kauce. Způsoby složení kauce jsou uvedeny v čl. VIII. Podmínek.
7. Přihlášku, která nebude podána na formuláři stanoveném Vyhlášovatelem dle těchto Podmínek a která nebude splňovat podmínky výše stanovené, je Vyhlášovatel oprávněn odmítnout.
8. V případě podání jedné společné přihlášky vícero Účastníky, např. manželi (dále též „Spoluúčastníci“), musí být tato přihláška podepsána všemi Spoluúčastníky. Čestná prohlášení (body



VI. 4., 5. a 7 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 Bytu prohlašuje alespoň jeden Spoluúčastník. V rámci společné přihlášky je možné složení kauce jedním Spoluúčastníkem společně za všechny Spoluúčastníky.

VII. Předání přihlášek

1. Lhůta pro podání přihlášek končí dne **13. 1. 2021 ve 14.00 hodin**.
2. Přihlášky lze podat:
 - a) doporučeně poštou v průběhu celé lhůty pro podání přihlášek na adresu Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, tak aby byly doručeny Vyhlašovatelovi ve lhůtě pro podání přihlášek,
 - b) osobně v podatelně Vyhlašovatele na výše uvedené adrese, a to v úřední hodiny podatelny (pondělí a středa od 8.00 do 17.30 hodin, v úterý a čtvrtek od 8.00 do 15.00 hodin a v pátek od 8.00 do 14.00 hodin). V poslední den lhůty pro podávání přihlášek, tj. 13. 1. 2021 je možné odevzdat přihlášky pouze osobně na adrese Vyhlašovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně Vyhlašovatele, a to v době od 8.00 do 14.00 hodin,
3. Kobálkám s přihláškami doručeným později nebude Vyhlašovatel přihlížet a budou vyřazeny z Veřejné soutěže.
4. Vyhlašovatel požaduje doručení přihlášek v uzavřených obálcích, opatřených jménem a příjmením. Obálka Účastníka musí být podepsána a označena zřetelně nápisem:

„NEOTVÍRAT – 01. Veřejná soutěž o nájem Bytů“

VIII. Způsoby složení kauce

1. Účastník je povinen složit Vyhlašovatelovi kauci ve výši **30 000,-Kč** bez ohledu na to, o který Byt má zájem. Účastník se tak **na základě složení kauce ve výši 30 000,-Kč může účastnit Aukce o všechny byty vyhlášené ve Veřejné soutěži v daném termínu konání, a to až do momentu, kdy se stane vítězem Aukce.**
2. Kauci je možné složit na účet č. **6015-2000733369/0800 u České spořitelny a.s.** a to tak, aby byla připsána na uvedený účet **nejpozději do 13. 1. 2021 do 14,00 hod.**
3. Jako **variabilní symbol** uvede zájemce datum narození. Dokladem o složení kauce je pokladní stvrženka z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši kauce z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu. Na přihlášky, u nichž Účastník nesložil kauci ve výše stanovené lhůtě nebo výši, nebude brán zřetel a přihláška bude odmítnuta.
4. Účastník je současně povinen ihned po úhradě za účelem identifikace platby zaslat e-mailovou zprávu na adresu nikola.aronova@praha10.cz v následujícím tvaru:

Předmět: „Aukce bytů“;
Tělo zprávy: jméno, příjmení, datum narození;
Příloha: potvrzení o provedení platby – složení kauce.
5. Účastníkům, kteří nebyli vybráni pro účast v Aukci na nájem Bytů, bude kauce vrácena do 15 pracovních dnů ode dne rozhodnutí komise veřejné soutěže, **a to na číslo účtu pro vrácení kauce, které Účastník uvedl v přihlášce.**



6. Účastníkům, kteří se nestali vítězi Aukce, bude kauce vrácena 15 pracovních dnů ode dne přijetí usnesení RMČ, která rozhodne o vítězi, a to na číslo účtu pro vrácení kauce, které Účastník uvedl v přihlášce.

IX. Průběh veřejné soutěže a výběr vítěze veřejné soutěže

1. I. kolo veřejné soutěže probíhá od data uveřejnění Podmínek na Úřední desce ÚMČ P10 do vyhodnocení přihlášek Účastníků. Přihlášky doručené ve lhůtě stanovené v čl. VII. budou předloženy Radou MČ P10 jmenované komisi veřejné soutěže, která postupně dle jednotlivých Bytů provede otevření obálek a následnou kontrolu přihlášek ve smyslu splnění Podmínek. Přihlášky nesplňující podmínky veřejné soutěže budou komisí vyřazeny. Pro vyřazené Účastníky Veřejná soutěž končí dnem doručení rozhodnutí vyhlášovatele o vyřazení a vrácení kauce. Účastníci, jejichž přihlášky nebyly komisí vyřazeny, budou následným rozhodnutím komise zařazeni do II. kola veřejné soutěže, tj. Aukcí k jednotlivým Bytům. Rozhodnutí komise o zařazení Účastníků do II. Kola veřejné soutěže nebo případné vyřazení Účastníků z veřejné soutěže je konečné.
2. II. kolo veřejné soutěže probíhá jako jednotlivé Aukce ke konkrétním Bytům, při kterých budou moci zařazení Účastníci činit nabídky na nájem Bytů. Aukce budou zahájeny nejpozději do 7 dnů od rozhodnutí komise o výběru Účastníků Aukcí. Každá Aukce bude probíhat po dobu 1 dne (zahájení nejpozději v 9.00 hodin v den Aukce a ukončení Aukce nejdříve v 18.00 hodin v den Aukce). Konkrétní data a časy trvání jednotlivých aukcí budou zařazeným Účastníkům sděleny poskytovatelem portálu prostřednictvím e-mailu uvedeného na Přihlášce. 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. 50,- Kč. Pokud v době 2 minut před ukončením Aukce některý z Účastníků Aukce provede příhoz, Aukce se automaticky prodlouží o 2 minuty, a to i opakovaně. Vítězem Aukce (dále jen „Vítěz“) se stane ten Účastník, který v aukci nabídne nejvyšší nájemné (dále jen „Nejvyšší nájemné“). Průběh samotné Aukce se řídí Obchodními podmínkami pro elektronické Aukce poskytovatele aukčního systému společnosti Portál aukcí s.r.o., přičemž ustanovení těchto Podmínek veřejné soutěže mají přednost před Obchodními podmínkami poskytovatele aukčního systému. Aukce bude veřejně přístupná i pro subjekty na Aukci aktivně nezúčastněné bez nutnosti registrace, po celou dobu Aukce i po jejím skončení po dobu minimálně 2 měsíců od skončení Aukce.
3. Na základě výsledků Aukce proběhne následně proces schvalování pronajímaných Bytů Vítězům jednotlivých aukcí v orgánech Vyhlášovatele (Rada MČ Praha 10). Po schválení budou s Vítězi jednotlivých Aukcí uzavřeny nájemní smlouvy.
4. II. kolo veřejné soutěže skončí pro každý Byt zvlášť, pro Vítěze až dnem uzavření nájemní smlouvy, nebo dnem zrušení veřejné soutěže Vyhlášovatelem a současně vypořádáním (vrácení nebo propadnutí) kauce složené Vítězem. Pro Účastníky veřejné soutěže, kteří se nestali Vítězi, končí Veřejná soutěž vrácením kauce na účet, který uvedli v Přihlášce.

X. Uzavření nájemní smlouvy, povinnosti Vítěze

1. Vítěz musí do 30 dnů ode dne doručení „Vyrozumění o výsledku soutěže“, schváleného Radou městské části Praha 10, uzavřít nájemní smlouvu. Vzor nájemní smlouvy je zveřejněn na webových stránkách městské části Praha 10 a je pro Účastníka závazný.
2. Před podpisem nájemní smlouvy je Účastník povinen doložit výpis z centrální evidence exekucí, který nebude starší 30 dnů a složit bezhotovostně na číslo účtu MČ Praha 10 (platební údaje sdělí odbor bytů a nebytových prostor Úřadu městské části Praha 10) částku rovnající se rozdílu výše kauce a trojnásobku nabídnutého měsíčního nájemného jako jistinu k zajištění nároků pronajímatele vůči nájemci v případě nedodržení smluvních ujednání.
3. Vrácení kauce Vítězi bude provedeno započtením proti povinnosti složení jistiny k zajištění nároků



pronajímatele. Složená kauce neslouží k úhradě nájemného. V případě, že Vítěz nesplní povinnosti dle čl. X. odst. 2 ve stanovené lhůtě nebo odstoupí od podpisu nájemní smlouvy, nesplnil Podmínky a kauce Vítěze propadá ve prospěch městské části Praha 10. Byt nebude v rámci této Veřejné soutěže dále pronajímán.

4. Vítěz se zavazuje dodržet povinnosti stanovené v čl. VI. odst. 4. Podmínek veřejné soutěže.
5. Nájemní smlouva se uzavírá vždy na dobu určitou, a to na dobu dvou let. Nejvyšší nájemné je závazné po celou dobu trvání nájemního vztahu, vyjma případů uvedených dále. Pronajímatel je však oprávněn sjednané nájemné vždy k 1. 7. příslušného kalendářního roku zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O takto upravené nájemné bude vždy aktualizován evidenční list.
6. V odůvodněných případech může Rada městské části Praha 10 stanovit podmínky pro uzavření nájemní smlouvy k danému bytu odchylně od těchto pravidel.
7. Po skončení doby nájmu, na kterou byla nájemní smlouva uzavřena, je při splnění podmínek a zájmu obou smluvních stran o pokračování nájemního vztahu možno nájemní smlouvu prodloužit. Pro prodloužení nájemní smlouvy je zapotřebí:
 - a) Řádně a včas platit nájemné a plnit ostatní povinnosti stanovené nájemní smlouvou a příslušnými právními předpisy.
 - b) Prokázat trvalý pobyt na adrese pronajatého bytu (u manželů postačí prokázání trvalého pobytu pouze 1 z manželů bez ohledu na to, který z nich se stal Vítězem) a faktické užívání bytu.
 - c) Nejpozději 3 měsíce před ukončením doby nájmu písemně požádat o další prodloužení nájemní smlouvy.Na prodloužení nájemní smlouvy nemá nájemce právní nárok, a to ani při splnění všech uvedených podmínek.
8. Nájemní smlouva se prodlužuje za stávajících podmínek. Nájemní smlouva se prodlužuje opět na dobu určitou 2 roky.
9. Pokud dojde ke zrušení vítězství dle Podmínek, nebude k uzavření nájemní smlouvy vyzván jiný Účastník a Vyhlášovatel Veřejnou soutěž zruší.

XI. Závěrečná ustanovení

1. Městská část Praha 10 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s Vítězem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 10.
2. Účastník se v průběhu soutěže o nájem jednotlivého Bytu může obrátit na komisi se stížností na průběh I. kola soutěže. V stížnosti musí uvést, v čem shledává porušení Podmínek, jinak se komise nebude stížností zabývat. O stížnosti rozhodne komise na místě.
3. Proti rozhodnutí komise se může Účastník do 3 dnů odvolat k Radě městské části Praha 10, a to písemně prostřednictvím odboru bytů a nebytových prostor úřadu městské části Praha 10. Odvolání musí být doručeno úřadu nejpozději v poslední den výše uvedené lhůty. Odvolání bez odůvodnění a odvolání opožděně podané bude odmítnuto bez dalšího projednání.
4. Účastníci nemají nárok na náhradu nákladů spojených s účastí ve veřejné soutěži.
5. Žádný Účastník není od podání přihlášky oprávněn odstoupit z Veřejné soutěže až do jeho ukončení v souladu s podmínkami tohoto veřejné soutěže, a to v souladu s ustanovením § 1776, odst. 1, zák. č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku.



Městská část Praha 10

vyhlašuje

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 0528/RMČ/2022 ze dne 12. 7. 2022

v termínu od 10. 8. 2022 do 7. 9. 2022

**VEŘEJNÁ SOUTĚŽ O NÁJEM OBECNÍCH BYTŮ
FORMOU ELEKTRONICKÉ AUKCE – Č.1**
(DÁLE JEN „VEŘEJNÁ SOUTĚŽ“)

Veřejnou soutěž vč. elektronické Aukce zajišťuje Městská část Praha 10, IČO: 000 63 941, se sídlem Vršovická 1429/68, 101 38 Praha

Kontakt: nikola.aronova@praha10.cz

Telefon: **+420 267 093 249**

Pro další informace se zájemci mohou obrátit na odbor bytů a nebytových prostor, MČ Praha 10, na výše uvedených kontaktech.

! UPOZORNĚNÍ !

Číslo účtu Vyhlašovatele pro složení kauce:

6015-2000733369/0800,

variabilní symbol u fyzické osoby = datum narození

Příhlášku do Veřejné soutěže je nutné podat pouze formou [elektronické přihlášky](#) Podmínek Veřejné soutěže. Nebudou-li všechny části přihlášky úplně a cele vyplněny, bude přihláška z veřejné soutěže vyřazena, více viz čl. VI. Podmínek Veřejné soutěže.

V Praze dne 10. 8. 2022

Ing. Roman Březina

vedoucí odboru bytů a nebytových prostor



PODMÍNKY „VEŘEJNÉ SOUTĚŽE O NÁJEM OBECNÍCH BYTŮ FORMOU ELEKTRONICKÉ AUKCE“ – 1

Městská část Praha 10

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

IČO: 00063941, DIČ: CZ00063941

(dále jen „Vyhlašovatel“)

vyhlašuje Veřejnou soutěž na nájem níže uvedených bytů a stanovuje níže uvedené podmínky veřejné soutěže (dále jen „Podmínky“) pro jejich nájem.

Preambule

1. Vyhlašovatel má ve svěřené správě bytové domy, ve kterých se nacházejí byty. Část těchto volných bytů, blíže specifikovaných v příloze č. 1 Podmínek (dále jen „Byty“), Vyhlašovatel nabízí k nájmu způsobem a za podmínek stanovených dále v těchto Podmínkách.
2. Nájem Bytů se řídí příslušnými právními předpisy.
3. **Veřejná soutěž je dvoukolová.** V 1. kole podávají případní zájemci o nájem Bytů přihlášku na elektronickém formuláři, dle dále uvedených požadavků. Komise veřejné soutěže rozhodne, kteří z přihlášených Zájemců splnili podmínky 1. kola veřejné soutěže a postupují do 2. kola. Nabídku výše nájemného Bytů budou činit Účastníci, kteří postoupili do 2. kola veřejné soutěže. 2. kolo proběhne formou elektronické aukce vždy zvlášť pro každý Byt (dále jen „Aukce“).

I. Předmět nájmu

1. Předmět nájmu tvoří 10 níže uvedených Bytů:

Adresa	Dispozice BJ	Podlahová plocha pro nájem/celková plocha	Podlaží	Č. BJ	Nejnižší podání ¹⁾
Brigádníků 1817/15	2+1	51,50/53,00	4	12	7 200 Kč
Brigádníků 1817/15	2+1	50,70/52,00	2	6	7 100 Kč
Brigádníků 1819/19	2+1	52,50/54,00	3	8	7 400 Kč
Jakutská 854/12	1+0	28,20/29,47	4	22	3 900 Kč
Malínská 1771/2	1+1	34,40/35,40	1	1	4 800 Kč
Murmanská 1245/15	3+1	81,19/82,04	6	15	11 400 Kč
Murmanská 1245/15	3+1	81,19/82,04	3	6	11 400 Kč
Za Strašnickou vozovnou 821/2	1+0	24,25/25,50	3	12	3 400 Kč

Veřejná soutěž o nájem obecních bytů



Městská
část
Praha 10

Za Strašnickou vozovnou 821/2	1+0	24,75/26,00	1	4	3 500 Kč
Útulná 2025/8	2+1	53,23/55,84	3	8	7 500 Kč

¹⁾Nejnižší podání = (výše nájemného bez služeb)

2. Vyhlašovatel prohlašuje, že

- mu není známo, že by měly Byty právní vady neuvedené výslovně v Podmínkách nebo že by třetí osoba byla oprávněna uplatnit vůči nim jakékoli jiné právo, jímž by byl nájemce omezen v užívání k účelu, k němuž jsou Byty určeny;
- mu ke dni podpisu Smlouvy nejsou známy žádné faktické ani skryté vady předmětných Bytů;
- Byty jsou prázdné, tj. nepronajaté či jinak úplatně či bezúplatně poskytnuté třetím osobám a fyzicky neobsazené.

II. Výše nabídky

Minimální cena za 1 m² Bytů byla stanovena ve výši 140,-Kč/m² (dále jen „**Minimální nájemné**“). Požadované nejnižší podání v Aukci bude rovno Minimálnímu nájemnému za m² dle výměry Bytů (dále jen „**Nejnižší podání**“).

III. Stručný popis Bytů

- Základní popis Bytů je uveden v příloze č. 1 Podmínek.
- Bližší informace o Bytech, fotodokumentace atd. je k dispozici u Vyhlašovatele.
- Vyhlašovatel upozorňuje, že údaje uvedené v Podmínkách, zejména pak o Bytech, o jejich stavu a o právech a závazcích na Bytech váznoucích a s nimi spojených jsou uvedeny pouze podle informací jemu dostupných.

