

Návrh
na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce – 21.

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. d) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení RMČ č. 426 ze dne 1. 6. 2017
Usnesení RMČ č. 980 ze dne 14. 12. 2017

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1: Podmínky výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 21.
 - č. 2: Tabulka výběrového řízení
 - č. 3: Zápis komise výběrového řízení ze dne 28. 11. 2017
 - č. 4: Usnesení RMČ č. 963 ze dne 6. 12. 2017
 - č. 5: Kopie Znaleckých posudků

Předkládá:

Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. zástupce starosty

Zpracovala:

Šárka Žiláková, odbor majetkoprávní

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 21.

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 21., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 21., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) prodej volných bytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 21., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, dle této tabulky:

Pořadí	Ulice	č.p.	č.o.	č. bytové jednotky dle PV	Veli - kost bytu	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození kupujícího (IČ u právnické osoby)
1	Žitomířská	742	22	742/23	1+1	1 501 000	3 035 000	*****	*****
2	Kodaňská	61	43	61/01	2+1	1 953 000	5 520 000	*****	*****
3	Moskevská	696	70	696/01	1+1	1 440 000	3 300 000	*****	*****
4	Jakutská	1199	9	1199/7	2+1	2 546 000	4 210 000	*****	*****
5	Na Louži	1309	25	1309/1	1+1	1 460 000	2 605 000	*****	*****
6	Kodaňská	862	42	862/7	1+0	1 078 000	2 300 000	*****	*****

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

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

Termín: 30. 6. 2018

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. zástupce starosty
Číslo tisku: P10-121213/2017

Důvodová zpráva

I. PŘEDMĚT PRODEJE

Předmětem 21. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce je **8 volných bytů v privatizaci, jejichž výčet a základní popis vč. odhadních cen je uveden v příloze č. 1** tohoto materiálu.

II. ORGANIZÁTOR VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Zajištěním 21. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek je pověřena společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., IČ: 272 05 703, se sídlem Praha 10, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38 (dále „Poskytovatel“).

III. PRŮBĚH VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Vyhlášení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 21. bylo schváleno usnesením RMČ č. 426 ze dne 1. 6. 2017 a první kolo výběrového řízení probíhalo v termínu od **26. 10. 2017 do 27. 11. 2017** (dále též jako „Výběrové řízení“ nebo též „VŘ“).

Soutěžní podmínky výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 21. tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

A. PROPAGACE

Propagaci prodeje volných bytů v privatizaci zajišťoval Poskytovatel a to na těchto internetových portálech: Sreality.cz, Viareality.cz, Realingo.cz, Reality.cz, Facebook.com/portalaukci a Portalaukci.cz. O vyhlášení VŘ se dozvědělo 67 % účastníků z portálu aukcí MČ Praha 2 % účastníků z úřední desky a 31 % z sreality.cz, via reality, reality.cz, realingo.cz.

MČ Praha 10 prodej volných bytů v privatizaci propagovala na úřední desce, na internetových stránkách www.praha10.cz a na portálu www.aukcepraha10.cz, který slouží jako jednotný odkaz pro všechna výběrová řízení na prodej volných bytů v privatizaci, s možností „rozkliku“ na internetové stránky poskytovatelů výběrových řízení a dále zde jsou uvedeny informace (vč. fotografií atd.) ke všem prodávaným volným bytovým jednotkám. Využití výše zmíněného portálu slouží ke zjednodušení orientace v rámci výběrových řízení na prodej volných bytů v privatizaci.

B. I. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

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

Účast potenciálních zájemců byla značná, což potvrzuje fakt, že se **prohlídek na předmětných 8 volných bytových jednotek zúčastnilo celkem 776 účastníků**. Počty účastníků prohlídek jednotlivých volných bytových jednotek jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

Za účelem co největšího zjednodušení podávání přihlášek pro širokou veřejnost vytvořila MČ Praha 10 jednotný formulář (pro fyzickou osobu, právnickou osobu a pro společnou přihlášku, např. manželů). Tím se eliminovala situace, aby byli jednotliví uchazeči vyřazováni z další účasti ve Výběrovém řízení na základě pouze formálních nedostatků přihlášky.

Lhůta pro podávání přihlášek trvala od 26. 10. 2017 do 27. 11. 2017 do 16.00 hodin a činila tak 33 kalendářních dnů. V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 218 přihlášek**. Počty přihlášek podaných do VŘ na prodej konkrétních bytových jednotek je uveden v příloze č. 2 tohoto materiálu.

Přihlášky byly podány do VŘ na prodej všech 8 volných bytových jednotek.

C. PODÁNÍ PŘIHLÁŠEK K ÚČASTI V ELEKTRONICKÉ AUKCI

Součástí nabídky (žádosti o účast v elektronické aukci) bylo doložení specifikace uchazeče, požadovaných čestných prohlášení, doložení schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu, dokladu o složení soutěžní jistoty ve výši 10 % odhadní ceny volné bytové jednotky a potvrzení o účasti na prohlídce volné bytové jednotky. V této fázi Výběrového řízení se jednalo v zásadě o žádost o účast v elektronické aukci.

Odevzdané obálky s přihláškami otevřela komise jmenovaná RMČ Praha 10 (dále „**Komise**“). **Komise obálky s přihláškami otevřela na svém jednání dne 28. 11. 2017**, zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek a z další účasti ve výběrovém řízení **vyřadila celkem 23 přihlášek**, viz příloha č. 3b) tohoto materiálu.

Po ukončení jednání Komise výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 21. byla doručena do podatelny ÚMČ Praha 10 jedna obálka, a to dne 29. 11. 2017.

Do II. kola VŘ (elektronické aukce) **Komise zařadila celkem 195 přihlášek**. Tito účastníci poté měli právo účastnit se II. kola výběrového řízení, tj. elektronické aukce. Seznam účastníků, kteří podali přihlášku do výběrového řízení vč. vyřazeného účastníka a důvodu jeho vyřazení je součástí přílohy č. 3 tohoto materiálu (v rámci Zápisu z jednání Komise).

D. II. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ – ELEKTRONICKÁ AUKCE

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

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

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

Elektronické aukce na konkrétní volné bytové jednotky byly Poskytovatelem zahájeny v pondělí dne 4. 12. 2017 v 10.00 hodin (tj. nejpozději do 7 dnů po rozhodnutí Komise o tom, kdo se může elektronické aukce zúčastnit) a jejich konec byl stanovený na den 7. 12. 2017. Elektronické aukce tak trvaly minimálně 2 kalendářní dny a minimální výše příhozu v rámci elektronických aukcí byla stanovena na 5 000 Kč. Konce aukcí se posunovaly vždy o 2 min. za každý příhoz učiněný v době 2 min. do konce aukce. Přesné termíny elektronických aukcí vč. jejich přesných konců a jména vítězných uchazečů jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

E. ZRUŠENÍ VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ NA PRODEJ VOLNÉ BYTOVÉ JEDNOTKY Č. 1196/12, V UL. JAKUTSKÁ 1196/3 A VOLNÉ BYTOVÉ JEDNOTKY Č. 1205/8 V UL. JAKUTSKÁ 1205/21

RMČ Praha 10 svým usnesením č. 963 ze dne 6. 12. 2017 (Příloha č. 4) schválila zrušení výběrové řízení na prodej volné bytové jednotky č. 1196/12, v ul. Jakutská 1196/3 a volné bytové jednotky č. 1205/8 v ul. Jakutská 1205/21. Organizátor výběrového řízení spol. PRAHA 10 – Majetková, a.s. a účastníci výběrového řízení na výše uvedené bytové jednotky byli o této skutečnosti písemně dne 6. 12. 2017 informováni. Informace o zrušení výběrového řízení byla zveřejněna na portálu aukcí, na úřední desce a na webových stránkách MČ Praha 10 dne 7. 12. 2017. Opakované výběrové řízení na prodej volné bytové jednotky č. 1196/12, v ul. Jakutská 1196/3, Praha 10 a bytové jednotky č. 1205/8, v ul. Jakutská 1205/21, Praha 10 je zveřejněno v termínu od 3. 1. 2018 do 12. 2. 2018 – VŘ č. 22.

V rámci VŘ – 21. byly **E-aukce úspěšné v 6 případech a celkem bylo učiněno 573 příhozů.**

V případě volných bytových jednotek, u nichž by vítěz aukce nakonec smlouvu neuzavřel nebo neuhradil kupní cenu, bude předmětná volná bytová jednotka nabídnuta v rámci dalšího výběrového řízení (druhá polovina roku 2018).

Odhadní cena šesti v rámci elektronické aukce prodávaných bytových jednotek činila celkem 9 978 000 Kč. V rámci elektronické aukce se úspěšně prodalo **6 volných bytových jednotek za celkovou kupní cenu ve výši 20 970 000 Kč.** Oproti odhadním cenám 6 volných bytových jednotek, u kterých se konala elektronická aukce, tak došlo k navýšení kupní ceny celkem o 10 992 000 Kč, tj. o **110,16 %.**

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

Pořadí	Ulice	č.p.	č.o.	č. bytové jednotky dle PV	Fond oprav+ administrativní fond/měsíční platby v Kč
1	Žitomířská	742	22	742/23	2044,00
2	Kodaňská	61	43	61/01	3180,00
3	Moskevská	696	70	696/01	1750,00
4	Jakutská	1199	9	1199/7	1682,00
5	Na Louži	1309	25	1309/1	1340,00
6	Kodaňská	862	42	862/7	1622,00

Předmětný materiál RMČ vzala na vědomí usnesením č. 980 ze dne 14. 12. 2017.

Úřad městské části Praha 10
odbor kontroly a komunikace
Vršovická 68, 101 38 Praha 10
-16-

Městská část Praha 10

UMC Praha 10
Doruceno: 25.10.2017
P10-109967/2017
listy: 1 pr: 1 sv. pr:
mp10es68505526

Zveřejněno i způsobem umožňujícím
dálkový přístup od 26. 10. 2017
do 28. 11. 2017

vyhlašuje

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 426 ze dne 1. 6. 2017

v termínu od 26. 10. 2017 do 27. 11. 2017

**Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce -21.**

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

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

Vyvěšeno: 26. 10. 2017

Sejmuto: 28 -11- 2017

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

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

! UPOZORNĚNÍ !

Číslo účtu Poskytovatele pro složení kauce: 2112579167/2700

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bude vždy pouze nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci – tedy kupující

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

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

V Praze dne 26. 10. 2017

Ing. Filip Koucký
vedoucí odboru majetkoprávního



Podmínky 21. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek

PRAHA 10 – Majetková, a.s.

IČ: 272 05 703

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

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

Bankovní spojení: č. ú.: 193521661/0300

(dále jen „Poskytovatel“)

vyhlašuje na základě pověření

Městské části Praha 10

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

IČ: 00063941, DIČ: CZ00063941

(dále jen „Vyhlašovatel“)

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

Preambule

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

I. Předmět prodeje

1. Předmět prodeje tvoří těchto 8 Bytových jednotek:

Seznam Bytových jednotek – 21. VŘ						
Pořadí	Ulice	č. p.	č. o.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Výměra v m ²
1	Jakutská	1196	3	1196/12	2+1	59,6
2	Žitomířská	742	22	742/23	1+1	36,1
3	Kodaňská	61	43	61/01	2+1	78,0
4	Moskevská	696	70	696/01	1+1	50,0
5	Jakutská	1199	9	1199/7	2+1	59,1
6	Jakutská	1205	21	1205/8	2+1	60,8
7	Na Louži	1309	25	1309/1	1+1	33,5
8	Kodaňská	862	42	862/7	1+0	24,7

2. **Informace k pořadovému číslu tabulky 1, 5:** Pozemky parc. č. 1500/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 254 m², parc. č. 1501/6, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 75 m² a parc. č. 1502/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 137 m², nacházejících se v Katastrálním území Vršovice, obec Praha 10, nejsou součástí prodeje bytové jednotky č. 1196/01 v domě Jakutská 1196/3. Na dotčené pozemky bude uzavřena mezi Prodávajícím a Kupujícím smlouva o smlouvě budoucí kupní.
3. **Informace k pořadovému číslu tabulky 6:** Pozemky parc. č. 1500/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 257 m², parc. č. 1499/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 232 m², parc. č. 1500/6, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 5 m², parc. č. 1499/6, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 8 m², parc. č. 1498/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 227 m², parc. č. 1498/6, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 70 m², parc. č. 1497/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 165 m², parc. č. 1496/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 185 m² a parc. č. 1497/6, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 50 m², nacházejících se v Katastrálním území Vršovice, obec Praha 10, nejsou součástí prodeje bytových jednotek č. 1203/02, 1201/01, 1201/07, 1204/02 v domě Jakutská 1203/17, 1201/13, 1204/19. Na dotčené pozemky bude uzavřena mezi Prodávajícím a Kupujícím smlouva o smlouvě budoucí kupní.
4. Bytové jednotky jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 Podmínek.
5. Vyhlašovatel prohlašuje, že
 - a. na Bytových jednotkách nevznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní smlouvy či jiná omezení nebo jiná práva třetích osob, vyjma práv třetích osob a omezení vlastnických práv výslovně uvedených v Podmínkách nebo v listinách, které jsou nedílnou součástí Podmínek, nebo v katastru nemovitostí;
 - b. mu není známo, že by měly Bytové jednotky právní závady neuvedené výslovně v Podmínkách nebo že by třetí osoba byla oprávněna uplatnit vůči nim jakékoli jiné právo, jímž by byl kupující omezen v nakládání nebo v jiném užívání k účelu, k němuž jsou Bytové jednotky určeny;
 - c. mu ke dni podpisu této Smlouvy nejsou známy žádné faktické ani skryté vady předmětných Bytových jednotek;
 - d. není v nakládání s Bytovými jednotkami omezen předkupním právem ve prospěch třetí osoby;
 - e. Bytové jednotky jsou prázdné, tj. nepronajaté či jinak úplatně či bezúplatně poskytnuté třetím osobám a fyzicky neobsazené.

II. Výše nabídky

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

III. Stručný popis Bytových jednotek

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

IV. Účastníci výběrového řízení

1. Vyhlašovatel tímto způsobem nabízí jednotlivé Bytové jednotky k úplatnému převodu fyzickým a právnickým osobám. Účastníkem výběrového řízení mohou být fyzické osoby starší 18 let způsobilé k právním úkonům nebo právnické osoby. Účastníkem výběrového řízení mohou být pouze ty osoby, které mohou nabývat Bytové jednotky na území České republiky v souladu se zákonem č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění.
2. Účastníkem výběrového řízení se stává ten, kdo předloží Vyhlašovatelí písemnou přihlášku a uhradí stanovenou kauci v souladu s ustanoveními Podmínek (dále jen „**Účastník**“).

Nežít

Učastník

Učastník

V. Prohlídka Bytových jednotek

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

VI. Povinný obsah přihlášky učiněné Účastníkem

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

8. Nedílnou součástí přihlášky je doklad o složení kauce. Způsoby složení kauce jsou uvedeny v čl. VIII. Podmínek.
9. Přihlášku, která nesplňuje Podmínky je Vyhlašovatel oprávněn odmítnout.
10. V případě **podání jedné společné přihlášky** vícero Účastníky, např. manželi (dále též „Spoluúčastníci), musí být tato přihláška podepsána všemi Spoluúčastníky s jejich úředně ověřenými podpisy. Čestná prohlášení (body VI. 4. popř. též VI. 5. Podmínek) dokládá v rámci jedné přihlášky každý Spoluúčastník, přičemž podpisy Spoluúčastníků mohou být na téže čestném prohlášení. Potvrzení o účasti na prohlídce Bytové jednotky dokládá 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 27. 11. 2017 v 16.00 hodin.**
2. Přihlášky lze podat doporučeně poštou v průběhu celé lhůty pro podání přihlášek na adresu Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, tak aby byly doručeny Vyhlašovatelovi ve lhůtě pro podání přihlášek, nebo osobně v podatelně Vyhlašovatele na výše uvedené adrese, a to v úřední hodiny podatelny (pondělí a středa od 8.00 do 17.30 hodin, v úterý a čtvrtek od 8.00 do 15.00 hodin a v pátek od 8.00 do 14.00 hodin). V poslední den lhůty pro podávání přihlášek, tj. 27. 11. 2017 je možné odevzdat přihlášky pouze osobně na adrese Vyhlašovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně Vyhlašovatele, a to v době od 8.00 do 16.00 hodin.
3. K obálkám s přihláškami doručeným později nebude Vyhlašovatel přihlížet a budou vráceny zpět Účastníkovi.
4. Vyhlašovatel požaduje doručení přihlášek v uzavřených obálkách, opatřených jménem a příjmením (u fyzické osoby) nebo názvem (u právnické osoby) Účastníka a na uzavření razítkem, případně podpisem Účastníka, je-li fyzickou osobou, či jeho statutárního zástupce, je-li právnickou osobou, a označených zřetelně nápisem:

**„NEOTVÍRAT – 21. Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek“
adresa bytové jednotky včetně č. p. a č. o. domu a
číslo bytové jednotky dle Prohlášení vlastníka**

VIII. Způsoby složení kauce

1. Účastník je povinen složit Poskytovateli kauci ve výši **10 % z Minimální kupní ceny konkrétní Bytové jednotky**, a to na důkaz vážného zájmu o koupi konkrétní Bytové jednotky. Výše kaucí u jednotlivých Bytových jednotek je uvedena v příloze č. 1 Podmínek. Pokud Účastník podává přihlášky na koupi více Bytových jednotek, je z důvodu jednoznačné identifikace kaucí povinen složit kauci ke každé Bytové jednotce zvlášť a nelze více kaucí spojit do jedné platby.
2. Kauce je možné složit na **účet č. 2112579167/2700 u UniCredit Bank CR, a.s.** a to tak, aby byly připsány na uvedený účet **nejpozději do 27. 11. 2017.**
3. Jako **variabilní symbol** uveďte v případě, že Účastníkem je fyzická osoba – rodné číslo, v případě, že Účastníkem je právnická osoba - IČ. Dokladem o složení kauce je pokladní stvrženka z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši kauce z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu. Doklad o složení kauce musí být součástí podané přihlášky. Na přihlášky, u nichž Účastník nesloží kauci ve výše stanovené lhůtě některým z výše uvedených způsobů, nebude brán zřetel a přihláška bude odmítnuta.
4. Účastníkům, kteří nebyli vybráni pro účast v E-aukci na prodej konkrétní Bytové jednotky, bude kauce vrácena do 7 pracovních dnů ode dne rozhodnutí komise, kterým budou potvrzeni Účastníci s právem účasti v E-aukci na prodej konkrétní Bytové jednotky, **a to na číslo účtu pro vrácení kauce, které Účastník uvedl v přihlášce.**

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

IX. Průběh výběrového řízení a výběr vítěze výběrového řízení

1. I. kolo výběrového řízení probíhá od data uveřejnění Podmínek na Úřední desce ÚMČ P10 do vyhodnocení přihlášek Účastníků. Přihlášky doručené ve lhůtě stanovené v čl. VII. budou předloženy Radou MČ P10 jmenované komisi výběrového řízení, která postupně dle jednotlivých Bytových jednotek provede otevření obálek a následnou kontrolu přihlášek ve smyslu splnění Podmínek. Přihlášky nesplňující podmínky výběrového řízení budou komisí vyřazeny. Účastníci, jejichž přihlášky nebyly komisí vyřazeny, budou následným rozhodnutím komise zařazeni do II. kola výběrového řízení, tj. E-aukcí k jednotlivým Bytovým jednotkám. Rozhodnutí komise o zařazení účastníků do II. kola výběrového řízení nebo případné vyřazení účastníků z výběrového řízení je konečné.
2. II. kolem výběrového řízení jsou jednotlivé E-aukce ke konkrétním Bytovým jednotkám, při kterých budou moci zařazení Účastníci činit nabídky kupní ceny Bytových jednotek. E-aukce budou zahájeny nejpozději do 7 dnů od rozhodnutí komise o výběru Účastníků E-aukcí. Každá E-aukce bude probíhat minimálně po dobu 2 dnů (zahájení nejpozději v 9.00 hodin první den E-aukce a ukončení E-aukce nejdříve v 13.00 hodin druhého dne E-aukce). Konkrétní data a časy trvání jednotlivých E-aukcí budou zařazeným Účastníkům sděleny Poskytovatelem e-mailem. E-aukce proběhnou formou tzv. anglické aukce, tj. bude se dražít od předem stanoveného Nejnižšího podání (viz čl. II. Podmínek) směrem nahoru prostřednictvím jednotlivých přihozů. Přihoz je stanoven ve výši min. 5 000 Kč. Pokud v době 2 minut před ukončením E-aukce některý z účastníků E-aukce provede přihoz, E-aukce se automaticky prodlouží o 2 minuty, a to i opakovaně. Vítězem E-aukce (dále jen „Vítěz“) se stane ten Účastník, který v E-aukci nabídne nejvyšší cenu (dále jen Kupní cena). Průběh samotné E-aukce se řídí Obchodními podmínkami pro elektronické aukce Poskytovatele aukčního systému společnosti **majtkova.portalaukci.cz**, přičemž ustanovení těchto Podmínek výběrového řízení mají přednost před Obchodními podmínkami účasti. E-aukce bude veřejně přístupná i pro subjekty na E-aukci aktivně nezúčastněné bez nutnosti registrace, po celou dobu E-aukce i po jejím skončení po dobu minimálně 2 měsíců od skončení E-aukce.
3. Na základě výsledků E-aukce proběhne následně proces schvalování prodeje Bytových jednotek vítězům jednotlivých E-aukcí v orgánech Vyhlašovatele (Rada MČ Praha 10, Zastupitelstvo MČ Praha 10). Po schválení prodeje Bytových jednotek budou s Vítězi jednotlivých E-aukcí uzavřeny kupní smlouvy. Při podpisu kupní smlouvy bude Vítěz vyzván k úhradě Kupní ceny a po jejím uhrazení na účet Vyhlašovatele bude kupní smlouva předložena k podpisu Vyhlašovatele. Následně bude kupní smlouva předložena k vystavení doložky správnosti Magistrátu hl. m. Prahy dle § 21 Statutu hl. m. Prahy. Po vystavení doložky správnosti Magistrátem hl. m. Prahy bude Vyhlašovatelem podán návrh na vklad do katastru nemovitostí.