IV. Účastníci veřejné soutěže

- Vyhlašovatel** tímto způsobem **nabízí** jednotlivé Byty k **nájmu fyzickým osobám**. Zájemcem veřejné soutěže mohou být pouze fyzické osoby starší 18 let způsobilé k právním úkonům, které jsou zároveň:
 - občany České republiky, kteří mají trvalý pobyt na území České republiky,
 - občany ostatních členských států Evropské unie a států, které jsou smluvními stranami Dohody o Evropském hospodářském prostoru (tzn. Island, Lichtenštejnsko, Norsko) a Švýcarské konfederace, kteří mají trvalý pobyt na území České republiky.Trvalý pobyt se doloží občanským průkazem, či jiným průkazem totožnosti, ze kterého musí být zřejmé, že Zájemce splňuje podmínku trvalého pobytu.
- Zájemcem veřejné soutěže se stává ten, kdo předloží Vyhlašovateli přihlášku na předem stanoveném formuláři dle čl. VI. Podmínek a uhradí stanovenou kauci v souladu s ustanoveními Podmínek (dále jen „**Zájemce**“).



V. Prohlídky Bytů

1. Prohlídky jednotlivých Bytů zajišťuje pro zájemce správní firma v termínech, uvedených v příloze č. 1 Podmínek. Zájemci, kteří se nedostaví na prohlídky fyzicky, mají možnost uskutečnit virtuální prohlídku – matterport. V případě pouze virtuální prohlídky a následně podání přihlášky do veřejné soutěže, zájemce souhlasí se stavem bytové jednotky. **Prohlídky mimo termín nejsou možné.**
2. Sraz zájemců o prohlídku konkrétního Bytu je v uvedené hodinu před domem, ve kterém se Byt nachází.

VI. Přihláška zájemce

1. V rámci veřejné soutěže je možno ucházet se o nájem všech Bytů bez omezení, a to až do momentu, kdy se stane zájemce vítězem v jedné z Aukcí.
2. Do veřejné soutěže je nutné podat [elektronickou přihlášku](#). Před vyplněním přihlášky si připravte osobní doklady.
3. Povinnou náležitostí přihlášky jsou následující údaje zájemce:
jméno a příjmení, datum narození, rodinný stav, adresa trvalého pobytu, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail nebo číslo datové schránky, č. účtu pro vrácení kauce;
4. Přihláška dále obsahuje čestné prohlášení zájemce, a to:
 - a. že souhlasí s těmito Podmínkami a bude postupovat v souladu s nimi;
 - b. o tom, že splní závazky vítěze veřejné soutěže, pokud se tímto vítězem stane;
 - c. o seznámení se se stavem Bytu;
 - d. o bezúhonnosti Zájemce;
 - e. o tom, že vůči majetku Zájemce neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo oddlužení popř. 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 bezdlužnosti Zájemce na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění;
 - g. o bezdlužnosti Zájemce vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze;
 - h. o tom, že Zájemce je schopen hradit nabídnuté nájemné;
 - i. o tom, že je seznámen se stavem Bytu a zúčastnil se prohlídky Bytu.
5. Souhlas pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů, která tvoří přílohu č. 2 těchto Podmínek.
6. Nedílnou součástí přihlášky je prohlášení o složení kauce. Způsoby složení kauce jsou uvedeny v čl. VIII. Podmínek.
7. V případě podání přihlášky vícero zájemci, např. manželi (dále též „Spoluúčastníci“), musí být tato přihláška podepsána všemi SpoluZájemci. V tomto případě vyplní

Veřejná soutěž o nájem obecních bytů



Městská
část
Praha 10

takovýto zájemce přihlášku za svou osobu. V rámci společné přihlášky je možné složení kauce jedním SpoluZájemcem společně za všechny SpoluZájemci.

VII. Předání přihlášek

1. Lhůta pro podání přihlášek končí dne 31. 8. 2022 ve 14.00 hodin.
2. Přihlášky lze podat pouze elektronicky.
3. Vyplněním přihlášky a jejím potvrzením se stává přihláška podanou, o jejím podání obdrží včetně vyplněné přihlášky zájemce na email, který uvedl v přihlášce.
4. K přihláškám doručeným po termínu, nebude Vyhlašovatel přihlížet a budou vyřazeny z Veřejné soutěže.

VIII. Způsoby složení kauce

1. Zájemce je povinen složit Vyhlašovatel **kauci** ve výši **30 000,-Kč** bez ohledu na to, o který Byt má zájem. Zájemce se tak **na základě složení kauce ve výši 30 000,-Kč může účastnit Aukce o všechny byty** vyhlášené ve Veřejné soutěži v daném termínu konání, a to až **do momentu, kdy se stane vítězem Aukce**.
2. Kauci je možné složit na **účet č. 6015-2000733369/0800 u České spořitelny a.s.** a to tak, aby byla připsána na uvedený účet **nejpozději do 31. 8. 2022 do 14,00 hod.**

Číslo účtu: 6015-2000733369/0800
Částka a měna: 30 000,-Kč
VS: Datum narození
SS: 0308
KS:
Zpráva pro příjemce: Aukce nájem byty MČ Praha 10



3. Jako **variabilní symbol** uvede zájemce datum narození. Dokladem o složení kauce je pokladní stvrženka z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši kauce z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu. Na přihlášky, u nichž Zájemce nesloží kauci ve výše stanovené lhůtě nebo výši, nebude brán zřetel a přihláška bude odmítnuta.
4. Zájemce je současně povinen ihned po úhradě za účelem identifikace platby zaslat e-mailovou zprávu na adresu nikola.aronova@praha10.cz v následujícím tvaru:

Předmět: „Aukce bytů“;
Tělo zprávy: jméno, příjmení, datum narození;
Příloha: potvrzení o provedení platby – složení kauce.

5. Zájemcům, kteří nebyli vybráni pro účast v Aukci na nájem Bytů, bude kauce vrácena do 15 pracovních dnů ode dne rozhodnutí komise veřejné soutěže, **a to na číslo účtu pro vrácení kauce**, které Zájemce uvedl v přihlášce.



6. Zájemcům, kteří se nestali vítězi Aukce, bude kauce vrácena 15 pracovních dnů ode dne přijetí usnesení RMČ, která rozhodne o vítězi, **a to na číslo účtu pro vrácení kauce**, které Zájemce uvedl v přihlášce.

IX. Průběh veřejné soutěže a výběr vítěze veřejné soutěže

1. 1. kolo veřejné soutěže probíhá od data uveřejnění Podmínek na Úřední desce ÚMČ P10 do vyhodnocení přihlášek Zájemců. Přihlášky doručené ve lhůtě stanovené v čl. VII. budou předloženy Radou MČ P10 jmenované komisi veřejné soutěže, která postupně dle jednotlivých Bytů provede následnou kontrolu přihlášek ve smyslu splnění Podmínek. Přihlášky nesplňující podmínky veřejné soutěže budou komisí vyřazeny. Pro vyřazené Zájemce Veřejná soutěž končí dnem doručení rozhodnutí vyhlášovatele o vyřazení a vrácení kauce. Zájemci, jejichž přihlášky nebyly komisí vyřazeny, budou následným rozhodnutím komise zařazeni do 2. kola veřejné soutěže, tj. Aukcí k jednotlivým Bytům. Rozhodnutí komise o zařazení Zájemců do 2. Kola veřejné soutěže nebo případné vyřazení Zájemců z veřejné soutěže je konečné.
2. 2. kolo veřejné soutěže probíhá jako jednotlivé Aukce ke konkrétním Bytům, při kterých budou moci zařazení Zájemci činit nabídky na nájem Bytů. Aukce budou zahájeny nejpozději do 7 dnů od rozhodnutí komise o výběru Zájemců. Každá Aukce bude probíhat po dobu 1 dne (zahájení nejpozději v 9.00 hodin v den Aukce a ukončení Aukce nejdříve v 15.00 hodin v den Aukce).

Konkrétní data a časy trvání jednotlivých aukcí budou zařazeným Zájemcům sděleny poskytovatelem portálu prostřednictvím e-mailu uvedeného na Přihlášce. 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. 50,- Kč. Pokud v době 2 minut před ukončením Aukce některý ze Zájemců Aukce provede příhoz, Aukce se automaticky prodlouží o 2 minuty, a to i opakovaně. Vítězem Aukce (dále jen „Vítěz“) se stane ten Zájemce, který v aukci nabídne nejvyšší nájemné (dále jen „Nejvyšší nájemné“).

Průběh samotné Aukce se řídí Obchodními podmínkami pro elektronické Aukce poskytovatele aukčního systému společnosti Portál aukcí s.r.o. <http://www.portalaukci.cz/>, přičemž ustanovení těchto Podmínek veřejné soutěže mají přednost před Obchodními podmínkami poskytovatele aukčního systému. Aukce bude veřejně přístupná i pro subjekty na Aukci aktivně nezúčastněné bez nutnosti registrace, po celou dobu Aukce i po jejím skončení po dobu minimálně 2 měsíců od skončení Aukce.

3. Na základě výsledků Aukce proběhne následně proces schvalování pronajímaných Bytů Vítězům jednotlivých aukcí v orgánech Vyhlášovatele (Rada MČ Praha 10). Po schválení budou s Vítězi jednotlivých Aukcí uzavřeny nájemní smlouvy.
4. 2. kolo veřejné soutěže skončí pro každý Byt zvláště, pro Vítěze až dnem uzavření nájemní smlouvy, nebo dnem zrušení veřejné soutěže Vyhlášovatelem a současně vypořádáním (vrácení nebo propadnutí) kauce složené Vítězem. Pro Zájemce veřejné soutěže, kteří se nestali Vítězi, končí Veřejná soutěž vrácením kauce na účet, který uvedli v Přihlášce.



X. Uzavření nájemní smlouvy, povinnosti Vítěze

1. Vítěz musí do 30 dnů ode dne doručení „Vyrozumění o výsledku soutěže“, schváleného Radou městské části Praha 10, uzavřít nájemní smlouvu. Vzor nájemní smlouvy je zveřejněn na webových stránkách městské části Praha 10 a je pro Zájemce závazný.
2. Před podpisem nájemní smlouvy je Zájemce povinen složit bezhotovostně na číslo účtu MČ Praha 10 (platební údaje sdělí odbor bytů a nebytových prostor Úřadu městské části Praha 10) částku rovnající se rozdílu výše kauce a trojnásobku nabídnutého měsíčního nájemného jako jistinu k zajištění nároků pronajímatele vůči nájemci v případě nedodržení smluvních ujednání.
3. Vrácení kauce Vítězi bude provedeno započtením proti povinnosti složení jistiny k zajištění nároků pronajímatele. Složená kauce neslouží k úhradě nájemného. V případě, že Vítěz nesplní povinnosti dle čl. X. odst. 2 ve stanovené lhůtě nebo odstoupí od podpisu nájemní smlouvy, nesplnil Podmínky a kauce Vítěze propadá ve prospěch městské části Praha 10. Byt nebude v rámci této Veřejné soutěže dále pronajímán.
4. Vítěz se zavazuje dodržet povinnosti stanovené v čl. VI. odst. 4. Podmínek veřejné soutěže.
5. Nájemní smlouva se uzavírá vždy na dobu určitou, a to na dobu dvou let. Nejvyšší nájemné je závazné po celou dobu trvání nájemního vztahu, vyjma případů uvedených dále. Pronajímatel je však oprávněn sjednané nájemné vždy k 1. 7. příslušného kalendářního roku zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O takto upravené nájemné bude vždy aktualizován evidenční list.
6. V odůvodněných případech může Rada městské části Praha 10 stanovit podmínky pro uzavření nájemní smlouvy k danému bytu odchylně od těchto pravidel.
7. Po skončení doby nájmu, na kterou byla nájemní smlouva uzavřena, je při splnění podmínek a zájmu obou smluvních stran o pokračování nájemního vztahu možno nájemní smlouvu prodloužit. Pro prodloužení nájemní smlouvy je zapotřebí:
 - a) Řádně a včas platit nájemné a plnit ostatní povinnosti stanovené nájemní smlouvou a příslušnými právními předpisy.
 - b) Prokázat trvalý pobyt na adrese pronajatého bytu (u manželů postačí prokázání trvalého pobytu pouze 1 z manželů bez ohledu na to, který z nich se stal Vítězem) a faktické užívání bytu.
 - c) Nejpozději 3 měsíce před ukončením doby nájmu písemně požádat o další prodloužení nájemní smlouvy.
 - d) Na prodloužení nájemní smlouvy nemá nájemce právní nárok, a to ani při splnění všech uvedených podmínek.
8. Nájemní smlouva se prodlužuje za stávajících podmínek. Nájemní smlouva se prodlužuje opět na dobu určitou 2 roky.



9. Pokud dojde ke zrušení vítězství dle Podmínek, nebude k uzavření nájemní smlouvy vyzván jiný Zájemce a Vyhlašovatel Veřejnou soutěž zruší.

XI. Závěrečná ustanovení

1. Městská část Praha 10 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s Vítězem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 10.
2. Zájemce se v průběhu soutěže o nájem jednotlivého Bytu může obrátit na komisi se stížností na průběh I. kola soutěže. V stížnosti musí uvést, v čem shledává porušení Podmínek, jinak se komise nebude stížností zabývat. O stížnosti rozhodne komise na místě.
3. Proti rozhodnutí komise se může Zájemce do 3 dnů odvolat k Radě městské části Praha 10, a to písemně prostřednictvím odboru bytů a nebytových prostor úřadu městské části Praha 10. Odvolání musí být doručeno úřadu nejpozději v poslední den výše uvedené lhůty. Odvolání bez odůvodnění a odvolání opožděně podané bude odmítnuto bez dalšího projednání.
4. Účastníci nemají nárok na náhradu nákladů spojených s účastí ve veřejné soutěži.
5. Žádný Zájemce není od podání přihlášky oprávněn odstoupit z Veřejná soutěž až do jeho ukončení v souladu s podmínkami tohoto veřejné soutěže, a to v souladu s ustanovením § 1776, odst. 1, zák. č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku.

Veřejná soutěž o nájem obecních bytů



Městská
část
Praha 10

Příloha č. 1 Veřejné soutěže na nájem volných Bytů formou elektronické Aukce

Nabídka k veřejné soutěži o nájem obecního bytu na principu aukce

(schváleno usnesením RMČ č. 0528/RMČ/2022 ze dne 12. 7. 2022)

**Pořadové číslo bytu: 1 Správní firma: Praha 10 - Majetková a.s. Vršovická 68, Praha 10
Tel.: (technik SF)**

ulice	č. p.	č. o.	podlaží	číslo bytu	kat.	velikost	podlahová plocha pronájem / celková plocha v m ²	vyvolávací cena (výše nájemného bez služeb)
Brigádníků	1817	15	4.NP	12	stnd	2+1	51,50/53,00	7 200,- Kč

Datum a čas prohlídky	termín: 17. 8. 2022 od 16:00 hod. do 18:00 hod.
Informativní rozpis záloh na služby pro 1 osobu:	
- Vodné stočné	108,-Kč osoba/měsíc
- Teplo	1008,-Kč osoba/měsíc
- Teplá voda	109,-Kč osoba/měsíc
- Úklid	58,-Kč osoba/měsíc
- Domovní odpad	38,-Kč osoba/měsíc
- Společná elektřina	11,-Kč osoba/měsíc
- STA	10,-Kč byt. jednotka/měsíc
Celkem:	1 342,-Kč

Městská část Praha 10 upozorňuje, že

1. pro účast v soutěži je nutno složit kauci ve výši 30.000,- Kč, a to:

- bankovním převodem na účet MČ Praha 10 č. 6015-2000733369/0800 pod variabilním symbolem (datum narození) a zároveň zaslat e-mailovou zprávu na adresu nikola.aronova@praha10.cz v souladu s Podmínkami veřejné soutěže za účelem identifikace platby, to vše nejpozději 1 den před konáním soutěže.

2. nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 2 roky viz. „Podmínky veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“

Veřejná soutěž a podmínky účasti na soutěži se řídí „Podmínkami veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“ (informace i na <https://www.praha10.cz/>)

Městská část Praha 10 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s vítězným zájemcem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 10.