X. Povinnosti vítěze

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

XI. Závěrečná ustanovení

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

Seznam Bytových jednotek – 21. výběrové řízení

Pořadí	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	výměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	výše kauce (smluvní pokuty) v CZK	datum prohlídek bytových jednotek
1	Jakutská	1196	3	1196/12	2+1	59,6	4.NP	2 389 000	238 900	Termín:4.11.,11.11.,22.11.2017 Čas: 9.00-9.35
2	Žitomířská	742	22	742/23	1+1	36,1	4.NP	1 501 000	150 100	Termín:4.11.,11.11.,22.11.2017 Čas:12.25-13.00
3	Kodaňská	61	43	61/01	2+1	78,0	2.NP	1 953 000	195 300	Termín:4.11.,11.11.,22.11.2017 Čas:11.45-12.20
4	Moskevská	696	70	696/01	1+1	50,0	1.NP	1 440 000	144 000	Termín:4.11.,11.11.,22.11.2017 Čas:13.10-13.45
5	Jakutská	1199	9	1199/7	2+1	59,1	3.NP	2 546 000	254 600	Termín:4.11.,11.11.,22.11.2017 Čas:9.35- 10.05
6	Jakutská	1205	21	1205/8	2+1	60,8	3.NP	2 147 000	214 700	Termín:4.11.,11.11.,22.11.2017 Čas:10.10-10.45
7	Na Louži	1309	25	1309/1	1+1	33,5	1.PP	1 460 000	146 000	Termín:4.11.,11.11.,22.11.2017 Čas:13.50- 14.30
8	Kodaňská	862	42	862/7	1+0	24,7	2.NP	1 078 000	107 800	Termín:4.11.,11.11.,22.11.2017 Čas:10.55-11.35

UMC Praha 10
Doručeno: 25.10.2017

P10-109967/2017

Lístky: 1 pr.: 1 sv.: pr.:



mp10ces66505526

Příloha č. 2

E-aukce volné byty – 21.														
Poř. č.	Ulice	č.p.	Podlaží	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Výměra v m ²	Podlažní umístění	Počet účastníků prohlídek	Počet podaných přihlášek	Cena dle znaleckého posudku v Kč	Nejvyšší podání v Kč	Vítěz E-aukce	Počet příhozů	Přesný konec E-aukce (start 4.12.2017 v 10.00 hodin)
1	Jakutská	1196	3	1196/12	2+1	59,6	4.NP	79	27	2 389 000	Elektronická aukce byla zrušena			
2	Žitomířská	742	22	742/23	1+1	36,1	4.NP	107	30	1 501 000	3 035 000	*****	137	7.12.2017 v 12:04:00 hodin
3	Kodaňská	61	43	61/01	2+1	78,0	2.NP	170	42	1 953 000	5 520 000	*****	169	7.12.2017 v 12:32:00 hodin
4	Moskevská	696	70	696/01	1+1	50,0	1.NP	90	22	1 440 000	3 300 000	Výběr reality, s.r.o.	85	7.12.2017 v 12:58:00 hodin
5	Jakutská	1199	9	1199/7	2+1	59,1	3.NP	87	20	2 546 000	4 210 000	*****	81	7.12.2017 v 13:54:00 hodin
6	Jakutská	1205	21	1205/8	2+1	60,8	3.NP	100	33	2 147 000	Elektronická aukce byla zrušena			
7	Na Louži	1309	25	1309/1	1+1	33,5	1.PP	50	14	1 460 000	2 605 000	*****	52	7.12.2017 v 15:50:00 hodin
8	Kodaňská	862	42	862/7	1+0	24,7	2.NP	93	29	1 078 000	2 300 000	*****	49	7.12.2017 v 16:02:00 hodin



ZÁPIS č. 21

Komise výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 21.

konané dne 28. 11. 2017

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

Přítomni: Ing. Jana Čunátová, Jiřina Mihalusová, Šárka Žiláková

Omluveni: Tereza Matoušová

Nepřítomni: --

Hosté: Blanka Březinová OMP, Ivana Hubníková OMP, Miloslava Papalová za PRAHA 10 - Majetková a.s.

Zapsala: Ivana Hubníková, OMP

Program jednání:

1. Zahájení komise.
2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 21.
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 28. 11. 2017 v 10:00 hod., vedla ho předsedkyně Ing. Jana Čunátová, která přivítala všechny přítomné členy komise, seznámila je s navrhovaným programem a skončila 13: 10 hod. Komise se sešla v počtu 3 členů a byla usnášeníschopná.

1. Zahájení komise

2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrových řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 21.

Předmětem výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 21. je 8 volných bytových jednotek, které se nachází v domech, ve kterých proběhl prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům.

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

Během I. kola se uskutečnily 3 prohlídky každé volné bytové jednotky pro potenciální zájemce, kterých se zúčastnilo v rámci celého výběrového řízení **celkem 776 zájemců**. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 26. 10. 2017 do 27. 11. 2017 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 218 přihlášek**. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

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

Po otevření obálek s přihláškami a kontrole přihlášek komise konstatuje, že z **celkového počtu 218 ve lhůtě podaných přihlášek jich 195 vyhovělo podmínkám** výběrového řízení. Podrobněji viz Příloha č. 2 tohoto Zázpisu.

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

3. Různé

4. Závěr

Komise se usnesla, že na základě kontroly doručených přihlášek **zařazuje do II. kola výběrového řízení** (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným bytovým jednotkám **celkem 195 přihlášek**, které splnily podmínky výběrového řízení, těchto osob. Zařazení jednotlivých účastníků do II. kola výběrového řízení (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným bytovým jednotkám je uvedeno v příloze č. 2 Zázpisu.

PŘÍTOMNO: 3
PRO: 3
PROTI: 0
ZDRŽEL SE: 0

Jednání komise bylo ukončeno dne 28. 11. 2017 v 13:10 hodin

Zapsala: Ivana Hubníková, OMP

Schválila: Ing. Jana Čunátová, předsedkyně Komise

Ing. Čunátová
J. Hubníková
[Signature]

Příloha č. 1

Pořadí bytové jednotky	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	výměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	Výše kauce v CZK	počet účastníků prohlídek	počet ve lhůtě doručených přihlášek
1	Jakutská	1196	3	1196/12	2+1	59,6	4.NP	2 389 000	238 900	79	27
2	Žitomířská	742	22	742/23	1+1	36,1	4.NP	1 501 000	150 100	107	30
3	Kodaňská	61	43	61/01	2+1	78,0	2.NP	1 953 000	195 300	170	42
4	Moskevská	696	70	696/01	1+1	50,0	1.NP	1 440 000	144 000	90	22
5	Jakutská	1199	9	1199/7	2+1	59,1	3.NP	2 546 000	254 600	87	20
6	Jakutská	1205	21	1205/8	2+1	60,8	3.NP	2 147 000	214 700	100	33
7	Na Louži	1309	25	1309/1	1+1	33,5	1.PP	1 460 000	146 000	50	14
8	Kodaňská	862	42	862/7	1+0	24,7	2.NP	1 078 000	107 800	93	29
Celkem										776	217+1 neoznačená

Seznam účastníků výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce Z1.												
Poř. č.	Bytová jednotka				Uchazeč			Splnění podmínek VŘ		Stanoviško komise výběrového řízení		
	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	přijetí a jméno / název	bydliště/sídlo	rodné číslo / IČ	formální náležitosti příhlášky	společnost složená na kauci	potvrzení účasti na aukci	zahrnutí do II. kola VŘ	poznámka / důvod případného vyloučení
1	Jakutská	1196	3	1196/12				ano	ano	ano	ano	
2	Jakutská	1196	3	1196/12				ano	ano	ano	ano	
3	Jakutská	1196	3	1196/12				ano	ano	ano	ano	na přihlášce je chybně uvedeno č. VŘ, na dokladu o prohlídce je zapsán č. BJ
4	Jakutská	1196	3	1196/12				ano	ano	ano	ano	
5	Jakutská	1196	3	1196/12				ano	ano	ano	ano	na přihlášce je chybně uvedeno č. VŘ
6	Jakutská	1196	3	1196/12				ano	ano	ano	ano	na přihlášce je neúplně č. BJ
7	Jakutská	1196	3	1196/12				ano	ano	ano	ano	
8	Jakutská	1196	3	1196/12				ano	ano	ano	ano	
9	Jakutská	1196	3	1196/12				ano	ano	ano	ano	
10	Jakutská	1196	3	1196/12				ano	ano	ano	ano	
11	Jakutská	1196	3	1196/12				ano	ano	ano	ano	
12	Jakutská	1196	3	1196/12	Výběr reality, s.r.o.	Nad Botičem 18, Praha 10	25676377	ano	ano	ano	ano	na přihlášce je uvedené neúplně č. BJ
13	Jakutská	1196	3	1196/12	Chima Czech s.r.o.	Angelovova 5, Praha 4	3914607	ano	ano	ano	ano	na přihlášce je chybně uvedeno č. VŘ
14	Jakutská	1196	3	1196/12				ne	ano	ano	ne	Na přihlášce není uvedeno č. BJ
15	Jakutská	1196	3	1196/12				ano	ano	ano	ano	
16	Jakutská	1196	3	1196/12				ano	ano	ano	ano	
17	Jakutská	1196	3	1196/12				ano	ne	ano	ne	kauce po termínu