Ing. Roman Březina,
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

**Nabídka k veřejné soutěži o nájem obecního bytu na principu aukce**

(schváleno usnesením RMČ č. 0528/RMČ/2022 ze dne 12. 7. 2022)

**Pořadové číslo bytu: 2 Správní firma: Praha 10 - Majetková a.s. Vršovická 68, Praha 10
Tel.: (technik SF)**

ulice	č. p.	č. o.	podlaží	číslo bytu	kat.	velikost	podlahová plocha pronájem / celková plocha v m ²	vyvolávací cena (výše nájemného bez služeb)
Brigádníků	1817	15	2.NP	6	stnd	2+1	50,70/52,20	7 100,- Kč

Datum a čas prohlídky	termín: 17. 8. 2022 od 16:00 hod. do 18:00 hod.
------------------------------	--

Informativní rozpis záloh na služby pro 1 osobu:

- Vodné stočné	108,-Kč	osoba/měsíc
- Teplo	495,-Kč	osoba/měsíc
- Teplá voda	63,-Kč	osoba/měsíc
- Úklid	57,-Kč	osoba/měsíc
- Domovní odpad	38,-Kč	osoba/měsíc
- Společná elektřina	11,-Kč	osoba/měsíc
- STA	10,-Kč	byt. jednotka/měsíc
Celkem:	778,-Kč	

Městská část Praha 10 upozorňuje, že**1. pro účast v soutěži je nutno složit kauci ve výši 30.000,- Kč, a to:**

- bankovním převodem na účet MČ Praha 10 č. 6015-2000733369/0800 pod variabilním symbolem (datum narození) a zároveň zaslat e-mailovou zprávu na adresu nikola.aronova@praha10.cz v souladu s Podmínkami veřejné soutěže za účelem identifikace platby, to vše nejpozději 1 den před konáním soutěže.

2. nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 2 roky viz. „Podmínky veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“

Veřejná soutěž a podmínky účasti na soutěži se řídí „Podmínkami veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“ (informace i na <https://www.praha10.cz/>)

Městská část Praha 10 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s vítězným zájemcem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 10.

Ing. Roman Březina,
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

Veřejná soutěž o nájem obecních bytů



**Městská
část
Praha 10**

Nabídka k veřejné soutěži o nájem obecního bytu na principu aukce

(schváleno usnesením RMČ č. 0528/RMČ/2022 ze dne 12. 7.2022)

**Pořadové číslo bytu: 3 Správní firma: Praha 10 - Majetková a.s. Vršovická 68, Praha 10
Tel.: (technik SF)**

ulice	č. p.	č. o.	podlaží	číslo bytu	kat.	velikost	podlahová plocha pronájem /celková plocha v m ²	vyvolávací cena (výše nájemného bez služeb)
Brigádníků	1819	19	4.NP	8	stnd	2+1	52,50/54,00	7 400,- Kč

Datum a čas prohlídky	termín: 17. 8. 2022 od 16:00 hod. do 18:00 hod.
Informativní rozpis záloh na služby pro 1 osobu:	
- Vodné stočné	85,-Kč osoba/měsíc
- Teplo	995,-Kč osoba/měsíc
- Teplá voda	89,-Kč osoba/měsíc
- Úklid	54,-Kč osoba/měsíc
- Domovní odpad	38- Kč osoba/měsíc
- Společná elektřina	3,-Kč osoba/měsíc
- STA	10,-Kč byt. jednotka/měsíc
Celkem:	1 274,-Kč

Městská část Praha 10 upozorňuje, že

1. pro účast v soutěži je nutno složit kauci ve výši 30.000,- Kč, a to:

- bankovním převodem na účet MČ Praha 10 č. 6015-2000733369/0800 pod variabilním symbolem (datum narození) a zároveň zaslat e-mailovou zprávu na adresu nikola.aronova@praha10.cz v souladu s Podmínkami veřejné soutěže za účelem identifikace platby, to vše nejpozději 1 den před konáním soutěže.

2. nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 2 roky viz. „Podmínky veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“

Veřejná soutěž a podmínky účasti na soutěži se řídí „Podmínkami veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“ (informace i na <https://www.praha10.cz/>)

Městská část Praha 10 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s vítězným zájemcem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 10.

Ing. Roman Březina,
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

**Nabídka k veřejné soutěži o nájem obecního bytu na principu aukce**

(schváleno usnesením RMČ č. 0528/RMČ/2022 ze dne 12. 7.2022)

**Pořadové číslo bytu: 4 Správní firma: Praha 10 - Majetková a.s. Vršovická 68, Praha 10
Tel.: (technik SF)**

ulice	č. p.	č. o.	podlaží	číslo bytu	kat.	velikost	podlahová plocha pronájem /celková plocha v m ²	vyvolávací cena (výše nájemného bez služeb)
Jakutská	854	12	4.NP	22	stnd	1+0	28,20/29,47	3 900,- Kč

Datum a čas prohlídky	termín: 17. 8. 2022 od 16:00 hod. do 18:00 hod.
Informativní rozpis záloh na služby pro 1 osobu:	
- Vodné stočné	180,-Kč osoba/měsíc
- Teplo	400,-Kč osoba/měsíc
- Teplá voda	200,-Kč osoba/měsíc
- Úklid	70,-Kč osoba/měsíc
- Domovní odpad	50- Kč osoba/měsíc
- Provoz výtahu	65- Kč osoba/měsíc
- Společná elektřina	15,-Kč osoba/měsíc
- STA	10,-Kč byt. jednotka/měsíc
Celkem:	986,-Kč

Městská část Praha 10 upozorňuje, že**1. pro účast v soutěži je nutno složit kauci ve výši 30.000,- Kč, a to:**

- bankovním převodem na účet MČ Praha 10 č. 6015-2000733369/0800 pod variabilním symbolem (datum narození) a zároveň zaslat e-mailovou zprávu na adresu nikola.aronova@praha10.cz v souladu s Podmínkami veřejné soutěže za účelem identifikace platby, to vše nejpozději 1 den před konáním soutěže.

2. nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 2 roky viz. „Podmínky veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“

Veřejná soutěž a podmínky účasti na soutěži se řídí „Podmínkami veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“ (informace i na <https://www.praha10.cz/>)

Městská část Praha 10 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s vítězným zájemcem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 10.

Ing. Roman Březina,
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

Veřejná soutěž o nájem obecních bytů



Městská
část
Praha 10

Nabídka k veřejné soutěži o nájem obecního bytu na principu aukce

(schváleno usnesením RMČ č. 0528/RMČ/2022 ze dne 12. 7.2022)

Pořadové číslo bytu: 5 Správní firma: Praha 10 - Majetková a.s. Vršovická 68, Praha 10
Tel.: (technik SF)

ulice	č. p.	č. o.	podlaží	číslo bytu	kat.	velikost	podlahová plocha pronájem /celková plocha v m ²	vyvolávací cena (výše nájemného bez služeb)
Malínská	1771	2	1.NP	1	stnd	1+1	34,40/35,40	4 800,- Kč

Datum a čas prohlídky	termín: 17. 8. 2022 od 16:00 hod. do 18:00 hod.
-----------------------	---

Informativní rozpis záloh na služby pro 1 osobu:

- Vodné stočné	64,-Kč	osoba/měsíc
- Teplo	630,-Kč	osoba/měsíc
- Teplá voda	66,-Kč	osoba/měsíc
- Úklid	91,-Kč	osoba/měsíc
- Domovní odpad	36- Kč	osoba/měsíc
- Společná elektřina	9,-Kč	osoba/měsíc
- STA	10,-Kč	byt. jednotka/měsíc
Celkem:	906,-Kč	

Městská část Praha 10 upozorňuje, že

1. pro účast v soutěži je nutno složit kauci ve výši 30.000,- Kč, a to:

- bankovním převodem na účet MČ Praha 10 č. 6015-2000733369/0800 pod variabilním symbolem (datum narození) a zároveň zaslat e-mailovou zprávu na adresu nikola.aronova@praha10.cz v souladu s Podmínkami veřejné soutěže za účelem identifikace platby, to vše nejpozději 1 den před konáním soutěže.

2. nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 2 roky viz. „Podmínky veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“

Veřejná soutěž a podmínky účasti na soutěži se řídí „Podmínkami veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“ (informace i na <https://www.praha10.cz/>)

Městská část Praha 10 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s vítězným zájemcem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 10.

Ing. Roman Březina,
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

Veřejná soutěž o nájem obecních bytů



Městská
část
Praha 10

Nabídka k veřejné soutěži o nájem obecního bytu na principu aukce

(schváleno usnesením RMČ č. 0528/RMČ/2022 ze dne 12. 7.2022)

**Pořadové číslo bytu: 6 Správní firma: Praha 10 - Majetková a.s. Vršovická 68, Praha 10
Tel.: (technik SF)**

ulice	č. p.	č. o.	podlaží	číslo bytu	kat.	velikost	podlahová plocha pronájem /celková plocha v m ²	vyvolávací cena (výše nájemného bez služeb)
Murmanská	1245	15	5.NP	15	stnd	3+1	81,19/82,04	11 400,- Kč

Datum a čas prohlídky	termín: 17. 8. 2022 od 16:00 hod. do 18:00 hod.
Informativní rozpis záloh na služby pro 1 osobu:	
- Vodné stočné	123,-Kč osoba/měsíc
- Teplo	900,-Kč osoba/měsíc
- Teplá voda	400,-Kč osoba/měsíc
- Úklid	63,-Kč osoba/měsíc
- Domovní odpad	24- Kč osoba/měsíc
- Společná elektřina	9,-Kč osoba/měsíc
- STA	10,-Kč byt. jednotka/měsíc
Celkem:	3 044,-Kč

Městská část Praha 10 upozorňuje, že

1. pro účast v soutěži je nutno složit kauci ve výši 30.000,- Kč, a to:

- bankovním převodem na účet MČ Praha 10 č. 6015-2000733369/0800 pod variabilním symbolem (datum narození) a zároveň zaslat e-mailovou zprávu na adresu nikola.aronova@praha10.cz v souladu s Podmínkami veřejné soutěže za účelem identifikace platby, to vše nejpozději 1 den před konáním soutěže.

2. nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 2 roky viz. „Podmínky veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“

Veřejná soutěž a podmínky účasti na soutěži se řídí „Podmínkami veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“ (informace i na <https://www.praha10.cz/>)

Městská část Praha 10 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s vítězným zájemcem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 10.

Ing. Roman Březina,
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

**Nabídka k veřejné soutěži o nájem obecního bytu na principu aukce**

(schváleno usnesením RMČ č. 0528/RMČ/2022 ze dne 12. 7.2022)

**Pořadové číslo bytu: 7 Správní firma: Praha 10 - Majetková a.s. Vršovická 68, Praha 10
Tel.: (technik SF)**

ulice	č. p.	č. o.	podlaží	číslo bytu	kat.	velikost	podlahová plocha pronájem /celková plocha v m ²	vyvolávací cena (výše nájemného bez služeb)
Murmanská	1245	15	3.NP	6	stnd	3+1	81,19/82,04	11 400,- Kč

Datum a čas prohlídky	termín: 17. 8. 2022 od 16:00 hod. do 18:00 hod.
------------------------------	--

Informativní rozpis záloh na služby pro 1 osobu:

- Vodné stočné	130,-Kč	osoba/měsíc
- Teplo	400,-Kč	osoba/měsíc
- Teplá voda	400,-Kč	osoba/měsíc
- Úklid	80,-Kč	osoba/měsíc
- Domovní odpad	45,-Kč	osoba/měsíc
- Společná elektřina	20,-Kč	osoba/měsíc
- STA	10,-Kč	byt. jednotka/měsíc
Celkem:	1 085,-Kč	

Městská část Praha 10 upozorňuje, že**1. pro účast v soutěži je nutno složit kauci ve výši 30.000,- Kč, a to:**

- bankovním převodem na účet MČ Praha 10 č. 6015-2000733369/0800 pod variabilním symbolem (datum narození) a zároveň zaslat e-mailovou zprávu na adresu nikola.aronova@praha10.cz v souladu s Podmínkami veřejné soutěže za účelem identifikace platby, to vše nejpozději 1 den před konáním soutěže.

2. nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 2 roky viz. „Podmínky veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“

Veřejná soutěž a podmínky účasti na soutěži se řídí „Podmínkami veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“ (informace i na <https://www.praha10.cz/>)

Městská část Praha 10 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s vítězným zájemcem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 10.

Ing. Roman Březina,
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

Veřejná soutěž o nájem obecních bytů



**Městská
část
Praha 10**

Nabídka k veřejné soutěži o nájem obecního bytu na principu aukce

(schváleno usnesením RMČ č. 0528/RMČ/2022 ze dne 12. 7.2022)

**Pořadové číslo bytu: 8 Správní firma: Praha 10 - Majetková a.s. Vršovická 68, Praha 10
Tel.: (technik SF)**

ulice	č. p.	č. o.	podlaží	číslo bytu	kat.	velikost	podlahová plocha pronájem / celková plocha v m ²	vyvolávací cena (výše nájemného bez služeb)
Za Strašnickou vozovnou	821	2	3.NP	12	stnd	1+0	24,25/25,50	3 400,- Kč

Datum a čas prohlídky	termín: 17. 8. 2022 od 16:00 hod. do 18:00 hod.
Informativní rozpis záloh na služby pro 1 osobu:	
- Vodné stočné	170,-Kč osoba/měsíc
- Teplo	500,-Kč osoba/měsíc
- Teplá voda	250,-Kč osoba/měsíc
- Úklid	56,-Kč osoba/měsíc
- Domovní odpad	28- Kč osoba/měsíc
- Společná elektřina	10,-Kč osoba/měsíc
- STA	10,-Kč byt. jednotka/měsíc
Celkem:	1 024,-Kč

Městská část Praha 10 upozorňuje, že

1. pro účast v soutěži je nutno složit kauci ve výši 30.000,- Kč, a to:

- bankovním převodem na účet MČ Praha 10 č. 6015-2000733369/0800 pod variabilním symbolem (datum narození) a zároveň zaslat e-mailovou zprávu na adresu nikola.aronova@praha10.cz v souladu s Podmínkami veřejné soutěže za účelem identifikace platby, to vše nejpozději 1 den před konáním soutěže.

2. nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 2 roky viz. „Podmínky veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“

Veřejná soutěž a podmínky účasti na soutěži se řídí „Podmínkami veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“ (informace i na <https://www.praha10.cz/>)

Městská část Praha 10 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s vítězným zájemcem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 10.

Ing. Roman Březina,
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

Veřejná soutěž o nájem obecních bytů



Městská
část
Praha 10

Nabídka k veřejné soutěži o nájem obecního bytu na principu aukce

(schváleno usnesením RMČ č. 0528/RMČ/2022 ze dne 12. 7.2022)

Pořadové číslo bytu: 9 Správní firma: Praha 10 - Majetková a.s. Vršovická 68, Praha 10
Tel.: (technik SF)

ulice	č. p.	č. o.	podlaží	číslo bytu	kat.	velikost	podlahová plocha pronájem /celková plocha v m ²	vyvolávací cena (výše nájemného bez služeb)
Za Strašnickou vozovnou	821	2	1.NP	4	stnd	1+0	24,75/26,00	3 500,- Kč

Datum a čas prohlídky	termín: 17. 8. 2022 od 16:00 hod. do 18:00 hod.
-----------------------	---

Informativní rozpis záloh na služby pro 1 osobu:

- Vodné stočné	150,-Kč	osoba/měsíc
- Teplo	250,-Kč	osoba/měsíc
- Teplá voda	160,-Kč	osoba/měsíc
- Úklid	65,-Kč	osoba/měsíc
- Domovní odpad	50- Kč	osoba/měsíc
- Společná elektřina	15,-Kč	osoba/měsíc
- STA	15,-Kč	byt. jednotka/měsíc
Celkem:	705,-Kč	

Městská část Praha 10 upozorňuje, že

1. pro účast v soutěži je nutno složit kauci ve výši 30.000,- Kč, a to:

- bankovním převodem na účet MČ Praha 10 č. 6015-2000733369/0800 pod variabilním symbolem (datum narození) a zároveň zaslat e-mailovou zprávu na adresu nikola.aronova@praha10.cz v souladu s Podmínkami veřejné soutěže za účelem identifikace platby, to vše nejpozději 1 den před konáním soutěže.

2. nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 2 roky viz. „Podmínky veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“

Veřejná soutěž a podmínky účasti na soutěži se řídí „Podmínkami veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“ (informace i na <https://www.praha10.cz/>)

Městská část Praha 10 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s vítězným zájemcem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 10.

Ing. Roman Březina,
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

Veřejná soutěž o nájem obecních bytů



**Městská
část
Praha 10**

Nabídka k veřejné soutěži o nájem obecního bytu na principu aukce

(schváleno usnesením RMČ č. 0528/RMČ/2022 ze dne 12. 7.2022)

Pořadové číslo bytu: 10 Správní firma: **Praha 10 - Majetková a.s. Vršovická 68, Praha 10**
Tel.: (technik SF)

ulice	č. p.	č. o.	podlaží	číslo bytu	kat.	velikost	podlahová plocha pronájem / celková plocha v m ²	vyvolávací cena (výše nájemného bez služeb)
Útulná	2025	8	3.NP	8	stnd	2+1	53,23/55,84	7 500,- Kč

Datum a čas prohlídky	termín: 17. 8. 2022 od 16:00 hod. do 18:00 hod.
Informativní rozpis záloh na služby pro 1 osobu:	
- Vodné stočné	500,-Kč osoba/měsíc
- Teplo	1200,-Kč osoba/měsíc
- Teplá voda	600,-Kč osoba/měsíc
- Domovní odpad	41- Kč osoba/měsíc
- Společná elektřina	9,-Kč osoba/měsíc
- STA	10,-Kč byt. jednotka/měsíc
Celkem:	2 360,-Kč

Městská část Praha 10 upozorňuje, že

1. pro účast v soutěži je nutno složit kauci ve výši 30.000,- Kč, a to:

- bankovním převodem na účet MČ Praha 10 č. 6015-2000733369/0800 pod variabilním symbolem (datum narození) a zároveň zaslat e-mailovou zprávu na adresu nikola.aronova@praha10.cz v souladu s Podmínkami veřejné soutěže za účelem identifikace platby, to vše nejpozději 1 den před konáním soutěže.

2. nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 2 roky viz. „Podmínky veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“

Veřejná soutěž a podmínky účasti na soutěži se řídí „Podmínkami veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou elektronické aukce“ (informace i na <https://www.praha10.cz/>)

Městská část Praha 10 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s vítězným zájemcem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 10.

Ing. Roman Březina,
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

Seznam obecních bytů k pronájmu z veřejné soutěže na principu aukce konané dne 17. 6. 2020

ulice	č.p.	č.o.	podlaží	číslo bytu	kat.	velikost	celková plocha v m2	vyvolávací cena/Kč	vysoutěžená cena/Kč	průměrná cena za m2/Kč	výše 3 nájmů	doplatek (- 30 tis. kauce)
Průběžná	1944	68	1.NP	2	stnd	3+1	77,57	10 600	14 600	188	43 800	13 800
Kubánské nám.	1267	10	2.NP	3	stnd	2+1	60,58	8 300	12 800	211	38 400	8 400
Ruská	1243	182	3.NP	11	stnd	3+1	85,07	11 700	15 900	186	47 700	17 700
U Nových vil	943	28	2.NP	23	stnd	3+1	108	14 900	19 200	177	57 600	27 600
Francouzská	464	62	3.NP	13	stnd	1+0	32,4	4 400	8 300	256	24 900	vrátit 5 100
Francouzská	464	62	6.NP	23	stnd	2+1	82,85	11 400	17 300	208	51 900	21 900

Seznam obecních bytů k pronájmu na základě veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou el. aukce podzim 2020

ulice	č.p.	č.o.	podlaží	číslo bytu	velikost	celková plocha v m2	vyvolávací cena/Kč	vysoutěžená cena/Kč	průměrná cena za m2/Kč	výše 3 nájmu	doplatek (- 30 tis. kauce)
Francouzská	233	114	3.	22	1+1	50,94	6 800	9 200	180,6	27 600	vrátit 2400
Norská	603	16	6.	26	1+1	59,83	8 400	14 050	234,8	42 150	12 150
Norská	603	16	4.	18	2+1	76,52	10 800	15 600	203,8	46 800	16 800
Ruská	562	20	1.	5	1+1	55,45	7 800	14 000	252,4	42 000	12 000
Ruská	562	20	3.	15	1+1	69,87	9 600	15 750	225,4	47 250	17 250
Ruská	562	20	4.	18	2+1	99,17	13 400	17 600	177,4	52 800	22 800
Ruská	562	20	5.	22	1+1	55,5	7 500				
Ruská	562	20	5.	25	1+1	61,95	8 400				
Ruská	562	20	5.	26	1+1	70,19	9 600	16 100	229,3	48 300	18 300
Ruská	562	20	5.	28	1+1	38,35	5 300	9 050	235,9	27 150	vrátit 2 850

Seznam obecních bytů k pronájmu na základě veřejné soutěže o nájem obecních bytů formou el. aukce 2022

ulice	č.p.	č.o.	podlaží	číslo bytu	velikost	celková plocha v m2	vyvolávací cena/Kč	vysoutěžená cena/Kč	průměrná cena za m2/Kč	výše 3 nájmů	doplatek (- 30 tis. kauce)
Za Strašnickou vozovnou	821	2	3	12	1+0	24,25/25,50	3 400	11 350	468,04	34 050	4 050
Za Strašnickou vozovnou	821	2	1	4	1+0	24,75/26,00	3 500	12 050	486,86	36 150	6 150
Jakutská	854	12	4	22	1+0	28,20/29,47	3 900	12 050	427,3	36 150	6 150
Malínská	1771	2	1	1	1+1	34,40/35,40	4 800	14 750	428,77	44 250	14 250
Brigádníků	1817	15	2	6	2+1	50,70/52,20	7 100	18 200	358,97	54 600	24 600
Brigádníků	1817	15	4	12	2+1	51,50/53,00	7 200	17 550	340,77	52 650	22 650
Brigádníků	1819	19	3	8	2+1	52,50/54,00	7 400	17 500	333,33	52 500	22 500
Útulná	2025	8	3	8	2+1	53,23/55,84	7 500	18 050	339,09	54 150	24 150
Murmanská	1245	15	6	15	3+1	81,19/82,04	11 400	26 550	327,07	79 650	49 650
Murmanská	1245	15	3	6	3+1	81,19/82,04	11 400	27 000	332,55	81 000	51 000

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 3860-83/2019

NEMOVITÁ VĚC:	byty 1+1, 2+1, 3+1 v bytových domech v Praze 10
Katastrální údaje:	kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, katastrální území Malešice, Strašnice, Záběhlice, Vršovice, Vinohrady, Michle
Adresa:	Praha 10
VLASTNICKÉ ÚDAJE:	Hlavní město Praha IČ 00064581 se svěřenou správou majetku pro Městská část Praha 10 IČ 00063941
Adresa:	Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10
OBJEDNATEL:	Městská část Praha 10 IČ 0063941
Adresa:	Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10
ZHOTOVITEL:	Ing. Jaroslav Látal
Adresa:	Budečská 824/30, 120 00 Praha 2 IČ: 67980210 telefon: e-mail: latal@odhady.info
ÚČEL OCENĚNÍ:	stanovení obvyklého nájemného za užívání bytů pro účel zvýšení nájemného podle ustanovení § 2249 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Stanovení obvyklého nájemného považovaného za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě v souladu s § 6 odst. 1 nařízení vlády č. 453/2013 Sb..

lokace / předmět nájmu	byt 1+1, 30 – 45 m ²	byt 2+1, 45 – 65 m ²	byt 3+1, 65 – 90 m ²
Malešice	13 100 Kč	14 300 Kč	15 500 Kč
Strašnice	13 800 Kč	15 900 Kč	20 100 Kč
Záběhlice	12 000 Kč	14 800 Kč	19 300 Kč
Vršovice	14 200 Kč	15 400 Kč	22 400 Kč
Vinohrady	12 700 Kč	18 100 Kč	20 900 Kč
Michle	13 100 Kč	14 300 Kč	17 800 Kč

Stanovení obvyklého nájemného na 1 m² podlahové plochy bytu považovaného za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě

předmět nájmu / lokace	Malešice	Strašnice	Záběhllice	Vršovice	Vinohrady	Michle
1+1	350 Kč	370 Kč	320 Kč	380 Kč	340 Kč	350 Kč
2+1	260 Kč	290 Kč	270 Kč	280 Kč	330 Kč	260 Kč
3+1	200 Kč	260 Kč	250 Kč	290 Kč	270 Kč	230 Kč

Stav ke dni: 15.11.2019

Datum místního šetření: 15.11.2019

Počet stran: 49 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 27.11.2019

Ing. Jaroslav Látal

NÁLEZ

Znalecký úkol

stanovení obvyklého nájemného za užívání bytů o velikosti 1+1, 2+1, 3+1, situovaných v bytových domech na území Městské části Praha 10, pro účel zvýšení nájemného v bytech ve vlastnictví Hlavního města Prahy, IČ 00064581 a ve svěřené správě Městské části Praha 10, IČ 00063941, podle ustanovení § 2249 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, a to podle katastrálních území.

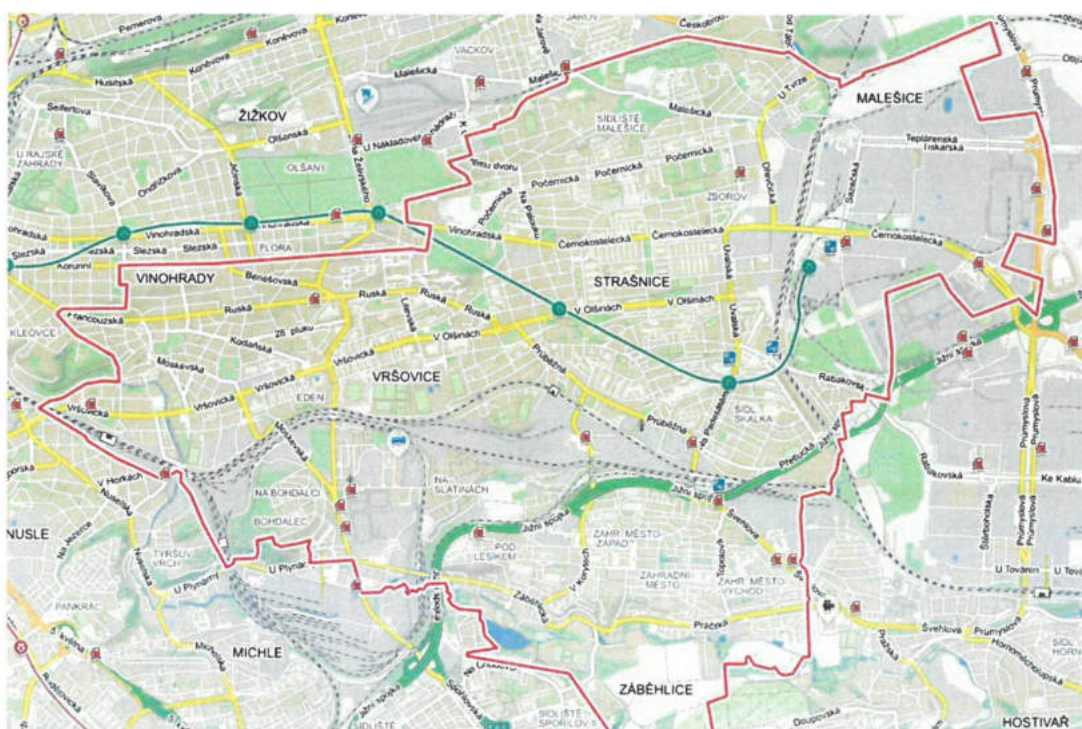
Přehled podkladů

- objednávka č. OBN/1533/2019 ze dne 25.10.2019, č. OBN/1720/2019 ze dne 26.11.2019,
- snímek katastrální mapy, katastrální území Malešice, Strašnice, Záběhllice, Vršovice, Vinohrady,
- obecně závazná vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 32/1998 Sb., hlavního města Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů,
- Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy,
- Cenové mapy České republiky, 1/2019, Ing. Petr Ort, Ph.D. a kolektiv,
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
- zákon č. 586/1992 Sb., zákon o daních,
- předpis č. 453/2013 Sb., nařízení vlády o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě,
- nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
- zákon č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
- nařízení č. 11/2014 Sb., kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, účinnost dne 1.10.2014, pražské stavební předpisy,
- vyhláška č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,

- Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Ing. Petr Ort, rok 2013,
- Odhad hodnoty nemovitostí, Ing. Zbyněk Zazvonil,
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Brno 2016, prof. Ing. Albert Bradáč, Dr.Sc. a kolektiv,
- HB Index, internet data,
- vlastní databáze realit, realitní servery, Sreality.cz,
- skutečnosti zjištěné šetřením.

Analýza realitního trhu

Praha 10 je významnou částí hlavního města Prahy rozkládající se jihovýchodně od středu města. Městská část Praha 10, jednotka místní samosprávy územně členěného statutárního území hlavního města Prahy, přibližně se 110 tis. obyvateli, je územně tvořena katastrálními územími Vršovice, částí katastrálních území Strašnice, Malešice, Záběhlice, Michle, Vinohrady, Hrdlořezy, Hloubětín a Žižkov.



Převážně je tato městská část zástavbou rezidenční zastoupenou původní městskou zástavbou s činžovními domy či viladomy a domy rodinnými, dále se jedná o sídlištní zástavby bytových domů, na území této městské části jsou nemalou rozlohou zastoupené v rámci průmyslové zóny provozní, výrobní či skladové areály na území Malešic mezi železničním koridorem a dopravní tepnou Průmyslová, dále ve Strašnicích mezi komunikací Průběžná a Jižní spojkou, dále v okolí Bohdalce a nákladového nádraží Vršovice. Městská část má rovněž významnou občanskou vybavenost, z níž dominantní je Fakultní nemocnice Královské Vinohrady, dále obchodně nákupní centrum Eden, dále sportovní území Eden, Bohemians a Vršovice a dále známá a rozsáhlá hřobová území v Olšanech a Strašnicích. Na území Městské části Praha 10 je mnoho městských parků a sadů, náměstí.

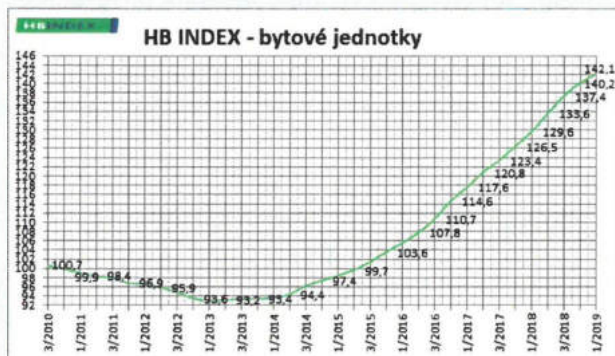
Území městské části protíná pražská silniční tepna Jižní spojka, dále železniční trať a seřadiště východozápadním a severojižním směrem, dále je zde podzemní dráha metra s částí trasy A mezi téměř stanicí Želivského a Depem Hostivař.

Městská část Praha 10 je exponovaná a neustále se rozvíjející územní částí, která je svým situováním, využitím a významem z význačné části svého území širším centrem české metropole.

Poptávka o bydlení, ať už vlastní či nájemní, je téměř na celém území této městské části. Od roku 2015 je zaznamenán neustálý cenový meziroční nárůst jak u bytů, tak rodinných domů a stavebních pozemků.

HB INDEX 1Q 2019 – Bytové jednotky:

„Tempo růstu cen bytů klesalo a bylo nejnižší od roku 2015, meziroční růst tedy klesl po delší době pod hranici 10 %. Mírné zdražování se ale ještě dotklo většiny krajů, nejvýrazněji pak Jihočeského a Olomouckého kraje. V Moravskoslezském kraji ceny bytů stagnovaly, v Ústeckém kraji dokonce došlo k mírnému poklesu. Ceny starších panelových bytů rostly prakticky stejným tempem jako cihlové, největší zájem je dlouhodobě o byt 2+1, 2+kk. Co se týče vývoje cen bytů v Praze, poptávka se stále přesouvá z okrajových částí Prahy do Středočeského kraje. Nabídka pražských bytů je při stoupajících cenách nedostačující. Trvá oblíbenost malometrážních bytů, zejména kvůli poptávce ze strany singles a investorů. V širším centru Prahy novostavby dosahují průměrné ceny přes 105.000 Kč/m²,“ uvádí Petr Němeček, ředitel odboru Nemovitosti Hypoteční banky.



V letošním roce u bytů je však meziroční trend cenového nárůstu v určitém poklesu. S hodnotou vlastnického práva k rezidenční komoditě roste i hodnota nájemního práva, neboť poptávka je v převisu nad nabídkou, což je dáno občanskou migrací, pracovními nabídkami, městským komfortem, vysokými cenami nemovitých věcí, které jsou obtížně finančně dostupné. Velký zájem je i o komerční plochy, zejména na území městské části blíže k centru či v lokaci lukrativních míst či uzlových center.

Exponovanými rezidenčními lokacemi městské části jsou území Vinohrady, Vršovice se svými typickými činžovními zástavbami či prvorepublikovými viladomy, dále sídlištní zástavby ve Strašnicích, dále Zahradním Městě a Malešicích. Aktuální cenová relace 1 m² podlahové plochy užitné pro rezidenční využití v lokaci Vinohrady je přibližně 100 000 Kč, komerční plochy jsou v této čtvrti průměrně srovnatelné, nájemní právo na 1 m² plochy je průměrně ve výši 300 Kč za měsíc a vyšší, developerské projekty s rezidenčním využitím jsou přes 110 000 Kč za 1 m². Sídlištní relace 1 m² podlahové plochy bytu v dobrém stavebně technickém stavu či po rekonstrukci je v rozsahu 65 000 - 80 000 Kč, případně vyšším se zřetelem na malometrážní byty, blízkost stanice dopravní obslužnosti či náměstí či benefitu mimořádné vybavenosti bytu. Nájemní právo v sídlištní zástavbě městské části je přibližně v rozsahu 230 - 350 Kč za 1 m² plochy a měsíc. S rostoucí cenovou relací nájemného se zvyšuje i kvalita nabídky, lukrativnější jsou podle dostupnosti dopravní obslužnosti, městského centra či s vlastní kapacitou parkování.

Místopis

Pro účely znaleckého úkolu je z celého území Městské části Prahy 10 pozornost zaměřena na šest významných rezidenčních lokací, tedy území Malešice, Strašnice, Záběhllice, dále Vršovice, Vinohrady a Michle.

Celkový popis

Definice místně obvyklého nájemného

Základní právní norma pro oceňování, kterou je zákon č. 151/97 Sb., používá pojem „obvyklé nájemné“.

Lze předpokládat, že pojem „místně obvyklé nájemné“ je z věcného hlediska synonymem pojmu

„obvyklé nájemné“, který je odvozen od pojmu „obvyklá cena“, tedy při respektování tohoto předpokladu potom lze sestavit následující definici:

„místně obvyklé nájemné, je takové nájemné, za které lze předmět nájmu pronajmout ke dni ocenění mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle,..“

Metody zjištění místně obvyklého nájemného

Pro zjištění místně obvyklého nájemného máme k dispozici, stejně jako při ocenění libovolného jiného aktiva, tři skupiny metod – nákladovou, výnosovou a porovnávací.

Analýza nájemních smluv

Prvním krokem při indikaci místně obvyklého nájemného bude analýza kvality nájemního vztahu. Kvalitou rozumíme jak právní, tak i komerční a technickou kvalitu.

V uváděném výčtu nejsou z důvodu přehlednosti uváděná základní třídící kritéria, jako je obec a typ plochy.

Posuzují se např. tato právní kritéria:

- na jakou dobu je smlouva uzavřena, popř. zda je uzavřena na dobu neurčitou,
- jaké služby jsou spojeny s nájemným (teplé nebo studené nájemné),
- zda jsou stanoveny nějaké sankce při předčasném vypovězení smlouvy,
- zda je dohodnuta inflační doložka,
- zda smlouva řeší problematiku podnájmu (pronájmu podnájemníkovi),
- podle jakého práva byla smlouva uzavřena,
- jakým způsobem (anticipativně, dekurzivně) a v jakém intervalu bude placeno nájemné,
- jaké jsou povinnosti nájemníka (např. provádět správu a drobnou údržbu),
- jakým způsobem bude uznána a oceněna investice např. technické zhodnocení, kterou nájemník v objektu provedl,
- za jakých podmínek mohou být uzavírány změny a dodatky smlouvy,

dále musí být analyzovány i technické aspekty, jako je technický stav a vybavenost bytu a komerční aspekty, tedy poloha, dopravní dostupnost a obslužnost, pohledové horizonty, atraktivita a další.

Podle předpisu č. 453/2013 Sb., nařízení vlády, účinnost 1.1.2014, v souladu s § 2249 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, toto nařízení stanoví podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě pro právní vztahy založené nájemní smlouvou, ve které se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci byt, dům nebo jiný než obytný prostor k zajištění jeho bytových potřeb.

Zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě

(1) ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě se pro konkrétní byt použijí následující způsoby

a) pořízení posudku znalce o výši obvyklého nájemného, která je pro konkrétní byt považována za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě,

b) stanovení na základě prokazatelného doložení výše nejméně tří srovnatelných nájemných,

(2) je-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat jiný než obytný prostor, pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě se použije odstavec 1 přiměřeně.

Posuzování srovnatelnosti

(1) při posuzování srovnatelnosti musí existovat shoda alespoň v některých z variant charakteristik, a to v odpovídajícím množství charakteristik, které podstatně ovlivňují výši nájemného,

(2) srovnatelnost nájemného je podmíněna shodou ve variantách charakteristik, a to

a) srovnatelností nájemních vztahů v rozsahu práv a povinností a

b) srovnatelností obytné hodnoty bytu.

Srovnatelnost nájemních vztahů a obytné hodnoty bytu

(1) Při posuzování srovnatelnosti nájemních vztahů je nezbytné srovnávat nájemné z nájmu o stejném rozsahu práv a povinností uvedených v příloze č. 1 k tomuto nařízení.

(2) Pro doložení srovnatelnosti obytné hodnoty bytu musí být shodou zastoupena minimálně jedna varianta z každé skupiny charakteristik uvedených v příloze č. 2 k tomuto nařízení.

Srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě

(1) při postupu podle § 3 odst. 1 písm. a) je výše obvyklého nájemného pro konkrétní byt uvedená v posudku znalce srovnatelným nájemným obvyklým v daném místě,

(2) při postupu podle § 3 odst. 1 písm. b) se srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě vyjádří jako interval, a to

a) jako střední hodnota plus minus směrodatná odchylka z jednotlivých srovnatelných nájemných při jejich počtu větším než 30,

b) jako interval z rozdělení jednotlivých srovnatelných nájemných bez krajních hodnot, to je vyloučením jedné šestiny hodnot na spodním a jedné šestiny hodnot na horním okraji rozdělení při jejich počtu 12 až 30, nebo

c) jako interval vymezený nejnižší a nejvyšší z doložených hodnot srovnatelného nájemného při jejich počtu menším než 12,

(3) pokud je v daném místě hodnota všech srovnatelných nájemných stejná, je tato konkrétní hodnota hodnotou srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Příloha č. 1 předpisu č. 453/2013 Sb., nařízení vlády,

charakteristiky nájemních vztahů, které se použijí ke zjištění srovnatelného nájemného, jsou zejména:

1. Délka nájmu

varianty charakteristiky

a) krátkodobý nájem do 1 roku,

b) nájem na dobu určitou, delší než 1 rok,

c) nájem na dobu neurčitou.

2. Možnost podnájmu

varianty charakteristiky

a) ujednána možnost podnájmu části bytu,

b) ujednána možnost podnájmu celého bytu,

c) ujednán zákaz podnájmu.

3. Platba jistoty

varianty charakteristiky

a) nepožadovaná jistota,

b) jistota v maximální výši stanovené občanským zákoníkem,

c) jistota ve výši nižší než stanovené občanským zákoníkem.

4. Ujednání o zvláštních právech a povinnostech nájemce

varianty charakteristiky

a) ujednán nájem spojený s pomocí v domácnosti pronajímatele,

b) nájem spojený s úklidem v domě,

c) nájem spojený s péčí o zahradu,

d) ujednané povinnosti sankčního charakteru,

e) právo nájemce užívat přilehlou zahradu u domu.

5. Existence inflační doložky

varianty charakteristiky

a) existence ujednání o každoročním přizpůsobení nájemného růstu cen,

b) existence ujednání o každoročním přizpůsobení nájemného změnám měnového kurzu.

6. Interval placení nájemného

varianty charakteristiky

a) nájemné placeno předem na každý měsíc,

b) nájemné placeno předem na delší platební období než 1 měsíc.

7. Výpovědní doba

varianty charakteristik

a) tří měsíční výpovědní doba stanovená občanským zákoníkem,

b) ujednaná výpovědní doba delší než tři měsíce.

Příloha č. 2 předpisu č. 453/2013 Sb., nařízení vlády

Pro posuzování srovnatelnosti obytné hodnoty bytu je vymezeno pět hlavních skupin charakteristik:

1. Druh stavby a druh bytu

Způsob stavebního provedení domu a bytu, zejména rozlišení, zda se byt nachází v rodinném domě, ve standardizovaném řadovém domě, popřípadě dvojdomku, nebo v nájemním bytovém domě. Další varianty charakteristiky jsou např. poloha bytu uvnitř domu, rozsah oslunění či zastínění.

varianty charakteristik jsou zejména

rodinný dům, bytový dům, byt v domě, kde nepřevažuje funkce bydlení, mnohopodlažní dům, nízkopodlažní dům, panelový dům, jiný než panelový dům, standardní typ bytu, byt, který není pod uzavřením, suterénní byt, přízemní byt, mezonetový byt.

2. Velikost obytného prostoru

Zpravidla je nájemné za čtvereční metr menších bytů vyšší než nájemné u bytů s větší podlahovou plochou. Srovnatelné nájemné musí být tedy doloženo z bytů obdobné velikosti. Pro uznání srovnatelnosti je nezbytné, aby byla celková plocha bytů určena také podle stejné definice. Přestože plochy teras, balkonů, lodžii popřípadě sklepů, které nejsou místnostmi, nelze započítat do podlahové plochy bytu, je možné je započítat, pokud budou započítány i ve srovnatelných bytech. Samotná existence teras, balkonů, lodžii a sklepů se však zároveň může objevit v další skupině charakteristik obytné hodnoty - konkrétně ve vybavení obytného prostoru.

varianty charakteristik jsou zejména

velikostní kategorie bytu (velký, střední, malý byt), údaj o celkové ploše bytu.

3. Vybavení obytného prostoru

Vybavením se chápe vše, co pronajímatel poskytuje nájemci ke stálému použití, a to za předpokladu, že úhrada za užívání tohoto vybavení je součástí hrazeného nájemného. Pro hodnocení srovnatelnosti nemůže být uvažováno takové vybavení, které pořídil, a náklady s tím spojené nesl, nájemce.

varianty charakteristik jsou zejména

vytápění lokální na pevná paliva, možnost vytápění pouze některých místností, nemožnost přístupu k teplé vodě, neexistence základního zařízení a vybavení (WC nebo koupelny, popřípadě sprchového koutu) pod uzavřením v bytě, existence více koupelen, existence více WC, existence více vestavěných skříní, kuchyně vybavena kuchyňskou linkou, mimořádně kvalitní podlahové krytiny, existence spíže, šatních prostor, prádelny, a také balkonu, terasy či lodžie, existence výtahu, sklepních či půdních prostor přístupných nájemci.

4. Stav budovy a stav bytu

Způsob výstavby budovy a bytu, stavební a energetický stav budovy, popřípadě bytu.

varianty charakteristik jsou zejména

nevyhovující stav pláště budovy a střechy včetně oken a vchodových dveří, mimořádně dobrý stav pláště budovy a střechy po stránce stavební i vzhledové (atypická okna, štuky, sgrafita), tepelná izolace obvodového pláště, střechy a vchodů domu, modernizace rozvodů v domě (elektro, voda,

odpad a rozvody nízkého napětí), klasifikační třída energetické náročnosti budovy vyjadřující úspornost provozu, nevyhovující stav bytu, například pro opakovaný výskyt plísní, modernizovaná koupelna, zdvojené či ztrojené izolační prosklení u všech oken a vnějších dveří, ochrana před vloupáním, modernizované elektroinstalace, rozvody a odpady v bytě.

5. Umístění bytu v místě

Umístění bytu působí na nájemné výrazně a komplexně. Umístění bytu může být individuálně velmi rozdílně posuzováno. Pro kvalitu polohy jsou především významné poměry obytné oblasti, v níž se byt nachází. Význam umístění bytu v místě pro výši nájemného roste s velikostí obcí. Adresa srovnávaných bytů v některých případech může být dostačujícím vyjádřením shody v charakteristice „umístění bytu v místě“.

varianty charakteristik jsou zejména

dostupnost služeb dobrá / špatná, dopravní obslužnost dobrá / špatná, hustá / řídká okolní zástavba / samota, rozsah zeleně a volného prostoru značný / nedostatečný, zhoršení stavu místa hlukem, zápachem, prachem, dobrá / špatná infrastruktura.

Pro vlastní výpočet jsou k dispozici tři skupiny metod:

přímé porovnání – adjustuje se konkrétní údaj o nájemném,

nepřímé porovnání – adjustuje se průměrný údaj o nájemném,

odvozená metoda procentuálního vyjádření z obvyklé ceny nemovité věci.

Objednatel znaleckého ocenění, Městská část Praha 10, IČ 00063941, pro účel a úkol tohoto ocenění nespecifikuje konkrétní byt či byty, jako předmět stanovení obvyklého nájemného za jeho užívání se zřetelem na ustanovení § 3 předpisu č. 453/2013 Sb., nařízení vlády a zároveň přistupuje ve věci zvyšování nájemného v bytech ve vlastnictví Hlavního města Prahy, se svěřenou správou Městské části Prahy 10, ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě pořízením a podáním znaleckého posudku znalce o výši obvyklého nájemného, která je považovaná za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě, tedy podle § 3 odst. 1 písm a) předpisu č. 453/2013 Sb..

V souladu s § 6 odst. 1 předpisu č. 453/2013 Sb. je výše obvyklého nájemného pro byt, charakteristika viz níže, uvedená v závěru a na titulní straně tohoto znaleckého posudku srovnatelným nájemným obvyklým v daném místě.

Zpracovatel níže uvádí základní členění území městské části, členění předmětu a vymezení předmětu pomocí základních charakteristik.

Pro účely tohoto znaleckého úkolu je provedené přímé porovnání, kterým se stanovuje cenový údaj o nájemném za užívání bytu, přičemž se zřetelem na výše uvedené se rozlišuje území, tedy přímé porovnání je provedené zvlášť pro území Malešice, Strašnice, Záběhllice, Vršovice, Vinohrady a Michle,

dále se rozlišuje velikost bytu, tedy přímé porovnání je provedené zvlášť pro byt 1+1, resp. 1+kk s výměrou podlahové plochy přibližně do 45 m², pro byt 2+1, resp. 2+kk podlahové plochy přibližně v rozsahu od 45 m² do 65 m², pro byt 3+1, resp. 3+kk s výměrou podlahové plochy přibližně od 65 m² do 90 m².

Předpokladem charakteristiky je umístění bytu v bytovém domu s výtahem, který je konstrukčně cihlový, nikoli skeletový či panelový, nikoli novostavbou, dále v dobrém stavebně technickém stavu, provozuschopný s úplnými rozvody a instalacemi.

Byt v bytovém domu je umístěný ve středních podlažích, tedy nejedná se o suterénní byt, ani o byt umístěný v přízemí bytového domu.

Charakteristika bytu, u kterého se stanovuje nájemné, je v rozsahu dokončeného a provozuschopného bytu, se základním příslušenstvím, tedy hygienickým a kuchyňským zázemím, nikoli vícenásobným, s etážovým, ústředním či dálkovým vytápěním a obdobně ohřevem vody, běžnou materiálovou charakteristikou stavebních prvků a úprav, tedy bytových rozvodů a instalací, vytápění, ohřevu vody, podlah, oken a dveří, povrchových úprav, dále shodnou definicí pro účely

přímého porovnání je podlahová plocha užitná bytu bez mimořádného příslušenství, tedy bez plochy balkónu, lodžie, terasy, sklepní kóje apod..

Rozlišnosti vybraných vzorků a charakteristikami vymezeného bytu podle tří velikostí v šesti územích městské části se přímo porovnávají podle zvolených právních a technických parametrů.

Pro účely tohoto znaleckého ocenění je stanovené jako určitý ukazatel tzv. ekonomické nájemné.

Ekonomické nájemné je takové nájemné, které pokryje vlastníkovu náklady spojené s provozem věci, tedy náklady plynoucí z vlastnictví a z pronájmu nemovité věci a přinese mu požadovaný výnos z kapitálu, který byl vložen do pořízení nemovité věci.

Ekonomické nájemné se může lišit od obvyklého nájemného. Není v něm například zahrnutý vliv poptávky a nabídky na realitním trhu, vliv polohy a umístění v lokalitě, v které je nemovitá věc situovaná, dále vliv atraktivity nemovité věci, její dispozice a rozvojových možností a další. Porovnáním ekonomického a obvyklého nájemného se může zjistit, zda se vyplatí investovat do koupě nemovité věci na pronájem. Pokud je obvyklé nájemné nižší než ekonomické, je investice nevýhodná, pokud je obvyklé nájemné vyšší, investice je vhodná.

Celkové roční náklady se skládají ze součtu nákladů na údržbu a opravy nemovité věci

správu nemovité věci

pojištění nemovité věci

daň z nemovité věci

amortizace nemovité věci, tedy hodnota, resp. cena nemovité věci x procento amortizace, tedy hodnota, resp. cena nákladů na budoucí renovaci nemovité věci přepočtená na roční.

Celkové roční náklady pokrývají veškeré roční náklady spojené s provozem nemovité věci.

Čisté roční nájemné je cena, kterou má vlastník zájem vytvořit ročně na pronájmu. Stanoví se kapitalizováním, jako cena nemovité věci x míra výnosu, tedy lze toto stanovení přirovnat ke zhodnocení, které by vlastník získal, kdyby zhodnocoval cenu, resp. hodnotu za nemovitou věc v bance na účtu, resp. emitací za cenné papíry či zhodnocením vkladu na podílových fondech apod..

Hrubý roční výnos z nájemného je cena celkových ročních nákladů a čistého ročního nájemného.

Roční ekonomické nájemné je ekvivalentem hrubému ročnímu výnosu z nájemného s tím, že část z toho ve výši čistého ročního nájemného je ošetřena o riziko, že nemovitá věc nebude část roku pronajmuta.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
- NE Věcná břemena nevážnou na nemovité věci

Komentář: další rizika spojená s právním stavem nemovité věci nezjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: další rizika spojená s umístěním nemovité věci nezjištěna.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za tržních podmínek
Komentář: ostatní rizika nemovité věci nezjištěna.