58.	Kodaňská	61	43	61/01	1	Chima Czech s.r.o.	Angelovova 5, Praha 4	3914607	ano	ano	ano	ano	na přihlášce je chybně uvedeno č. VR
59	Kodaňská	61	43	61/01	2				ano	ano	ano	ano	
60	Kodaňská	61	43	61/01	3				ano	ano	ano	ano	
61	Kodaňská	61	43	61/01	4				ano	ano	ano	ano	
62	Kodaňská	61	43	61/01	5				ano	ne	ano	ne	kauce po termínu
63	Kodaňská	61	43	61/01	6				ano	ano	ano	ano	na přihlášce je chybně uvedeno č. VR
64	Kodaňská	61	43	61/01	7				ano	ano	ano	ano	
65	Kodaňská	61	43	61/01	8				ano	ano	ano	ano	
66	Kodaňská	61	43	61/01	9				ano	ano	ano	ano	
67	Kodaňská	61	43	61/01	10				ano	ano	ano	ano	
68	Kodaňská	61	43	61/01	11				ano	ano	ano	ano	
69	Kodaňská	61	43	61/01	12				ne	ano	ano	ne	na přihlášce není úředně ověřen podpis
70	Kodaňská	61	43	61/01	13				ano	ne	ano	ne	kauce po termínu, na přihlášce je chybně uvedeno č. VR
71	Kodaňská	61	43	61/01	14				ano	ano	ano	ano	
72	Kodaňská	61	43	61/01	15	Výběr reality, s.r.o.	Nad Botičem 18, Praha 10	25676377	ano	ano	ano	ano	na přihlášce a na obálce je neúplně č. BJ, na potvrzení o prohlídce mail. Ofertované č.p. domu
73	Kodaňská	61	43	61/01	16				ne	ano	ano	ne	na přihlášce není uvedeno č. BJ
74	Kodaňská	61	43	61/01	17	Standard reality, s.r.o.	Kleinerová 1471, Kladno	4413466	ano	ano	ano	ano	na obálce není č.p a č.o. domu, na dokladu o prohlídce je chybně uvedeno č.o. domu
75	Kodaňská	61	43	61/01	18				ano	ano	ano	ano	
76	Kodaňská	61	43	61/01	19				ano	ano	ano	ano	
77	Kodaňská	61	43	61/01	20				ano	ano	ano	ano	

118	Moskevská	696	70	696/01	19					ano	ano	ano	na přihlášce je chybně uvedeno VR
119	Moskevská	696	70	696/01	20					ano	ano	ano	na přihlášce není uvedeno č. VR a neuplné č. BJ
120	Moskevská	696	70	696/01	21					ano	ano	ano	
121	Moskevská	696	70	696/01	22	Intertrade International Trading company, s.r.o.	Žitomirská 36, Praha 10	48539023		ano	ano	ano	
122	Jakutská	1199	9	1199/7	1					ano	ano	ano	
123	Jakutská	1199	9	1199/7	2					ano	ano	ano	na přihlášce je uvedeno chybné č. VR
124	Jakutská	1199	9	1199/7	3					ano	ano	ano	
125	Jakutská	1199	9	1199/7	4					ano	ano	ano	na přihlášce je chybně uvedeno č. VR
126	Jakutská	1199	9	1199/7	5					ano	ano	ano	na přihlášce je neuplné č. BJ
127	Jakutská	1199	9	1199/7	6					ano	ano	ano	
128	Jakutská	1199	9	1199/7	7					ano	ano	ano	
129	Jakutská	1199	9	1199/7	8					ano	ano	ano	
130	Jakutská	1199	9	1199/7	9					ano	ano	ano	
131	Jakutská	1199	9	1199/7	10	China Czech s.r.o.	Angelovova 5, Praha 4	3914607		ano	ano	ano	na přihlášce je chybně uvedeno č. VR
132	Jakutská	1199	9	1199/7	11					ano	ano	ano	
133	Jakutská	1199	9	1199/7	12	Vyběr reality, s.r.o.	Nad Botičem 18, Praha 10	25676377		ano	ano	ano	na přihlášce a na obálce je neuplné č. BJ
134	Jakutská	1199	9	1199/7	13					ne	ano	ano	na přihlášce není uvedeno č. BJ
135	Jakutská	1199	9	1199/7	14					ano	ano	ano	
136	Jakutská	1199	9	1199/7	15					ano	ne	ano	kauce po termínu
137	Jakutská	1199	9	1199/7	16	AAA Realitní fond a.s.	Masarykovo nábřeží 28, Praha 1	27413934		ano	ano	ano	

138	Jakutská	1199	9	1199/7	17	Archi Project s.r.o.	Náměstí Bratří Janoušů 211/18, Uhřetěves	5460379	ano	ano	ano	ano	ano	ano	na přihlášce není ověřený podpis
139	Jakutská	1199	9	1199/7	18				ano	ano	ano	ano	ano	ano	
140	Jakutská	1199	9	1199/7	19				ne	ano	ano	ano	ano	ano	
141	Jakutská	1199	9	1199/7	20				ano	ano	ano	ano	ano	ano	
142	Jakutská	1205	21	1205/8	1				ano	ano	ano	ano	ano	ano	
143	Jakutská	1205	21	1205/8	2				ano	ano	ano	ano	ano	ano	
144	Jakutská	1205	21	1205/8	3				ano	ano	ano	ano	ano	ano	
145	Jakutská	1205	21	1205/8	4	Chima Czech s.r.o.	Angelovova 5, Praha 4	3914607	ano	ano	ano	ano	ano	ano	na přihlášce je chybně uvedeno č. VR
146	Jakutská	1205	21	1205/8	5				ano	ano	ano	ano	ano	ano	na přihlášce je chybně uvedeno VR
147	Jakutská	1205	21	1205/8	6				ano	ano	ano	ano	ano	ano	
148	Jakutská	1205	21	1205/8	7				ano	ano	ano	ano	ano	ano	
149	Jakutská	1205	21	1205/8	8				ano	ano	ano	ano	ano	ano	na přihlášce je chybně uvedeno č. VR
150	Jakutská	1205	21	1205/8	9				ano	ano	ano	ano	ano	ano	
151	Jakutská	1205	21	1205/8	10				ano	ano	ano	ano	ano	ano	
152	Jakutská	1205	21	1205/8	11				ano	ano	ano	ano	ano	ano	
153	Jakutská	1205	21	1205/8	12				ano	ano	ano	ano	ano	ano	neuplné č. BJ na přihlášce a na obálce
154	Jakutská	1205	21	1205/8	13				ano	ano	ano	ano	ano	ano	
155	Jakutská	1205	21	1205/8	14				ano	ano	ano	ano	ano	ano	
156	Jakutská	1205	21	1205/8	15				ano	ano	ano	ano	ano	ano	
157	Jakutská	1205	21	1205/8	16				ano	ano	ano	ano	ano	ano	

198	Kodaňská	862	42	862/7	10				ne	ano	ano	ano	ne	chybně ověřený podpis na přihlášce
199	Kodaňská	862	42	862/7	11				ano	ano	ano	ano	ano	
200	Kodaňská	862	42	862/7	12				ano	ano	ano	ano	ano	na přihlášce je chybně uvedeno č.VR
201	Kodaňská	862	42	862/7	13				ano	ano	ano	ano	ano	
202	Kodaňská	862	42	862/7	14				ano	ano	ano	ano	ano	
203	Kodaňská	862	42	862/7	15				ano	ano	ano	ano	ano	
204	Kodaňská	862	42	862/7	16	Vyběr reality, s.r.o.	Nad Botičem 18, Praha 10	25676377	ano	ano	ano	ano	ano	na přihlášce a na obálce neuplné č. BJ
205	Kodaňská	862	42	862/7	17				ano	ano	ano	ano	ano	
206	Kodaňská	862	42	862/7	18				ano	ano	ano	ano	ano	
207	Kodaňská	862	42	862/7	19				ano	ano	ano	ano	ano	
208	Kodaňská	862	42	862/7	20				ano	ano	ano	ano	ano	na přihlášce a na obálce je neuplné č. BJ
209	Kodaňská	862	42	862/7	21				ano	ano	ano	ano	ano	
210	Kodaňská	862	42	862/7	22				ano	ano	ano	ano	ano	
211	Kodaňská	862	42	862/7	23				ano	ano	ano	ano	ano	
212	Kodaňská	862	42	862/7	24				ano	ano	ano	ano	ano	
213	Kodaňská	862	42	862/7	25	Chima Czech s.r.o.	Angelovova 5, Praha 4	3914607	ano	ano	ano	ano	ano	na přihlášce je chybně uvedeno č. VR
214	Kodaňská	862	42	862/7	26				ano	ano	ano	ano	ano	
215	Kodaňská	862	42	862/7	27				ano	ano	ano	ano	ano	
216	Kodaňská	862	42	862/7	28				ano	ano	ano	ano	ano	
217	Kodaňská	862	42	862/7	29				ano	ano	ano	ano	ano	



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 963
ze dne 6. 12. 2017

k návrhu na zrušení výběrového řízení na prodej volné bytové jednotky č. 1196/12, v ul. Jakutská 1196/3 a volné bytové jednotky č. 1205/8, v ul. Jakutská 1205/21, vyhlášeného v termínu od 26. 10. 2017 do 27. 11. 2017

Rada městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o vyhlášení 21. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) zrušení výběrového řízení na prodej volné bytové jednotky č. 1196/12, v ul. Jakutská 1196/3, Praha 10, k. ú. Vršovice
- b) zrušení výběrového řízení na prodej volné bytové jednotky č. 1205/8, v ul. Jakutská 1205/21, Praha 10, k. ú. Vršovice

III. ukládá

1. Ing. Kouckému, vedoucímu OMP

- 1.1. informovat účastníky o zrušení výběrového řízení na prodej volné bytové jednotky č. 1196/12, v ul. Jakutská 1196/3, k. ú. Vršovice, Praha 10 a bytové jednotky č. 1205/8, v ul. Jakutská 1205/21, k. ú. Vršovice, Praha 10

Termín: 11. 12. 2017

- 1.2. informovat organizátora výběrového řízení spol. PRAHA 10 - Majetková, a. s., IČ: 272 05 703, se sídlem Praha 10, Vršovická 68 o zrušení výběrového řízení na prodej volné bytové jednotky č. 1196/12, v ul. Jakutská 1196/3, k. ú. Vršovice, Praha 10 a bytové jednotky č. 1205/8, v ul. Jakutská 1205/21, k. ú. Vršovice, Praha 10

Termín: 11. 12. 2017

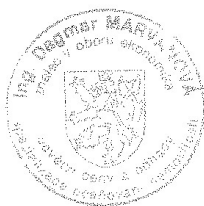
- 1.3. zajistit vyhlášení opakovaného výběrového řízení na prodej volné bytové jednotky č. 1196/12, v ul. Jakutská 1196/3, k. ú. Vršovice, Praha 10 a bytové jednotky č. 1205/8, v ul. Jakutská 1205/21, k. ú. Vršovice, Praha 10, formou elektronické aukce

Termín: 30. 6. 2018

Ing. Vladimír N o v á k
starosta

Ing. Tomáš P e k, S.E.
1. zástupce starosty

Předkladatel: Ing. Pek, S.E., 1. zást. starosty
Anotace: byty; privatizace obecního majetku
Provede: Ing. Koucký, ved. OMP
Na vědomí: Praha 10 - Majetková, a. s.
Garant: Ing. Koucký, ved. OMP
Číslo tisku: P10-125492/2017



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3517/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 742/23 v objektu čp. 742/22, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 606 na katastrálním území Vršovice.



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje
elektronickou aukcí

k 15.10.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz



Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 8.11.2016



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 742/23 v objektu čp. 742/22, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 606 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.742/23
Adresa předmětu ocenění: Žitomířská 742/22
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.11.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.11809 ze dne 13.10.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 11809 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

6. Dokumentace a skutečnost

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

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 36.10 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je rohovým domem situovaný při ulici Žitomířská a Holandská. Budova je umístěna v zástavbě bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská a Ruská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce s pěti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou

s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je dvacet čtyři bytových jednotek a čtyři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře dvoukřídlé dřevěné částečně prosklené, schody kamenné, podlahy teracové. Zádveří uzavřeno lítacími dveřmi. Prostor schodiště je otevřený řešený do trojúhelníkového půdorysu s kamennými sloupy. Fasáda opravena a natřena místy oprýskávající, v oblasti soklu místy opadaná omítka. Stavebně technický stav objektu s nutnou údržbou. Objekt byl postaven ve třicátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 742/23

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

Index polohy

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

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

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

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

$$\text{Koefficient pp} = I_T * I_p = 1,070$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 742/23

Oceňovaná bytová jednotka je se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka dle vymezení jednotek v budově sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny s WC. Okna dřevěná špaletová, dveře do kuchyně a pokoje původní dřevěné ze dvou třetin prosklené do dřevěných zárubní a dveře do koupelny s WC dřevěné rámové do dřevěných zárubní. Vstupní dveře původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokoji, předsíni a koupelně s WC dlažba, v pokoji PVC imitace dřeva. Koupelna vybavena malou vanou, umyvadlem, WC kombi a infrazářičem a boilerem nad vanou. Obklad stěn proveden do úrovně dveří. Kuchyň vybavena plynovým sporákem (2002), chybí linka a obklady k lince. Vytápění WAW, ohřev vody boilerem. Proveden byl nový rozvod plynu v mědi (po povrchu stěn). V rohové části pokoje (u okna) plíseň. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 606

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 60.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	606	386,00	8 470,00	3 269 420,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			386,00		3 269 420,-

Pozemek parc.č. 606 - zjištěná cena = 3 269 420,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 606 = 3 269 420,-Kč

3 269 420,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 269 420,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	86 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 000
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	10,20 *	1,00 =	10,20 m ²
předsíň:	4,80 *	1,00 =	4,80 m ²
koupelna s WC:	2,70 *	1,00 =	2,70 m ²
pokoj:	18,40 *	1,00 =	18,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			36,10 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň jihovýchod a pokoj severozápad	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - chybí kuchyňská linka a obklady k lince, plíseň v rohové části pokoje	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 16 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (16 + 15) = \mathbf{0,845}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,845 = \mathbf{0,675}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,675 = 33\,638,63 \text{ Kč/m}^2$

CB_p = $PP * ZCU * I_T * I_P = 36,10 \text{ m}^2 * 33\,638,63 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,070 = 1\,299\,359,36 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 299 359,36 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 269 420,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 361 / 12 235

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,269\,420,- \text{ Kč} * 361 / 12\,235 = 96\,465,93 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 96 465,93 Kč

Bytová jednotka č. 742/23 - zjištěná cena = **1 395 825,29 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 742/23	1 395 825,30 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 395 825,30 Kč
Celkem	<hr/> 1 395 825,30 Kč
Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	<hr/> 1 395 825,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 742/23	1 395 825,30 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 395 825,30 Kč
Celkem	<hr/> 1 395 825,30 Kč
Rekapitulace výsledných cen, celkem	<hr/> 1 395 825,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 395 830,- Kč

slovy: Jedenmiliontřistadevadesátpěttisícossmtřicet Kč

VÝNOSOVÁ METODA

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Zjistí se z dosažitelného v daném místě a čase ročního nájemného sníženého o roční náklad na provoz. Nájemné je stanoveno na základě průzkumu trhu nabízených pronájmů, vlastní databáze a publikace - Cenové mapy České republiky 2/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 200,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání - inzerované nabídky pronájmů :

Novorosijská	1 + 1	35 m ²	stavebně částečně upraven dobrý stav, v 2.NP, bez výtahu, vybavení standard, vytápění ústřední, sklep	9 000,-Kč/měs	(257,-Kč/m ²)
Holandská	1 + 1	36 m ²	po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, byt v 2.NP bez výtahu, sklep,	9 000,-Kč/měs	(189,-Kč/m ²)
Košická	1 + 1	32 m ²	po rekonstrukci, byt v 1.NP bez výtahu, sklep	10 000,-Kč/měs	(313,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 253-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 240,-Kč/m²

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytu a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) .

$$36.10 \text{ m}^2 \times 195,-\text{Kč/m}^2 = 7\,040,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 750,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočít způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 6 750,-Kč = 81 000,-Kč

$$Cv = 81\,000 / 8 \times 100 = 1\,012\,500,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 012 500,-Kč

POROVNÁVACÍ METODA

Tato metoda pro ocenění je založena na srovnání prodejní ceny obdobné bytové jednotky s jednotkou oceňovanou. Použití této metody je odvislé od fungujícího trhu daného segmentu.

Použity jsou nabízené inzerované nemovitosti se zohledněním, že tyto ceny jsou nabídkové, tudíž nadhodnocené a ve většině případů obsahují provizi realitních kanceláří. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, technologie provedení a stavebně technický stav bytové jednotky, standard, příslušenství a služby, atraktivita.

Reprezentanti pro porovnání - inzerované nabídky :

Karpatská	1 + 1	38 m ²	v 5.NP s novým výtahem, po rekonstrukci, sklep. Objekt po rekonstrukci.	2 150 000,-Kč	(56 579,-Kč/m ²)
-----------	-------	-------------------	---	---------------	------------------------------

Vršovická 1 + 1 39 m², v 1.NP bez výtahu, původní udržovaný, dům v dobrém stavu, k bytu sklep.

2 500 000,-Kč

(64 103,-Kč/m²)

28.pluku 1 + 1 33 m², v 2.NP s výtahem, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu, k bytu sklep

2 650 000,-Kč

(80 303,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 66 995,-Kč/m² × k_(redukce pramenu ceny) 0.95
= 63 645,-Kč/m²

S ohledem na stavebně technický stav bytové jednotky a vybavení je cena za m² stanovena částkou :

$$58\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 36.10\text{ m}^2 = 2\,093\,800,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 (KK), v Praze 10 - 2 900 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 093 800,-Kč

ANALÝZA CENY - stanovení obvyklé hodnoty

Ze zjištěných hodnot - výnosové, srovnávací a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění použijeme metodu střední hodnoty, jejíž podstatou je aritmetický průměr.

Dle cenového předpisu 53/2016 Sb.

1 395 825,-Kč

Výnosová metoda

1 012 500,-Kč

Porovnávací metoda

2 093 800,-Kč

$$CO = (1\,395\,825 + 1\,012\,500 + 2\,093\,800) / 3 = 1\,500\,708,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 501 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionpětsetjednatiscKč)

V Praze 8.11.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3517/2016 znaleckého deníku.


Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3517/2016.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	742/23
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 742
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11809
Podíl na společných částech:	361/12235

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název	
památkově chráněné území	

Omezení vlastnického práva


Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

 zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.10.2016 15:00:00.



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3518/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 61/1 v objektu čp. 61/43, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 512 na katastrálním území Vršovice.



Objednatel znaleckého posudku: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku: Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje
elektronickou aukcí

Podle stavu ke dni 15.10.2016 znalecký posudek vypracovala :

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 25.11.2016



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 61/1 v objektu čp. 61/43, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 512 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.61/1
Adresa předmětu ocenění:	Kodaňská 61/43 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.11.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11858 ze dne 13.10.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11858 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

6. Dokumentace a skutečnost

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

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 78 m² + balkon 2 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Kodaňská v blízkosti Heroldových sadů. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě a v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a Moskevská, nákupní centrum Eden tři stanice autobusem. Zastávka autobusu v ulici Ruská nebo Kodaňská, dopravní dostupnost dobrá - autobus k metru , nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený valbovou střechou se střešní krytinou taškovou s klempířskými prvky nové z pozinkovaného

plechu. Využití půdního prostoru pro vestavbu nelze vzhledem k požadavku vybudování výtahu realizovat. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní dřevěné částečně prosklené s nadsvětlíkem, schody kamenné, podlahy teracové. Na mezipodestách umístěny hasicí přístroje. Zádveři uzavřeno lítacími ze dvou třetin prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Fasáda v dobrém stavu, soklová část v hrubém provedení, lokálně narušena. Stavebně technický stav objektu se základní údržbou. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech. V budově je 21 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 61/1

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - památkově chráněný objekt	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_0 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