OBSAH**Obsah tržního ocenění majetku****Přímé porovnání pro předmět nájmu, byt 1+1, 1+kk, na 1 m²****1. Porovnávací hodnota**

1.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Malešice, porovnání s nabídkovým nájemným

2. Porovnávací hodnota

2.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Strašnice, porovnání s nabídkovým nájemným

3. Porovnávací hodnota

3.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Záběhllice, porovnání s nabídkovým nájemným

4. Porovnávací hodnota

4.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Vršovice, porovnání s nabídkovým nájemným

5. Porovnávací hodnota

5.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Vinohrady, porovnání s nabídkovým nájemným

6. Porovnávací hodnota

6.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Michle, porovnání s nabídkovým nájemným

Přímé porovnání pro předmět nájmu, byt 2+1, 2+kk, na 1 m²**1. Porovnávací hodnota**

1.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Malešice, porovnání s nabídkovým nájemným

2. Porovnávací hodnota

2.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Strašnice, porovnání s nabídkovým nájemným

3. Porovnávací hodnota

3.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Záběhllice, porovnání s nabídkovým nájemným

4. Porovnávací hodnota

4.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Vršovice, porovnání s nabídkovým nájemným

5. Porovnávací hodnota

5.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Vinohrady, porovnání s nabídkovým nájemným

6. Porovnávací hodnota

6.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Michle, porovnání s nabídkovým nájemným

Přímé porovnání pro předmět nájmu, byt 3+1, 3+kk, na 1 m²**1. Porovnávací hodnota**

1.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Malešice, porovnání s nabídkovým nájemným

2. Porovnávací hodnota

2.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Strašnice, porovnání s nabídkovým nájemným

3. Porovnávací hodnota

3.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Záběhllice, porovnání s nabídkovým nájemným

4. Porovnávací hodnota

4.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Vršovice, porovnání s nabídkovým nájemným

5. Porovnávací hodnota

5.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Vinohrady, porovnání s nabídkovým nájemným

6. Porovnávací hodnota

6.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Michle, porovnání s nabídkovým nájemným

Nákladový přístup s výnosem

1. Ekonomická hodnota

1.1. Ekonomické nájemné reprezentativního předmětu nájmu

OCENĚNÍ

Tržní ocenění

byty 1+1, 1+kk

Přímé porovnání pro předmět nájmu, byt 1+1, 1+kk

1. Porovnávací hodnota

1.1. byt 1+kk v BD, Malešice, porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Užitná plocha: 1 m²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 22 m², nabídková cena 10 900,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Hostýnská			
Popis:	byt 1+kk převážně vybavený v dobrém stavu v panelovém domu s výtahem viz databáze znalce			
Užitná plocha:	22,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce				Zdroj: Sreality.cz
			0,95	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +			1,03	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +			1,01	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-			1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - -			0,98	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
10 900	22,00	495	0,97	480

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 33 m², nabídková cena 11 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Ungarova			
Popis:	byt 1+kk s lodžii ve velmi dobrém stavu v novostavbě domu, parkovací stání v domu viz databáze znalce			
Užitná plocha:	33,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce				Zdroj: Sreality.cz
			0,95	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +-			1,00	

K7 Technické parametry - umístění bytu - -				0,98	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-				1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-				1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-				1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-				1,00	
K12 Technické parametry - jiné - -				0,83	
					Váha: 1
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc		
11 000	33,00	333	0,77		256

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 35 m2, nabídková cena 14 000,- Kč měsíčně, bez poplatků				
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Nad úžlabinou				
Popis:	byt 1+kk s balkonem ve velmi dobrém stavu v novostavbě domu s výtahem viz databáze znalce				
Užitná plocha:	35,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce				0,90	Zdroj: Sreality.cz
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-				1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-				1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-				1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-				1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - -				0,95	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-				1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-				1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-				1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-				1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-				1,00	
K12 Technické parametry - jiné - -				0,97	
					Váha: 1
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc		
14 000	35,00	400	0,83		332

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 35 m2, nabídková cena 14 500,- Kč měsíčně, bez poplatků				
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Počernická				
Popis:	byt 1+kk s balkonem ve velmi dobrém stavu v novostavbě domu s výtahem viz dtb znalce				
Užitná plocha:	35,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce				0,90	Zdroj: Sreality.cz
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-				1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-				1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-				1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-				1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - -				0,95	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-				1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-				1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-				1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-				1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-				1,00	
K12 Technické parametry - jiné - -				0,97	
					Váha: 1

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
14 500	35,00	414	0,83	344

Mínimální jednotková porovnávací cena	256 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	353 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	353 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	480 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	353 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, zaokr.	350 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Strašnice, porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Užitná plocha:	1 m ²
-----------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 1+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 37 m ² , nabídková cena 13 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Průběžná			
Popis:	byt 1+1, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu s výtahem viz databáze znalce			
Užitná plocha:	36,60 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,95			Zdroj: Sreality.cz
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-	1,00			
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-	1,00			
K4 Technické parametry - lokalita - +-	1,00			
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-	1,00			
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +-	1,00			
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-	1,00			
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-	1,00			
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-	1,00			
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-	1,00			
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00			
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00			
				Váha: 1
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
13 000	36,60	355	0,95	337

Název:	byt 1+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 40 m ² , nabídková cena 13 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Na hroudě			
Popis:	byt 1+1, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu bez výtahu viz dtb znalce			
Užitná plocha:	40,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,95			Zdroj: Sreality.cz
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-	1,00			
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-	1,00			
K4 Technické parametry - lokalita - +-	1,00			

K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-	1,00			
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +	1,05			
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-	1,00			
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-	1,00			
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-	1,00			
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-	1,00			
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00			
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00			
				Váha: 1
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
13 000	40,00	325	1,00	325

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 29 m2, nabídková cena 13 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Strančická			
Popis:	byt 1+kk, vybavený ve velmi dobrém stavu v cihlovém domu bez výtahu viz dtb znalce			
Užitná plocha:	29,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,95			Zdroj: Sreality.cz
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-	1,00			
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-	1,00			
K4 Technické parametry - lokalita - +-	1,00			
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-	1,00			
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +	1,05			
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-	1,00			
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-	1,00			
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-	1,00			
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-	1,00			
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00			
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00			
				Váha: 1
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
13 000	29,00	448	1,00	448

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 38 m2, nabídková cena 16 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Názovská			
Popis:	byt 1+kk, vybavený ve velmi dobrém stavu ve skeletovém novodobém domu viz dtb znalce			
Užitná plocha:	38,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,90			Zdroj: Sreality.cz
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-	1,00			
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-	1,00			
K4 Technické parametry - lokalita - -	0,98			
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-	1,00			
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - -	0,98			
K7 Technické parametry - umístění bytu - +	1,03			
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-	1,00			
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-	1,00			
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-	1,00			
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00			

K12 Technické parametry - jiné - -				0,97	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Váha: 1	Upravená j. cena [Kč/m²]
16 000	38,00	421	0,88		370

Minimální jednotková porovnávací cena	325 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	368 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	368 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	448 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	368 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, zaokr.	370 Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Záběhllice, porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc
viz. Nález odhadu

Užitná plocha:	1 m ²
-----------------------	------------------

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 43 m ² , nabídková cena 11 000,- Kč měsíčně, bez poplatků				
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhllice, Záběhlická				
Popis:	byt 1+kk, vybavený ve velmi dobrém stavu v cihlovém domu bez výtahu viz dtb znalce				
Užitná plocha:	43,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,95	Zdroj: Sreality.cz			
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-	1,00				
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-	1,00				
K4 Technické parametry - lokalita - +-	1,00				
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-	1,00				
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +	1,05				
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-	1,00				
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-	1,00				
K9 Technické parametry - vybavení bytu - -	0,97				
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-	1,00				
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00				
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00				
		Váha: 1			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Váha: 1	Upravená j. cena [Kč/m²]
11 000	43,00	256	0,97		248

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 26 m ² , nabídková cena 10 500,- Kč měsíčně, bez poplatků				
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhllice, Jabloňová				
Popis:	byt 1+kk, vybavený v dobrém stavu v panelovém domu s výtahem viz dtb znalce				
Užitná plocha:	26,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,95	Zdroj: Sreality.cz			
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-	1,00				

K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +			1,03	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-			1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-			1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 1
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
10 500	26,00	404	0,98	396

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 30 m2, nabídková cena 11 500,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhllice, Kamelova			
Popis:	byt 1+kk, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu s výtahem viz dtb znalce			
Užitná plocha:	30,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - -			0,97	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-			1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-			1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 1
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
11 500	30,00	383	0,92	352

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 35 m2, nabídková cena 11 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhllice, Mattioliho			
Popis:	byt 1+kk, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu s výtahem viz dtb znalce			
Užitná plocha:	35,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - -			0,97	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-			1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-			1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	

K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +- K12 Technické parametry - jiné - +- Cena [Kč] 11 000	 Užitná plocha [m ²] 35,00	 Jedn. cena Kč/m ² 314	 Celkový koef. Kc 0,92	 Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²] 289
--	--	---	--	--

Minimální jednotková porovnávací cena	248 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	321 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	321 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	396 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	321 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, zaokr.	320 Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Vršovice, porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Užitná plocha:	1 m ²
-----------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 1+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 44 m ² , nabídková cena 16 900,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Přípotoční			
Popis:	byt 1+1, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu bez výtahu viz databáze znalce			
Užitná plocha:	44,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,90	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +- K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +- K4 Technické parametry - lokalita - +- K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +- K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - + K7 Technické parametry - umístění bytu - +- K8 Technické parametry - technický stav bytu - +- K9 Technické parametry - vybavení bytu - +- K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +- K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +- K12 Technické parametry - jiné - +- Cena [Kč] 16 900	 Užitná plocha [m ²] 44,00	 Jedn. cena Kč/m ² 384	 Celkový koef. Kc 0,95	 Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²] 365

Název:	byt 1+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 38 m ² , nabídková cena 15 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Košická			
Popis:	byt 1+1, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu bez výtahu viz dtab znalce			
Užitná plocha:	38,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena,				

odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,90			
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-	1,00			
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-	1,00			
K4 Technické parametry - lokalita - +-	1,00			
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-	1,00			
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +	1,05			
K7 Technické parametry - umístění bytu - +	1,07			
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-	1,00			
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-	1,00			
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-	1,00			
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00			
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00			
				Váha: 1
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
15 000	38,00	395	1,01	399

Název:	byt 1+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 33 m², nabídková cena 14 500,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Bajkalská			
Popis:	byt 1+1, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu s výtahem viz dtab znalce			
Užitná plocha:	33,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,90			
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-	1,00			
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-	1,00			
K4 Technické parametry - lokalita - +-	1,00			
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-	1,00			
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +-	1,00			
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-	1,00			
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-	1,00			
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-	1,00			
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-	1,00			
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00			
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00			
				Váha: 1
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
14 500	33,00	439	0,90	395

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 38 m², nabídková cena 14 500,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Madridská			
Popis:	byt 1+kk, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu s výtahem viz dtab znalce			
Užitná plocha:	38,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,95			
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-	1,00			
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-	1,00			
K4 Technické parametry - lokalita - -	0,97			
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-	1,00			
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +-	1,00			
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-	1,00			
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-	1,00			

K9 Technické parametry - vybavení bytu - +- K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +- K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +- K12 Technické parametry - jiné - +- Cena [Kč] 14 500	Užitná plocha [m ²] 38,00	Jedn. cena Kč/m ² 382	1,00 1,00 1,00 1,00 0,92	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²] 351
---	--	---	--	--

Minimální jednotková porovnávací cena	351 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	378 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	378 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	399 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	378 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, zaokr.	380 Kč

5. Porovnávací hodnota

5.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Vinohrady, porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc
viz. Nález odhadu

Užitná plocha:	1 m ²
-----------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 36 m ² , nabídková cena 14 500,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vinohrady, Korunní			
Popis:	byt 1+kk s balkonem, vybavený ve velmi dobrém stavu ve skeletové novostavbě domu s výtahem viz dtab znalce			
Užitná plocha:	36,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,95			Zdroj: Sreality.cz
K2 Právní parametry - věcná břemena - +- K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +- K4 Technické parametry - lokalita - - K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +- K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - - K7 Technické parametry - umístění bytu - +- K8 Technické parametry - technický stav bytu - +- K9 Technické parametry - vybavení bytu - +- K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +- K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +- K12 Technické parametry - jiné - -	1,00 1,00 0,97 1,00 0,95 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 0,97			
Cena [Kč] 14 500	Užitná plocha [m ²] 36,00	Jedn. cena Kč/m ² 403	Celkový koef. Kc 0,85	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²] 343

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 42 m ² , nabídková cena 15 000,- Kč měsíčně, bez poplatků		
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vinohrady, Korunní		
Popis:	byt 1+kk, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu s výtahem viz datab znalce		
Užitná plocha:	42,00 m ²		

Použité koeficienty:					
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce				0,95	Zdroj: Sreality.cz
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-				1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-				1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-				1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-				1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +-				1,00	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-				1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-				1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-				1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-				1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-				1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-				1,00	
Váha: 1					
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]	
15 000	42,00	357	0,95	339	

Minimální jednotková porovnávací cena	339 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	341 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	341 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	343 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	341 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, zaokr.	340 Kč

6. Porovnávací hodnota

6.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Michle, porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc
viz. Nález odhadu

Užitná plocha:	1 m ²
-----------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 31 m ² , nabídková cena 13 000,- Kč měsíčně, bez poplatků	
Lokalita:	Praha, Praha 10, Michle, V dolině	
Popis:	byt 1+kk, vybavený v dobrém stavu v panelovém domě s výtahem viz datab znalce	
Užitná plocha:	31,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce		
	0,90	Zdroj: Sreality.cz
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-		
	1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-		
	1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-		
	1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-		
	1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +		
	1,03	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +		
	1,01	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-		
	1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-		
	1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - -		
	0,97	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-		
	1,00	
K12 Technické parametry - jiné - -		
	0,97	
Váha: 1		

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
13 000	31,00	419	0,88	369

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 30 m², nabídková cena 13 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha, Michle, Děkánská			
Popis:	byt 1+kk, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu s výtahem viz datab znalce			
Užitná plocha:	30,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce		0,90		
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-		1,00		
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-		1,00		
K4 Technické parametry - lokalita - +-		1,00		
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-		1,00		
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +-		1,00		
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-		1,00		
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-		1,00		
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-		1,00		
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-		1,00		
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-		1,00		
K12 Technické parametry - jiné - -		0,95		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²]
13 000	30,00	433	0,86	372

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 35 m², nabídková cena 12 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha, Michle, Nuselská			
Popis:	byt 1+kk, vybavený v dobrém stavu v novostavbě domu s výtahem viz datab znalce			
Užitná plocha:	35,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce		0,95		
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-		1,00		
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-		1,00		
K4 Technické parametry - lokalita - +-		1,00		
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - -		0,99		
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - -		0,99		
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-		1,00		
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-		1,00		
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-		1,00		
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-		1,00		
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-		1,00		
K12 Technické parametry - jiné - +-		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²]
12 000	35,00	343	0,93	319

Minimální jednotková porovnávací cena	319 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	353 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	353 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	372 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	353 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, zaokr.	350 Kč

byty 2+1, 2+kk

1. Porovnávací hodnota

1.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Malešice, porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc
viz. Nález odhadu

Užitná plocha:	1 m ²
-----------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 55 m ² , nabídková cena 13 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Nad úžlabinou			
Popis:	byt 2+1 vybavený v dobrém stavu v revitalizovaném dvouetkovém domu bez výtahu viz datab znalce			
Užitná plocha:	55,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce		0,95		
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-		1,00		
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-		1,00		
K4 Technické parametry - lokalita - +-		1,00		
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-		1,00		
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +		1,05		
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-		1,00		
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +		1,03		
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-		1,00		
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-		1,00		
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-		1,00		
K12 Technické parametry - jiné - +-		1,00		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	Upravená j. cena [Kč/m²]
13 000	55,00	236	1,03	243

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 54 m ² , nabídková cena 14 500,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Lipecká			
Popis:	byt 2+1 vybavený ve velmi dobrém stavu v revitalizovaném panelovém domu s výtahem viz datab znalce			
Užitná plocha:	54,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce		0,95		
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-		1,00		
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-		1,00		
K4 Technické parametry - lokalita - +-		1,00		
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-		1,00		
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +		1,03		
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-		1,00		
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-		1,00		
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-		1,00		
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-		1,00		

odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce				0,90
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-				1,00
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-				1,00
K4 Technické parametry - lokalita - +-				1,00
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-				1,00
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +				1,05
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-				1,00
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-				1,00
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-				1,00
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-				1,00
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-				1,00
K12 Technické parametry - jiné - +-				1,00
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	Upravená j. cena [Kč/m²]
16 000	50,00	320	0,95	304