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

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

9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,027$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 61/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z předsíňe, dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC, spíže a komory, balkonu - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - předsíň, tři pokoje, kuchyň v předsíni, koupelna, WC, chodba, komora přístupná přes koupelnu, balkon. Okna dřevěná špaletová, dveře do pokoje s balkonem a do chodby dřevěné rámové z poloviny prosklené do dřevěných zárubní, dveře do spíže, WC, koupelny a komory dřevěné rámové do dřevěných zárubní otevíravé na klíč, dveře do pokoje (kuchyň) a pokoje dřevěné rámové z poloviny prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlaha v předsíni PVC, v pokoji (kuchyň), koupelně PVC, v pokoji s balkonem PVC na parkety a v pokoji parkety, v chodbě a komoře původní dlažba, na WC a ve spíži betonová mazanina. Koupelna vybavena vanou, která není obezděna, umyvadlo, stěny opatřeny starým latexovým nátěrem. WC samostatné s WC mísou kombi, bez obkladu stěn, stěny ošetřeny starým nátěrem. V předsíni plechový samostatný dřez a průtokový ohříváč vody (přívod vody bez kohoutku) a volně stojící plynový sporák. V pokoji (kuchyň) po výměně stoupačky obklad ze sádkkartonu neošetřený, v rohové části narušena podlaha a na stropní konstrukci stopy po zatékání. V komoře na stěna plíseň a stopy po zatečení na stropní konstrukci. Vytápění 2 ks WAW. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 512

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 60.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	512	639,00	8 880,00	5 674 320,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			639,00		5 674 320,-

$$\text{Pozemek parc.č. 512 - zjištěná cena} = 5 674 320,- \text{ Kč}$$

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 512	=	5 674 320,-Kč
		<hr/> 5 674 320,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **5 674 320,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	76 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 970
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	12,10 *	1,00 = 12,10 m ²
předsíň:	15,20 *	1,00 = 15,20 m ²
koupelna:	4,30 *	1,00 = 4,30 m ²
pokoj:	22,40 *	1,00 = 22,40 m ²
pokoj:	16,80 *	1,00 = 16,80 m ²
WC:	1,20 *	1,00 = 1,20 m ²
komora:	5,30 *	1,00 = 5,30 m ²
spíž:	0,70 *	1,00 = 0,70 m ²
balkon:	2,00 *	0,17 = 0,34 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<hr/> 78,34 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - dva pokoje jih do ulice Kodaňské a kuchyň do dvorní části sever	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna, WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00

10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce) V 0,40

Koeficient pro stavby 46 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (46 + 15) = \mathbf{0,695}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,295}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,295 = 14\,701,33 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 78,34 \text{ m}^2 * 14\,701,33 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 1,070 = 1\,183\,028,49 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 183 028,49 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 674 320,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 780 / 18 974

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$5\,674\,320,- \text{ Kč} * 780 / 18\,974 = 233\,264,97 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 233 264,97 Kč

Bytová jednotka č. 61/1 - zjištěná cena = 1 416 293,46 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 61/1	1 416 293,50 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 416 293,50 Kč
Celkem	<hr/> 1 416 293,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **1 416 293,50 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 61/1	1 416 293,50 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 416 293,50 Kč
Celkem	<hr/> 1 416 293,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem **1 416 293,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 416 290,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistašestnácttisícdvěstědevadesát Kč

VÝNOSOVÁ METODA

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Zjistí se z dosažitelného v daném místě a čase ročního nájemného sníženého o roční náklad na provoz. Nájemné je stanoveno na základě průzkumu trhu nabízených pronájmů, vlastní databáze a publikace - Cenové mapy České republiky 2/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy České republiky činí v Praze 10 - 10 600,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání - inzerované nabídky pronájmů :

Slovenská 2 + 1 80 m² 5.NP s výtahem, po částečné rekonstrukci, částečně zařízený
10 000,-Kč (125,-Kč/m²)

Ruská 2 + 1 85 m² + 5 m² v 4.NP s výtahem, dobrý stav po částečné rekonstrukci,
balkon, sklep, částečně vybaven
13 500,-Kč (154,-Kč/m²)

Ruská 2 + 1 75 m² + balkon ve zvýšeném 1.NP s výtahem, zrekonstruovaný, sklep
14 700,-Kč (196,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 158,-Kč/m² x K (redukce pramenu ceny) 0.95 = 150,-Kč/m²

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytové jednotky, jednotlivých porovnání a nákladů spojených s vlastnictvím. (údržba, správa, daň z nemovitosti)

$$78.00 \text{ m}^2 + 2 \text{ m}^2 / 2 \times 100,- \text{ Kč/m}^2 = 7 900,- \text{ Kč/měs.}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 500,- Kč/měs. Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočítání přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra \% kapitalizace} \times 100 \%$

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 7 500,-Kč = 90 000,- Kč

$Cv = 90 000 / 8 \times 100 = 1 125 000,- \text{ Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 125 000,- Kč

POROVNÁVACÍ METODA

Tato metoda pro ocenění je založena na srovnání prodejní ceny obdobné bytové jednotky s jednotkou oceňovanou. Použití této metody je odvislé od fungujícího trhu daného segmentu. Použity jsou nabízené inzerované nemovitosti se zohledněním, že tyto ceny jsou nabídkové, tudíž nadhodnocené a ve většině případů obsahují provizi realitních kanceláří. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, technologie provedení a stavebně technický stav bytové jednotky, standard, příslušenství a služby, atraktivita.

Reprezentanti pro porovnání - inzerované nabídky :

Vršovická 2 + 1 75 m², 5 m² balkon v 2.NP s novým výtahem, byt po rekonstrukci, sklep
Objekt jako celek v dobrém stavu.

3 890 000,-Kč (50 194,-Kč/m²)

Ruská 2 + 1 75 m² + lodžie v 3.NP bez výtahu, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu
zrekonstruovaném stavu, sklep

3 999 000,-Kč (53 320,-Kč/m²)

Lvovská 2 + 1 74 m² + 2.7 m² (balkon), 6.NP s výtahem, po částečné rekonstrukci
výborný stav, stav budovy dobrý, sklep,

3 250 000,-Kč (43 919,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 49 144,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95
= 46 687,-Kč/m²

V rámci stanovení obvyklé ceny za m² je porovnání jednotlivých faktorů (stavebně technický stav,
vybavení, podlaží, výtah atd.)

Cena porovnáním za m² je stanovena částkou 42 000,-Kč/m².

$$42 000,-Kč/m^2 \times 79.0 m^2 = 3 318 000,-Kč$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
2 + 1 v Praze 10 - 2 900 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 3 318 000,-Kč

ANALÝZA CENY - stanovení obvyklé hodnoty

Ze zjištěných hodnot - porovnávací a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění a s
ohledem na výši nákladů nutných k základnímu využití bytové jednotky je stanovena obvyklá
cena.

Dle cenového předpisu 53/2016 Sb.

1 416 294,-Kč

Výnosová metoda

1 125 000,-Kč

Porovnávací metoda

3 318 000,-Kč

$$CO = (1 416 294 + 1 125 000 + 3 318 000) / 3 = 1 953 098,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 953 000,-Kč**

(slovy : jedenmilióndevěťsetpadesátřítisícKč)

V Praze 25.11.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3518/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3518/2016.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	61/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 61
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11858
Podíl na společných částech:	780/18974

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

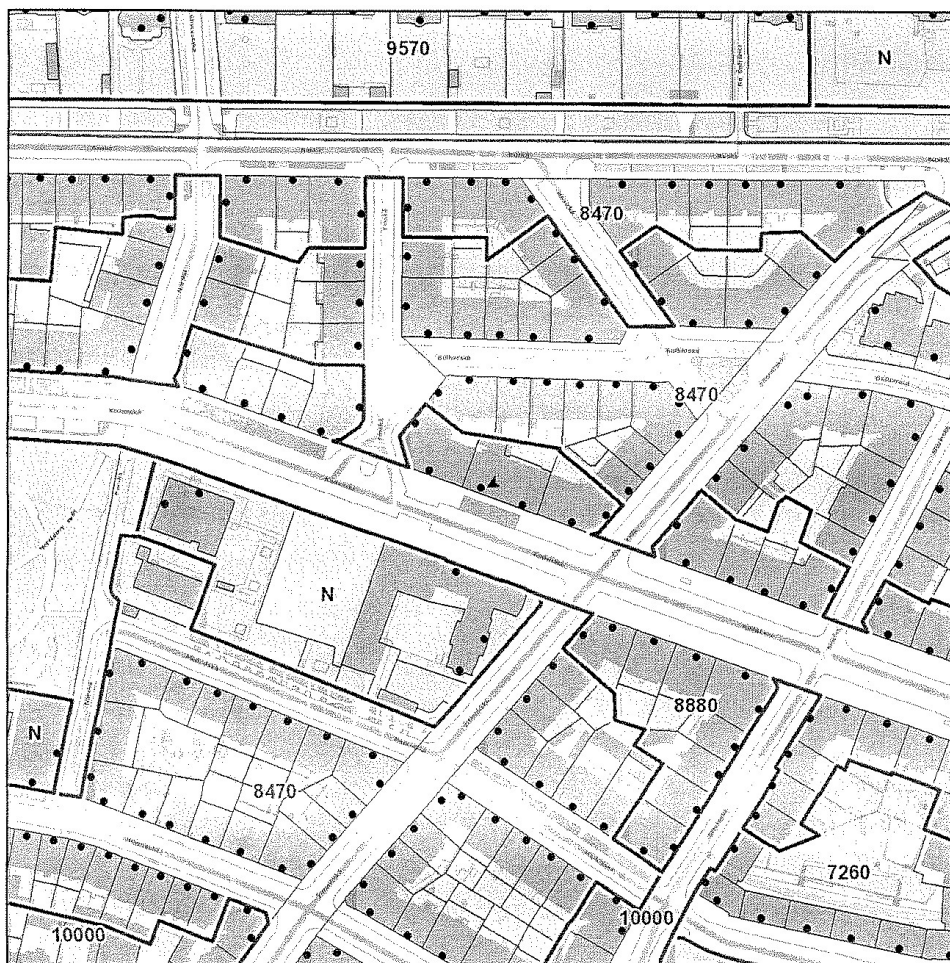
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.10.2016 15:00:00.



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	512
Cena 2016	
Mapový list:	60
Cena:	8880 Kč/m ²
Skupina:	4133

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

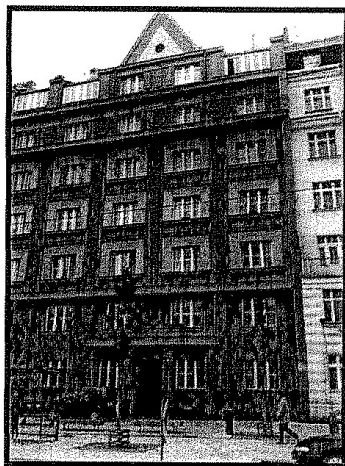
Vytištěno dne: 11.10.2016



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3521/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 696/1 v objektu čp. 696/70, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1194 na katastrálním území Vršovice.