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 55 m², nabídková cena 17 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Blatovská			
Popis:	byt 2+1, vybavený v dobrém stavu v panelovém domu s výtahem viz data znalce			
Užitná plocha:	55,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce				0,90
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-				1,00
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-				1,00
K4 Technické parametry - lokalita - +-				1,00
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-				1,00
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +				1,03
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-				1,00
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +				1,02
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-				1,00
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-				1,00
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-				1,00
K12 Technické parametry - jiné - -				0,97
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	Upravená j. cena [Kč/m²]
17 000	55,00	309	0,92	284

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 55 m², nabídková cena 20 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Vrátkovská			
Popis:	byt 2+1, vybavený v dobrém stavu v panelovém domu bez výtahu viz			
Užitná plocha:	55,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce				0,85
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-				1,00
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-				1,00
K4 Technické parametry - lokalita - +-				1,00
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-				1,00
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +				1,08
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-				1,00
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-				1,00

13 000	60,00	217	1,08	234
--------	-------	-----	------	-----

Minimální jednotková porovnávací cena	234 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	290 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	290 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	335 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	290 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, zaokr.	290 Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Záběhllice, porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc
viz. Nález odhadu

Užitná plocha:	1 m ²
-----------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 54 m ² , nabídková cena 16 900,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhllice, Hledikova			
Popis:	byt 2+1, vybavený ve velmi dobrém stavu v cihlovém domu bez výtahu viz datab znalce			
Užitná plocha:	54,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,90			
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-	1,00			
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-	1,00			
K4 Technické parametry - lokalita - +-	1,00			
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-	1,00			
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +	1,05			
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-	1,00			
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-	1,00			
K9 Technické parametry - vybavení bytu - -	0,98			
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - -	0,98			
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00			
K12 Technické parametry - jiné - -	0,97			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
16 900	54,00	313	0,88	275

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 50 m ² , nabídková cena 14 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhllice, Jabloňová			
Popis:	byt 2+1, vybavený v dobrém stavu v panelovém domu bez výtahu viz			
Užitná plocha:	50,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,95			
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-	1,00			
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-	1,00			
K4 Technické parametry - lokalita - +-	1,00			
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-	1,00			
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +	1,08			

K7 Technické parametry - umístění bytu - +-				1,00
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +				1,03
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-				1,00
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-				1,00
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-				1,00
K12 Technické parametry - jiné - -				0,99
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
14 000	50,00	280	1,05	294

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 52 m2, nabídková cena 15 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhlice, Mikanova			
Popis:	byt 2+1, vybavený v dobrém stavu v novostavbě domu s výtahem viz			
Užitná plocha:	52,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce				0,90
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-				1,00
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-				1,00
K4 Technické parametry - lokalita - +-				1,00
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-				1,00
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - -				0,97
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-				1,00
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-				1,00
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-				1,00
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-				1,00
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-				1,00
K12 Technické parametry - jiné - -				0,98
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
15 000	52,00	288	0,86	248

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 42 m2, nabídková cena 13 500,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhlice, V korytech			
Popis:	byt 2+1, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu s výtahem viz			
Užitná plocha:	42,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce				0,90
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-				1,00
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-				1,00
K4 Technické parametry - lokalita - +-				1,00
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-				1,00
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +-				1,00
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-				1,00
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-				1,00
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-				1,00
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-				1,00
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-				1,00
K12 Technické parametry - jiné - -				0,97
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
13 500	42,00	321	0,86	277

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
13 500	42,00	321	0,87	279

Minimální jednotková porovnávací cena	248 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	274 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	274 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	294 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	274 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, zaokr.	270 Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Vršovice, porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Užitná plocha:	1 m ²
-----------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 58 m ² , nabídková cena 15 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Vršovická			
Popis:	byt 2+1, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu s výtahem viz datab znalce			
Užitná plocha:	58,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce		0,95		
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-		1,00		
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-		1,00		
K4 Technické parametry - lokalita - +-		1,00		
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-		1,00		
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +-		1,00		
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-		1,00		
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +		1,05		
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +		1,03		
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-		1,00		
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-		1,00		
K12 Technické parametry - jiné - +-		1,00		
				Váha: 1
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
15 000	58,00	259	1,03	267

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 67 m ² , nabídková cena 18 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Žitomířská			
Popis:	byt 2+1, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu bez výtahu viz			
Užitná plocha:	67,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce		0,90		
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-		1,00		
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-		1,00		
K4 Technické parametry - lokalita - +-		1,00		

K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-			1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-			1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +			1,03	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
18 000	67,00	269	0,97	261

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 63 m2, nabídková cena 21 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Bartoškova			
Popis:	byt 2+1, vybavený v dobrém stavu v novostavbě domu s výtahem viz			
Užitná plocha:	63,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,90	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - -			0,97	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-			1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-			1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
21 000	63,00	333	0,87	290

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 55 m2, nabídková cena 16 990,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Karpatská			
Popis:	byt 2+1, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu s výtahem viz			
Užitná plocha:	55,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-			1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-			1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	

K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	Váha: 1
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
16 990	55,00	309	0,95	294

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 58 m2, nabídková cena 18 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Volyňská			
Popis:	byt 2+1, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu s výtahem viz			
Užitná plocha:	58,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-			1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-			1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²]
18 000	58,00	310	0,95	295

Minimální jednotková porovnávací cena	261 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	281 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	281 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	295 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	281 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, zaokr.	280 Kč

5. Porovnávací hodnota

5.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Vinohrady, porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc
viz. Nález odhadu

Užitná plocha:	1 m ²
-----------------------	------------------

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	byt 2+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 53 m2, nabídková cena 16 200,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vinohrady, Pod Rapidem			
Popis:	byt 2+kk s balkonem, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu s výtahem viz datab znalce			
Užitná plocha:	53,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	

K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-			1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-			1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - -			0,97	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
16 200	53,00	306	0,92	282

Název:	byt 2+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 53 m2, nabídková cena 20 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vinohrady, Chorvatská			
Popis:	byt 2+kk, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu viz			
Užitná plocha:	53,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,90	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-			1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-			1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
20 000	53,00	377	0,95	358

Název:	byt 2+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 50 m2, nabídková cena 19 900,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vinohrady, Korunní			
Popis:	byt 2+kk, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu s výtahem viz			
Užitná plocha:	50,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,90	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-			1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-			1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	

K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +- K12 Technické parametry - jiné - +- Cena [Kč]			1,00 1,00		Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²]
19 900	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c		358
	50,00	398	0,90		

Minimální jednotková porovnávací cena	282 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	333 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	333 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	358 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	333 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, zaokr.	330 Kč

6. Porovnávací hodnota

6.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Michle, porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Užitná plocha:	1 m ²
-----------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 49 m ² , nabídková cena 14 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Michle, V dolině			
Popis:	byt 2+1, vybavený v dobrém stavu v domu s výtahem viz datab znalce			
Užitná plocha:	49,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +- K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +- K4 Technické parametry - lokalita - +- K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +- K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +- K7 Technické parametry - umístění bytu - +- K8 Technické parametry - technický stav bytu - +- K9 Technické parametry - vybavení bytu - +- K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +- K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +- K12 Technické parametry - jiné - +- Cena [Kč]			1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²]
14 000	49,00	286	0,95	272

Název:	byt 2+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 46 m ² , nabídková cena 15 500,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Michle, U plynárny			
Popis:	byt 2+kk, vybavený ve velmi dobrém stavu v nástavbě cihlového domu s výtahem viz datab znalce			
Užitná plocha:	46,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena,				

odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,90	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - -			0,99	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +			1,01	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - -			0,97	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - -			0,98	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 1
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
15 500	46,00	337	0,86	290

Název:	byt 2+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 58 m², nabídková cena 16 500,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Michle, U plynárny			
Popis:	byt 2+kk, vybavený ve velmi dobrém stavu v nástavbě cihlového domu s výtahem viz datab znalce			
Užitná plocha:	58,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	Zdroj: Sreality.cz
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - -			0,99	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-			1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - -			0,97	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 1
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
16 500	58,00	284	0,91	258

Název:	byt 2+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 54 m², nabídková cena 13 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Michle, Novobohdalecká			
Popis:	byt 2+kk, vybavený ve velmi dobrém stavu v novostavbě domu s výtahem viz datab znalce			
Užitná plocha:	54,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	Zdroj: Sreality.cz
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +			1,03	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +			1,02	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - -			0,97	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-			1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - -			0,98	

K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - -			0,90	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
13 000	54,00	241	0,85	205

Minimální jednotková porovnávací cena	205 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	256 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	256 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	290 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	256 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, zaokr.	260 Kč

byty 3+1, 3+kk

1. Porovnávací hodnota

1.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Malešice, porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Užitná plocha:	1 m ²
-----------------------	------------------

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 71 m², nabídková cena 20 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Univerzitní			
Popis:	byt 3+kk s balkonem, vybavený v dobrém stavu v cihlovém novodobém domu s výtahem, garážové stání v domu viz datab znalce			
Užitná plocha:	71,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,90	Zdroj: Sreality.cz
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - -			0,97	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-			1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-			1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - -			0,90	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
20 000	71,00	282	0,79	223

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 91 m², nabídková cena 21 000,- Kč měsíčně, bez poplatků
---------------	---

Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Mistrovská			
Popis:	byt 3+kk s balkonem a parkovacím stáním, vybavený ve velmi dobrém stavu v cihlovém domu bez výtahu, garážové stání u domu viz datab znalce			
Užitná plocha:	91,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce		0,93		
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-		1,00		
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-		1,00		
K4 Technické parametry - lokalita - -		0,97		
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-		1,00		
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +		1,02		
K7 Technické parametry - umístění bytu - +		1,03		
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-		1,00		
K9 Technické parametry - vybavení bytu - -		0,98		
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - -		0,98		
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - -		0,97		
K12 Technické parametry - jiné - -		0,90		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
21 000	91,00	231	0,79	182

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 106 m ² , nabídková cena 33 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Na úžlabinou			
Popis:	byt 3+kk s terasami a parkovacím stáním, vybavený ve velmi dobrém stavu v novostavbě s výtahy a recepcí, garážové stání v domu viz datab znalce			
Užitná plocha:	106,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce		0,90		
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-		1,00		
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-		1,00		
K4 Technické parametry - lokalita - +-		1,00		
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-		1,00		
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - -		0,95		
K7 Technické parametry - umístění bytu - +		1,01		
K8 Technické parametry - technický stav bytu - -		0,98		
K9 Technické parametry - vybavení bytu - -		0,95		
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - -		0,98		
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-		1,00		
K12 Technické parametry - jiné - -		0,80		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
33 000	106,00	311	0,63	196

Minimální jednotková porovnávací cena	182 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	200 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	200 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	223 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	200 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²

Výsledná porovnávací hodnota, zaokr.

200 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Strašnice, porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Užitná plocha: 1 m²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 61 m ² , nabídková cena 19 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Dvouletky			
Popis:	byt 3+1, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu bez výtahu viz datab znalce			
Užitná plocha:	61,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Sreality.cz			
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,90	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-			1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +			1,03	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²]
19 000	61,00	311	1,00	302

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 85 m ² , nabídková cena 20 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Mrštíkova			
Popis:	byt 3+1, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu bez výtahu viz			
Užitná plocha:	85,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Sreality.cz			
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,90	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - -			0,97	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +			1,08	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +			1,05	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +			1,03	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +			1,05	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - -			0,99	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²]

20 000	85,00	235	1,06	249
--------	-------	-----	------	-----

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové užité plochy 74 m², nabídková cena 20 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Nedvěžská			
Popis:	byt 3+1, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu bez výtahu viz			
Užitná plocha:	74,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Sreality.cz			
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,90			
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-	1,00			
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-	1,00			
K4 Technické parametry - lokalita - +-	1,00			
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-	1,00			
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +	1,08			
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-	1,00			
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +	1,03			
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-	1,00			
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-	1,00			
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00			
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²]
20 000	74,00	270	1,00	270

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové užité plochy 75 m², nabídková cena 17 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Rembrandtova			
Popis:	byt 3+1, vybavený v dobrém stavu v panelovém domu s výtahem viz			
Užitná plocha:	75,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Sreality.cz			
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,95			
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-	1,00			
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-	1,00			
K4 Technické parametry - lokalita - -	0,97			
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-	1,00			
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +	1,03			
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-	1,00			
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-	1,00			
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-	1,00			
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-	1,00			
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00			
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²]
17 000	75,00	227	0,95	216

Minimální jednotková porovnávací cena	216 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	259 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	259 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	302 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy

Vážená jednotková cena	259 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, zaokr.	260 Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Záběhllice, porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Užitná plocha:	1 m ²
----------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 55 m ² , nabídková cena 19 900,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhllice, Jesenická			
Popis:	byt 3+kk, vybavený ve velmi dobrém stavu v panelovém revitalizovaném domu s výtahem viz datab znalce			
Užitná plocha:	55 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,90	Zdroj: Sreality.cz		
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-	1,00			
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-	1,00			
K4 Technické parametry - lokalita - +-	1,00			
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-	1,00			
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +	1,03			
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-	1,00			
K8 Technické parametry - technický stav bytu - -	0,97			
K9 Technické parametry - vybavení bytu - -	0,98			
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-	1,00			
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00			
K12 Technické parametry - jiné - -	0,97			
		Váha: 1		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
19 900	55,00	362	0,85	308

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 70 m ² , nabídková cena 17 490,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhllice, Jabloňová			
Popis:	byt 3+kk, vybavený ve velmi dobrém stavu v panelovém revitalizovaném domu s výtahem viz datab znalce			
Užitná plocha:	70,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,95	Zdroj: Sreality.cz		
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-	1,00			
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-	1,00			
K4 Technické parametry - lokalita - +-	1,00			
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-	1,00			
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +	1,03			
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-	1,00			
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-	1,00			
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-	1,00			
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-	1,00			
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00			
K12 Technické parametry - jiné - -	0,97			
		Váha: 1		

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
17 490	70,00	250	0,95	238

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 80 m², nabídková cena 21 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhlice, Švehlova			
Popis:	byt 3+kk s balkonem, vybavený ve velmi dobrém stavu v novodobém domu s výtahem viz datab znalce			
Užitná plocha:	80,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,90			
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-	1,00			
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-	1,00			
K4 Technické parametry - lokalita - +-	1,00			
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-	1,00			
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - -	0,97			
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-	1,00			
K8 Technické parametry - technický stav bytu - -	0,98			
K9 Technické parametry - vybavení bytu - -	0,99			
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-	1,00			
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00			
K12 Technické parametry - jiné - -	0,90			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²]
21 000	80,00	263	0,76	200

Minimální jednotková porovnávací cena	200 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	249 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	249 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	308 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	249 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, zaokr.	250 Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Vršovice, porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc
viz. Nález odhadu

Užitná plocha:	1 m ²
-----------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 73 m², nabídková cena 22 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Lvovská			
Popis:	byt 3+kk, vybavený ve velmi dobrém stavu v cihlovém domu s výtahem viz datab znalce			
Užitná plocha:	73,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,90			
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-	1,00			
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-	1,00			
K4 Technické parametry - lokalita - +-	1,00			

K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +- 1,00				
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +- 1,00				
K7 Technické parametry - umístění bytu - +- 1,00				
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +- 1,00				
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +- 1,00				
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +- 1,00				
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +- 1,00				
K12 Technické parametry - jiné - - 0,99				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
22 000	73,00	301	0,89	268

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 90 m2, nabídková cena 27 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Slovinská			
Popis:	byt 3+1, vybavený ve velmi dobrém stavu v cihlovém domu s výtahem viz			
Užitná plocha:	90,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce 0,90				
K2 Právní parametry - věcná břemena - +- 1,00				
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +- 1,00				
K4 Technické parametry - lokalita - +- 1,00				
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +- 1,00				
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +- 1,00				
K7 Technické parametry - umístění bytu - +- 1,00				
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +- 1,00				
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +- 1,00				
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +- 1,00				
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +- 1,00				
K12 Technické parametry - jiné - +- 1,00				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
27 000	90,00	300	0,90	270

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 67 m2, nabídková cena 27 500,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Holandská			
Popis:	byt 3+kk s balkonem, vybavený ve velmi dobrém stavu v cihlovém domu s výtahem viz			
Užitná plocha:	68,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce 0,90				
K2 Právní parametry - věcná břemena - +- 1,00				
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +- 1,00				
K4 Technické parametry - lokalita - - 0,95				
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +- 1,00				
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +- 1,00				
K7 Technické parametry - umístění bytu - +- 1,00				
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +- 1,00				
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +- 1,00				
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +- 1,00				
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +- 1,00				

K12 Technické parametry - jiné - -			0,97	Váha: 1
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m²]
27 500	68,00	404	0,83	335

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 61 m², nabídková cena 17 500,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Bělocerkevská			
Popis:	byt 3+kk, vybavený v dobrém stavu v panelovém domu s výtahem viz			
Užitná plocha:	61,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Sreality.cz			
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +			1,03	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-			1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-			1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²]
17 500	61,00	287	0,98	281

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 66 m², nabídková cena 19 500,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Oblouková			
Popis:	byt 3+kk, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu s výtahem viz			
Užitná plocha:	66,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Sreality.cz			
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-			1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-			1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²]
19 500	66,00	295	0,95	280

Minimální jednotková porovnávací cena	268 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	287 Kč/m ²

Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	287 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	335 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	287 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, zaokr.	290 Kč

5. Porovnávací hodnota

5.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Vinohrady, porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc
viz. Nález odhadu

Užitná plocha:	1 m ²
-----------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 80 m ² , nabídková cena 24 000,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vinohrady, Korunní			
Popis:	byt 3+kk, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu viz datab znalce			
Užitná plocha:	80,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +			1,01	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-			1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
24 000	80,00	300	1,01	303

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 84 m ² , nabídková cena 23 500,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vinohrady, Francouzská			
Popis:	byt 3+kk, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu viz datab znalce			
Užitná plocha:	84,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +			1,03	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-			1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	

K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +- K12 Technické parametry - jiné - +- Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²]
1,00 1,00 23 500	84,00	280	1,03	288

Název: byt 3+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 98 m ² , nabídková cena 19 800,- Kč měsíčně, bez poplatků				
Lokalita: Praha, Praha 10, Vinohrady, Voroněžská				
Popis: byt 3+1, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu viz datab znalce				
Užitná plocha: 98,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	Zdroj: Sreality.cz
K2 Právní parametry - věcná břemena - +- K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +- K4 Technické parametry - lokalita - +- K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +- K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - + K7 Technické parametry - umístění bytu - +- K8 Technické parametry - technický stav bytu - +- K9 Technické parametry - vybavení bytu - +- K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +- K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +- K12 Technické parametry - jiné - +- Cena [Kč]			1,00 1,00 1,00 1,00 1,05 1,03 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m²]
19 800	98,00	202	1,03	208

Minimální jednotková porovnávací cena	208 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	266 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	266 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	303 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	266 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, zaokr.	270 Kč

6. Porovnávací hodnota

6.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Michle, porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc
viz. Nález odhadu

Užitná plocha:	1 m ²
-----------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název: byt 3+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 96 m ² , nabídková cena 21 000,- Kč měsíčně, bez poplatků				
Lokalita: Praha, Praha 10, Michle, V dolině				
Popis: byt 3+1 s lodžií, vybavený v dobrém stavu v domu s výtahem viz datab znalce				
Užitná plocha: 96,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena,				Zdroj: Sreality.cz

odhad rozdílnosti k realizovanému nájmemnému podle interakce				0,95
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-				1,00
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-				1,00
K4 Technické parametry - lokalita - +-				1,00
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-				1,00
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +-				1,00
K7 Technické parametry - umístění bytu - +				1,01
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-				1,00
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-				1,00
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - -				0,98
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-				1,00
K12 Technické parametry - jiné - -				0,97
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
21 000	96,00	219	0,91	199

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové užitné plochy 94 m², nabídková cena 19 500,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 4, Míchle, Čapkova			
Popis:	byt 3+1, vybavený v dobrém stavu v cihlovém domu bez výtahu viz datab znalce			
Užitná plocha:	94,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájmemnému podle interakce				Zdroj: Sreality.cz 0,95
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-				1,00
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-				1,00
K4 Technické parametry - lokalita - +-				1,00
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-				1,00
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +				1,05
K7 Technické parametry - umístění bytu - +				1,01
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-				1,00
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-				1,00
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-				1,00
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-				1,00
K12 Technické parametry - jiné - +-				1,00
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
19 500	94,00	207	1,01	209

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 60 m², nabídková cena 14 990,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 4, Míchle, Kremnická			
Popis:	byt 3+kk s lodžii, vybavený ve velmi dobrém stavu v panelovém domu s výtahem viz datab znalce			
Užitná plocha:	60,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájmemnému podle interakce				Zdroj: Sreality.cz 0,95
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-				1,00
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-				1,00
K4 Technické parametry - lokalita - +				1,02
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-				1,00
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +				1,03
K7 Technické parametry - umístění bytu - +				1,02
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-				1,00

K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - -			0,98	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - -			0,97	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
14 990	60,00	250	0,97	243

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové užitné plochy 64 m², nabídková cena 16 490,- Kč měsíčně, bez poplatků			
Lokalita:	Praha, Praha 4, Michle, V zápolí			
Popis:	byt 3+kk s balkonem, vybavený ve velmi dobrém stavu v panelovém domu viz datab znalce			
Užitná plocha:	64,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Sreality.cz
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - věcná břemena - +-			1,00	
K3 Právní parametry - nájemní smlouva, jiné - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dopravní obslužnost a dostupnost - +-			1,00	
K6 Technické parametry - technický stav, vybavení domu - +			1,08	
K7 Technické parametry - umístění bytu - +-			1,00	
K8 Technické parametry - technický stav bytu - +-			1,00	
K9 Technické parametry - vybavení bytu - +-			1,00	
K10 Technické parametry - výhledy z bytu - +-			1,00	
K11 Technické parametry - dispozice bytu, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - -			0,97	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
16 490	64,00	258	1,00	258

Minimální jednotková porovnávací cena	199 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	227 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	227 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	258 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	227 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, zaokr.	230 Kč

1. Ekonomická hodnota

1.1. Ekonomické nájemné

Čisté roční nájemné

č.	Předmět	Množství	Hodnota	Hodnota	míra výnosu kapitalizací
		[kpl]	[Kč/kpl]	[Kč]	[%]
1.	předmět nájmu	1	5 100 000	5 100 000	1,50
	Čisté roční nájemné:			76 500	
	Odhad propadu části nájemného v roce:			5 %	
	Čisté roční nájemné včetně rizika propadu (ČRN)			80 325	

Náklady spojené s vlastnictvím a provozem předmětu nájmu

Daň z nemovité věci, odhad	Kč/rok	600
Pojištění nemovité věci, odhad	Kč/rok	3 500

Provozní opravy a běžná údržba, odhad	Kč/rok	12 000
Správa nemovité věci, odhad	Kč/rok	3 000
Amortizace, odhad	Kč/rok	24 000
Náklady celkem (N)	Kč/rok	43 100
Roční ekonomické nájemné (ČRN + N)	Kč	123 425
Měsíční ekonomické nájemné, zaokr.	Kč	10 285
Měsíční ekonomické nájemné na 1 m2, zaokr.	Kč	170

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota	na 1 m2
1.1. byt 1+1, 1+kk v BD, Malešice, přímé porovnání	350 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Strašnice, přímé porovnání	370 Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Záběhllice, přímé porovnání	320 Kč
4. Porovnávací hodnota	
1.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Vršovice, přímé porovnání	380 Kč
5. Porovnávací hodnota	
5.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Vinohrady, přímé porovnání	340 Kč
6. Porovnávací hodnota	
6.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Michle, přímé porovnání	350 Kč
1. Porovnávací hodnota	na 1 m2
1.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Malešice, přímé porovnání	260 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Strašnice, přímé porovnání	290 Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Záběhllice, přímé porovnání	270 Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Vršovice, přímé porovnání	280 Kč
5. Porovnávací hodnota	
5.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Vinohrady, přímé porovnání	330 Kč
6. Porovnávací hodnota	
6.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Michle, přímé porovnání	260 Kč
1. Porovnávací hodnota	na 1 m2
1.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Malešice, přímé porovnání	200 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Strašnice, přímé porovnání	260 Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Záběhllice, přímé porovnání	250 Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Vršovice, přímé porovnání	290 Kč
5. Porovnávací hodnota	
5.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Vinohrady, přímé porovnání	270 Kč
6. Porovnávací hodnota	
6.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Vinohrady, přímé porovnání	230 Kč
1. Ekonomická hodnota	
1.1. Ekonomické nájemné reprezentativního předmětu nájmu na 1 m2	170 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklého nájemného v daném místě za užívání bytů o velikosti 1+1, 2+1, 3+1, situovaných v bytových domech na území Městské části Praha 10, pro účel zvýšení nájemného v bytech ve vlastnictví Hlavního města Prahy, IČ 00064581 a ve svěřené správě Městské části Praha 10, IČ 00063941, podle ustanovení § 2249 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, a to podle katastrálních území.

Znalecký posudek je zpracovaný na základě objednávky č. OBN/1533/2019 ze dne 25.10.2019 a objednávky č. OBN/1720/2019 ze dne 26.11.2019, vydané Městskou částí Praha 10.

Objednatel znaleckého ocenění, Městská část Praha 10, IČ 00063941, pro účel a úkol tohoto ocenění nespecifikuje konkrétní byt či byty, jako předmět stanovení obvyklého nájemného za jeho užívání se zřetelem na ustanovení § 3 předpisu č. 453/2013 Sb., nařízení vlády a zároveň přistupuje ve věci zvyšování nájemného v bytech ve vlastnictví Hlavního města Prahy, se svěřenou správou Městské části Praha 10, ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě porovnáním a podáním znaleckého posudku znalce o výši obvyklého nájemného, která je považovaná za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě, tedy podle § 3 odst. 1 písm a) předpisu č. 453/2013 Sb..

V souladu s § 6 odst. 1 předpisu č. 453/2013 Sb. je výše obvyklého nájemného pro byt, charakteristika výše, viz náleze, uvedená v závěru a na titulní straně tohoto znaleckého posudku srovnatelným nájemným obvyklým v daném místě.

Obvyklá cena nemovitých věcí se stanovuje v souladu s výkladem § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, kde *obvyklou cenou* pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby, mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit, osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím, zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Obvyklé nájemné je odhadová částka měsíční či roční, za kterou by bylo možné pronajmout k užívání předmět nájmu k datu ocenění v nezávislé transakci mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem, po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná na základě znalostí, obezřetně a z vlastní vůle.

Podle ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku lze určit obvyklou cenu, resp. obvyklé nájemné za užívání předmětu nájmu, neboť databáze zpracovatele je rozšířená o zjištěné a získané nabídky nájemných k realizaci transakcí s ochotnými nájemci, a to z veřejně dostupných platforem, v dostatečném počtu a odpovídajících srovnatelných charakteristikách, tedy lze sestavit přímé porovnání a tímto způsobem určit obvyklé nájemné.

Přímé porovnání k určení obvyklého nájemného v místě, jako cenotvorný analytický přístup, je provedené porovnáním vybraných vzorků s nabídkovým nájemným z platformy realitního serveru Sreality.cz. Předmětem k přímému porovnání jsou vybrané vzorky z veřejné nabídky k užívání za nájemné, tedy byty v bytových domech, s rozlišením velikostí bytů, a to pro byt 1+1, resp. 1+kk s výměrou podlahové plochy přibližně do 45 m², pro byt 2+1, resp. 2+kk podlahové plochy přibližně v rozsahu od 45 m² do 65 m², pro byt 3+1, resp. 3+kk s výměrou podlahové plochy přibližně od 65 m² do 90 m², dále s rozlišením

území v městské části, a to pro území Malešice, Strašnice, Záběhlce, Vršovice, Vinohrady a Michle.

Vybrané vzorky a stanovované předměty nájmu s přiřazenou charakteristikou, viz nález tohoto znaleckého posudku, tedy nikoli konkrétní byty, se přímo porovnávají podle zvolených právních a technických parametrů, přičemž nabídkové ceny nájmeného jsou redukovány o odborný odhad propadu při interakci nezávislých stran k realizovanému nájmenému, a to v rozsahu 5 % až 15 %.

Dále je pro účely znaleckého úkolu stanovené ekonomické nájmené.

Cena předmětu nájmu v celém rozsahu znaleckého úkolu je reprezentativně odhadnutá přibližně ve výši 5 100 000 Kč pro předmět nájmu přibližně ve středu velikosti předmětů nájmu (viz Cenové mapy ČR - 1/2019, str. č. 54) uvedený, tedy o výměře podlahové plochy 60 m². Pro účely stanovení ceny čistého ročního nájmu kapitalizováním je dosažená roční míra výnosu podle zhodnocení vkladu na podílových fondech přibližně ve výši 1,5 %.

Celkové roční náklady jsou odhadované takto:

- náklady na běžnou údržbu a provozní opravy ve výši 0,8 % z ceny reprodukční, kterou je pro tyto náklady odhadovaná renovace ve výši 25 000 Kč / m² podlahové plochy užité, resp. odhad ve výši 200 Kč / m² podlahové plochy užité / rok,
- náklady na správu, kterými jsou odhadem 5 % z ročního čistého nájmu, resp. 50 Kč / m² / rok,
- náklady na pojištění, které jsou odhadem ve výši 50 Kč / m² / rok, resp. do 2 promile z reprodukční ceny,
- náklady na daň z nemovité věci, které jsou odhadem ve výši 10 Kč / m² / rok,
- náklady na amortizaci, resp. střešovací náklady na znovuuvedení do pronajímatelného stavu či pořízení předmětu odpovídajícího nového, tedy odhadem ve výši 1,5 % z ceny reprodukční, kterou je pro tyto náklady odhadovaná renovace ve výši 25 000 Kč / m² podlahové plochy užité, resp. odhadem ve výši 1 % z ceny reprodukční, kterou je pro tyto náklady odhadovaná reprodukce ve výši 40 000 Kč / m² podlahové plochy užité.

Výsledek stanoveného ekonomického nájmeného reprezentativního předmětu nájmu, ve výši 170 Kč / m², resp. 10 285 Kč / měsíc, je ukazatel výhodnosti pořízení předmětu nájmu, neboť lokalita je významná a zájmová a očekávané výnosy z obvyklého nájmeného na aktuálním trhu s realitami vyšší než úroveň ekonomického nájmeného.

Publikace Cenové mapy České republiky - 1/2019, zpracované Ing. Petrem Ortem, Ph.D. a kolektivem, na straně 54 uvádí v rámci území Prahy 10 hodnotu pronájmu garsonky ve výši 16 500 Kč, hodnotu pronájmu bytu 2+1 ve výši 19 000 Kč, hodnotu pronájmu bytu 3+1 ve výši 22 000 Kč, s tím, že průměrná cena pronájmu činí 260 Kč / m².

Pozitiva předmětu nájmu

- poloha ve významné městské části na území hlavního města Prahy, žádaná lokalita k bydlení, velmi dobrá vazba na centrum města, velmi dobrá dostupnost lokace a vazba na tranzit,
- hodnota nájmeného se zvyšuje s rostoucí hodnotou předmětu,
- hodnota nájmeného reaguje na poptávku,
- hodnota nájmeného reaguje na dosažitelnost vlastního bydlení,
- investiční příležitost z výnosů nájmeného s očekávanou návratností.

Negativa předmětu nájmu

- rizika spojená s objemem a kvalitou nabídky předmětů nájmu,
- rizika spojená s ekonomickými, legislativními a politickými vlivy.

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

Závěr

Obvyklé nájemné za užívání bytu považované za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě v souladu s ustanovení § 2249 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě a dosažitelné dlouhodobým užíváním předmětu nájmu nájemcem na základě nájemního vztahu přibližně alespoň na dobu jednoho roku je podle analytického přístupu přímého porovnání pro byty o velikosti 1+1, 2+1 a 3+1 na území Městské části Praha 10 uvedené níže v tabulce, tedy

lokace / předmět nájmu	byt 1+1, 30 – 45 m ²	byt 2+1, 45 – 65 m ²	byt 3+1, 65 – 90 m ²
Malešice	13 100 Kč	14 300 Kč	15 500 Kč
Strašnice	13 800 Kč	15 900 Kč	20 100 Kč
Záběhlice	12 000 Kč	14 800 Kč	19 300 Kč
Vršovice	14 200 Kč	15 400 Kč	22 400 Kč
Vinohrady	12 700 Kč	18 100 Kč	20 900 Kč
Michle	13 100 Kč	14 300 Kč	17 800 Kč

Další vyjádření znalce:

v případě zjištění dalších skutkových prokazatelných a rozhodných údajů či jevů se zřetelem na hodnotu zájmové nemovitosti si znalec vyhrazuje právo doplnění či i korekce tohoto znaleckého posudku.

Doložka soudního znalce podle 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších zákonů:

jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Prohlašuji, že jsem znalecký posudek zpracoval osobně, nezávisle objektivně, jako soudní znalec jmenovaný Městským soudem v Praze ze dne 4.3.1996 (evidence pod zn. č. Spr 1607 / 94), že jsem členem Komory soudních znalců a jsem držitelem Koncesní listiny ze dne 12.5.2004 s rozsahem předmětu podnikání pro oceňování majetku pro věci nemovité (ev. č. 31002 - 019302004).

V Praze 27.11.2019

Ing. Jaroslav Látal
Budečská 824/30
120 00 Praha 2
e-mail: latal@odhady.info

Znalecká doložka	znalecký posudek jsem podal jako soudní znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze 2 ze dne 1.4.1996, pod č.j. Spr. 1607/94, pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.
-------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3860-83/2019 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