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje
elektronickou aukcí *K 15.10.2016*

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz



Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 24.10.2016



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 696/1 v objektu čp. 696/70, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1194 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.696/1
Adresa předmětu ocenění: Moskevská 696/70
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.10.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11842 ze dne 13.10.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11842 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

6. Dokumentace a skutečnost

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

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 50 m² + balkon (uzavřená lodžie) 1.40 m² dle vymezení jednotek v budově.

Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Moskevská. Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu je situované do prostoru náměstí Svatopluka Čecha. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje před domem, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se sedmi nadzemními podlažními s výtahem, zastřešený

sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní prosklené s nadsvětlíkem, schody kamenné, podlahy teracové. Zádveři uzavřeno tzv. litacími prosklenými dveřmi. Fasáda průčelí provedena cca před dvaceti lety hrubá později ošetřena nátěrem. Na podestách umístěny hasící přístroje nebo hydrant. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven ve třicátých letech.

V budově je 18 bytových jednotek a 4 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 696/1

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dlířím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - 1.NP	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

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

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

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 1,048$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 696/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží sedmipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny, předsíně, uzavřené lodžie, WC a spíže. Okna dřevěná špaletová, okno spíže, koupelny a WC dřevěné jednoduché (do světlíku). Dveře na WC, spíže a lodžie dřevěné rámové do dřevěných zárubní otevíravé klíčem, dveře do pokoje dřevěné rámové prosklené do dřevěné zárubně, dveře do kuchyně, mezi kuchyní a pokojem a do koupelny původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní. Vstupní dveře původní do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji parkety, v předsíni teraco, ve spíži a lodžii původní dlažba, v kuchyni lino, v koupelně beton a na WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem (v okolí vany a při podlaze plíseň) a karmou (1982). WC kombi stěny bez obkladů stěn. Kuchyňská linka není pouze plynový sporák (1999). Vytápění WAW (1970). V bytové jednotce byly provedeny drobné stavební úpravy (cca. osmdesátá léta). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1194

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 60.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1194	403,00	7 260,00	2 925 780,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			403,00		2 925 780,-

Pozemek parc.č. 1194 - zjištěná cena = 2 925 780,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1194 = 2 925 780,-Kč
2 925 780,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 925 780,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	86 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 982
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	15,30 * 1,00 =	15,30 m ²
předsín:	4,80 * 1,00 =	4,80 m ²
koupelna:	3,20 * 1,00 =	3,20 m ²
WC:	1,30 * 1,00 =	1,30 m ²
pokoj:	24,00 * 1,00 =	24,00 m ²
spíž:	1,40 * 1,00 =	1,40 m ²
balkon (uzavřená lodžie):	1,40 * 0,17 =	0,24 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		50,24 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - pokoj a kuchyň sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - lodžie	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 34 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (34 + 15) = 0,755$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,755 = 0,317$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku $I_p = 1,080$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,317 = 15\,797,70 \text{ Kč/m}^2$
 $CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 50,24 \text{ m}^2 * 15\,797,70 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,080 = 831\,455,45 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **831 455,45 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 925 780,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 500 / 15 688

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,925\,780,- \text{ Kč} * 500 / 15\,688 = 93\,248,98 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 93 248,98 Kč

Bytová jednotka č. 696/1 - zjištěná cena = **924 704,43 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 696/1	924 704,40 Kč
1. Ocenění staveb celkem	924 704,40 Kč
	<hr/>
Celkem	924 704,40 Kč
	<hr/>
Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	924 704,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 696/1	924 704,40 Kč
1. Ocenění staveb celkem	924 704,40 Kč
	<hr/>
Celkem	924 704,40 Kč
	<hr/>
Rekapitulace výsledných cen, celkem	924 704,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 924 700,- Kč

slovy: Devětsetdvacetčtyřitisícšedsmset Kč

VÝNOSOVÁ METODA

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Zjistí se z dosažitelného v daném místě a čase ročního nájemného sníženého o roční náklad na provoz. Nájemné je stanoveno na základě průzkumu trhu nabízených pronájmů, vlastní databáze a publikace - Cenové mapy České republiky 2/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 200,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

Přípotoční 1 + 1 50 m² , částečně rekonstruovaný, v 4.NP s výtahem, vybavení standard, sklep,
9 500,-Kč/měs (190,-Kč/m²)

K Botiči 1 + 1 47 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 4.NP s výtahem, sklep,
12 000,-Kč/měs (255,-Kč/m²)

Estonská 1 + 1 50 m² byt po rekonstrukci, v 3.NP s výtahem, objekt dobrý udržovaný stav,
částečně vybavený
14 000,-Kč/měs (280,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 242,-Kč/m² x k_(redukce pramenů ceny) 0.95 = 229,-Kč/m²

Nutné je zohlednění jednotlivých porovnání včetně **stavebně technického stavu** bytu a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) .

$$50.00 \text{ m}^2 + 1.40 \text{ m}^2 = 51.40 \text{ m}^2 \times 120,-\text{Kč/m}^2 = 6\,168,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 5 500,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočít způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 5\,500,-\text{Kč} = 66\,000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 66\,000 / 8 \times 100 = 825\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 825 000,-Kč

POROVNÁVACÍ METODA

Tato metoda pro ocenění je založena na srovnání prodejní ceny obdobné bytové jednotky s jednotkou oceňovanou. Použití této metody je odvislé od fungujícího trhu daného segmentu.

Použity jsou nabízené inzerované nemovitosti se zohledněním, že tyto ceny jsou nabídkové, tudíž nadhodnocené a ve většině případů obsahují provizi realitních kanceláří. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, technologie provedení a stavebně technický stav bytové jednotky, standard, příslušenství a služby, atraktivita.

Reprezentanti pro porovnání :

28. Pluku 1 + 1 51 m², v 1.NP bez výtahu, byt po částečné rekonstrukci udržovaný, sklep, komora. Objekt jako celek v dobrém stavu.
2 940 000,-Kč (57 647,-Kč/m²)

Holandská 1 + 1 48 m², v 3.NP bez výtahu, k rekonstrukci, dům v dobrém stavu.
2 929 000,-Kč (61 021,-Kč/m²)

Vršovická 1 + 1 49 m², v 2.NP, po částečné rekonstrukci k bytu sklep, bez výtahu
2 800 000,-Kč (57 143,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 58 604,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95
= 55 673,-Kč/m²

Na základě jednotlivých porovnání, včetně stavebně technického stavu je stanovena cena za m² částkou : 50 000,-Kč/m²

$$50\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 51.40\text{ m}^2 = 2\,570\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 v Praze 10 - 2 350 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 570 000,-Kč

ANALÝZA CENY - stanovení obvyklé hodnoty

Ze zjištěných hodnot - výnosové, srovnávací a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění použijeme metodu střední hodnoty, jejíž podstatou je aritmetický průměr.

Dle cenového předpisu 53/2016 Sb. 924 704,-Kč
Výnosová metoda 825 000,-Kč
Porovnávací metoda 2 570 000,-Kč

$$CO = (924\,704 + 825\,000 + 2\,570\,000) / 3 = 1\,439\,901,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI
činí : **1 440 000,-Kč**
(slovy : jedenmiliónčtyřistačtyřicet tisíc Kč)

V Praze 24.10.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3521/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3521/2016.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	696/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 696
Katastrální území:	Vršovice (732257)
Číslo LV:	11842
Podíl na společných částech:	500/15688

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.10.2016 15:00:00.

© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.3.2 build 0



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2016



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1194
Cena 2016	
Mapový list:	60
Cena:	7260 Kč/m ²
Skupina:	4147

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

Vytištěno dne: 11.10.2016



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3511/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1199/7 v objektu čp. 1199/9, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1509/1, 1505, 1504/1, 1503/1, 1504/2, 1503/5, 1502/5, 1501/6 a 1500/2 na katastrálním území Vršovice.



Objednatel znaleckého posudku: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku: Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje
elektronickou aukcí

Podle stavu ke dni 15.10.2016 znalecký posudek vypracovala :

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 24.11.2016



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1199/7 v objektu čp. 1199/9, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1509/1, 1505, 1504/1, 1503/1, 1504/2, 1503/5, 1502/5, 1501/6 a 1500/2 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1199/7
Adresa předmětu ocenění:	Jakutská 1199/9 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.11.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12295 ze dne 13.10.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 12295 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

6. Dokumentace a skutečnost

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

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 59,10 m² dle prohlášení vlastníka. Objekt je situovaný v ulici Jakutská, která je kolmá na ulici Litevská. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti Kubánského náměstí. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - Kubánské náměstí, nebo vzdálenější autobusová linka v Ruské ulici. Neblíží metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost dobrá. Bytový dům je podsklepený s dvěma podzemními podlažními (2.PP nepoužívaný kryt CO) a v 1.PP technické zázemí a společné části domu. Vrchní část domu pětipodlažní bez výtahu. Vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, okna plastová, objekt zateplený s novou fasádou a klempířskými prvky pozink a svody v plastu. Zádveří uzavřeno prosklenou dřevěnou stěnou s lítacími dveřmi. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové, v zádveří původní dlažba. Na

mezipodestách hasící přístroj. Bytový dům je užíván od roku 1955 a jeho stavebně technický stav je udržovaný. V bodově je 90 bytových jednotek a 1 nebytová - kryt CO.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1199/7

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

Index polohy

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

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

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_p = 1,060$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1199/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního objektu (kombinované konstrukce betonové prvky + zdivo) bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 2 + 1 a sestává ze dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně a spíže. V pokoji do ulice plastové francouzské okno se žaluziemi se zábradlím. Okna plastová, dveře do všech místností lamelové zatahovací do ocelové zárubně, vstupní dveře hladké nové do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích, předsíni, spíži a kuchyni PVC imitace dřeva, v koupelně a WC dlažba. Kuchyň bez kuchyňské linky pouze obklad k lince s novými rozvody. Koupelna vybavena rohovou sprchou a umyvadlem (2012) s obklady stěn do úrovně dveří a je zde napojení na pračku. WC samostatné s mísou kombi bez obkladu stěn (tapeta), obložena stěna za mísou. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky po rekonstrukci provedené v roce 2012. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu po revitalizaci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 61.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1509/1	275,00	5 120,00	1 408 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1505	233,00	5 120,00	1 192 960,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1504/1	231,00	5 120,00	1 182 720,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1503/1	215,00	5 120,00	1 100 800,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1504/2	15,00	5 120,00	76 800,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1503/5	22,00	5 120,00	112 640,-

§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1502/5	137,00	5 120,00	701 440,-
§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1501/6	75,00	5 120,00	384 000,-
§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1500/2	254,00	5 120,00	1 300 480,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 457,00		7 459 840,-

Pozemky - zjištěná cena = 7 459 840,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 7 459 840,-Kč
7 459 840,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 7 459 840,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 61 let
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 2 012
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 49 835,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	18,90 *	1,00 =	18,90 m ²
Pokoj:	14,70 *	1,00 =	14,70 m ²
Kuchyň:	9,60 *	1,00 =	9,60 m ²
Koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Předsíň:	11,00 *	1,00 =	11,00 m ²
Spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			59,10 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná - bloky	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00

5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj a kuchyň sever a pokoj jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna a WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - bez kuchyňské linky	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 4 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (4 + 15) = \mathbf{0,905}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,905 = \mathbf{0,923}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,923 = 45\,997,71 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 59,10 \text{ m}^2 * 45\,997,71 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 2\,881\,572,54 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 881 572,54 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 459 840,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 591 / 54 973

Hodnota spoluvlastnického podílu:

7 459 840,- Kč * 591 / 54 973 = 80 198,74 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 80 198,74 Kč

Bytová jednotka č. 1199/7 - zjištěná cena = 2 961 771,28 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1199/7

2 961 771,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 961 771,30 Kč

Celkem

2 961 771,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

2 961 771,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1199/7

2 961 771,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 961 771,30 Kč

Celkem

2 961 771,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

2 961 771,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 961 770,- Kč

slovy: Dvamilionydevětsetšedesátjednatisícsemdsetšedmdesát Kč

VÝNOSOVÁ METODA

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Zjistí se z dosažitelného v daném místě a čase ročního nájemného sníženého o roční náklad na provoz. Nájemné je stanoveno na základě průzkumu trhu nabízených pronájmů, vlastní databáze a publikace - Cenové mapy České republiky 2/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky - 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 600,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

Madridská 2 + 1 56 m², balkon, po rekonstrukci, nevybavený v 5.NP bez výtahu, sklep
10000,-Kč
(179,-Kč/m²)
Bulharská 2 + 1 58 m² + balkon 4m², po rekonstrukci, výtah v 4.NP, zařízení
10000,-Kč
(172,-Kč/m²)
28. Pluku 2 + 1 59 m² po rekonstrukci v 5.NP s výtahem, spíž, sklep, zařízení
12500,-Kč
(212,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 188,-Kč/m²
 $188,-Kč/m^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.95 = 178,-Kč/m^2$

Nutné je zohlednění **stavebně technického stavu** bytu, jednotlivá porovnání, vybavení a náklady spojené s vlastnictvím. (údržba, správa, daň z nemovitosti)

$59.10 \text{ m}^2 \times 165,-Kč/m^2 = 9\,750,-Kč$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou
9 500,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočít způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra \% kapitalizace} \times 100 \%$

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : $12 \times 9\,500,-Kč = 1\,140\,000,-Kč$

$Cv = 1\,140\,000 / 8 \times 100 = 1\,425\,000,-Kč$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 425 000,-Kč

POROVNÁVACÍ METODA

Tato metoda pro ocenění je založena na srovnání prodejní ceny obdobné bytové jednotky s jednotkou oceňovanou. Použití této metody je odvislé od fungujícího trhu daného segmentu.

Použity jsou nabízené inzerované nemovitosti se zohledněním, že tyto ceny jsou nabídkové, tudíž nadhodnocené a ve většině případů obsahují provizi realitních kanceláří. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, technologie provedení a stavebně technický stav bytové jednotky, standard, příslušenství a služby, atraktivita.

Reprezentanti pro porovnání :

Kubánské nám. 2 + 1 o výměře 55 m², po kompletní rekonstrukci, 3.NP s výtahem, sklep,
objekt dobrý udržovaný stav
3 750 000,-Kč (68 182,-Kč/m²)

Omská 2 + 1 o výměře 62 m², po kompletní rekonstrukci v 2.NP bez výtahu, sklep
3 750 000,-Kč (60 484,-Kč/m²)

Ruská 2 + 1 o výměře 62 m², po rekonstrukci v 3.NP s výtahem,sklep
3 600 000,-Kč (58 065,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce

$$62\,244,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0,95 = 59\,131,-\text{Kč/m}^2$$

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání, včetně redukce pramenu ceny a stavebně technického stavu je cena oceňované bytové jednotky stanovena 55 000,-Kč/m².

$$55\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 59,10\text{ m}^2 = 3\,250\,500,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2016 průměrná cena za bytovou jednotku charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 900 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 3 250 500,-Kč

ANALÝZA CENY - stanovení obvyklé hodnoty

Ze zjištěných hodnot - výnosové, srovnávací a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění použijeme metodu střední hodnoty, jejíž podstatou je aritmetický průměr.

Dle cenového předpisu 53/2016 Sb.	2 961 771,-Kč
Výnosová metoda	1 425 000,-Kč
Porovnávací metoda	3 250 500,-Kč

$$CO = (2\,961\,771 + 1\,425\,000 + 3\,250\,500) / 3 = 2\,545\,757,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 546 000,-Kč**

(slovy : dvamilionypětsetčtyřicetšesttisícKč)

V Praze 24.11.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3511/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3511/2016.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1199/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	12295
Podíl na společných částech:	591/54973

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.10.2016 15:00:00.

© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha B
Podání určená katastrálními úřady a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.3.2 build 0



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2016



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1501/6
Cena 2016	
Mapový list:	61
Cena:	5120 Kč/m ²
Skupina:	4258

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

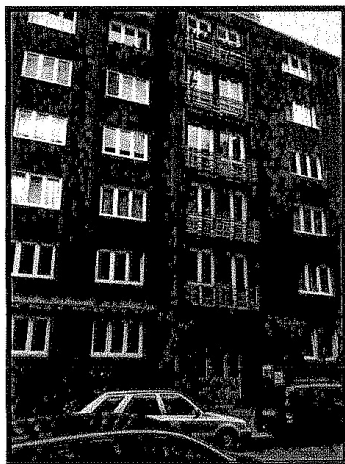
Vytisknuto dne: 11.10.2016



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3525/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1309/1 v objektu čp. 1309/25, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1913, 1912/2 a 1911 na katastrálním území Vršovice.



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje
elektronickou aukcí *15.10.2016*

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz



Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 19.10.2016



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1309/1 v objektu čp. 1309/25, ulice Na Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1913, 1912/2 a 1911 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1309/1
Adresa předmětu ocenění:	Na Louži 1309/25 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.10.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11880 ze dne 13.10.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11970 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

6. Dokumentace a skutečnost

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

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 33.50 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Na Louži. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje 280 m v ulici Vršovická a autobus v ulici Moskevská 240 m, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru , nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce podsklepený dvěma podlažními, sedmipodlažní s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná

špaletová a částečně plastová na chodbách dřevěná zdvojená, vstupní dveře dřevěné původní prosklené v částečně prosklené stěně s nadsvětlíkem, chodbové uzavírající zádveří tzv. lítačky původní prosklené, schody teracové, podlahy teracové dlažby. Fasáda břizolitová, sokl dodatečně ošetřen nátěrem v úrovni prvního podlaží. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v šedesátých letech. V budově je 67 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1309/1

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - 1.PP	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

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

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

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,028$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1309/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v podzemním podlaží (s okny do vnitrobloku umístěnými cca 1500 mm nad terénem) sedmipodlažního podsklepeného dvěma podlažními zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC. Okna plastová. Dveře do kuchyně a pokoje hladké ze dvou třetin prosklené do ocelových zárubní, do koupelny hladké plně do ocelové zárubně, na WC zatahovací plastové do ocelové zárubně, dvířka spíží skříň původní. Dveře vstupní hladké do ocelové zárubně z interiéru polepené tapetou. Podlaha v pokoji laminátová plovoucí, v kuchyni a předsíni PVC a v koupelně a WC dlažba (2006). Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s keramickým obkladem stěn různého stáří. WC samostatné s mísou kombi a nižšími obklady stěn (2006). Vytápění ústřední (v koupelně žebřík). Kuchyň vybavena plynovým sporákem (2006) bez linky a proveden je obklad k lince a je zde spíží skříň. Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1913, 1912/2 a 1911

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 60.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1913	219,00	6 800,00	1 489 200,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1912/2	223,00	6 800,00	1 516 400,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1911	226,00	6 800,00	1 536 800,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			668,00		4 542 400,-

Pozemek parc.č. 1913, 1912/2 a 1911 - zjištěná cena = 4 542 400,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1913, 1912/2 a 1911 = 4 542 400,-Kč

4 542 400,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 4 542 400,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 56 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 49 835,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	7,00 * 1,00 =		7,00 m ²
předsíň:	7,70 * 1,00 =		7,70 m ²
koupelna:	2,40 * 1,00 =		2,40 m ²
WC:	1,20 * 1,00 =		1,20 m ²
pokoj:	15,20 * 1,00 =		15,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<hr/> 33,50 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

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

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

Koeficient pro stáří 56 let:

$$s = 1 - 0,005 * 56 = 0,720$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,770 = 0,733$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,733 = 36\,529,06 \text{ Kč/m}^2$

CB_p = PP * ZCU * $I_T * I_P = 33,50 \text{ m}^2 * 36\,529,06 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,060 = 1\,258\,232,51 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 258 232,51 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 542 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 335 / 33 609

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 542 400,- Kč * 335 / 33 609 = 45 276,68 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 45 276,68 Kč

Bytová jednotka č. 1309/1 - zjištěná cena = 1 303 509,19 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1309/1	1 303 509,20 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 303 509,20 Kč
Celkem	1 303 509,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **1 303 509,20 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1309/1	1 303 509,20 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 303 509,20 Kč
Celkem	1 303 509,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem **1 303 509,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 303 510,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřístatřítisícpětsetdeset Kč

VÝNOSOVÁ METODA

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Zjistí se z dosažitelného v daném místě a čase ročního nájemného sníženého o roční náklad na provoz. Nájemné se stanovuje na základě průzkumu trhu nabízených pronájmů, vlastní databáze a publikace - Cenové mapy České republiky 2/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 200,-Kč/měs .

Reprezentanti pro porovnání :

Novorosijská	1 + 1	35 m ²	v 2.NP bez výtahu, v dobrém stavu po částečné rekonstrukci, zařízený	
				9 000,- Kč/měs (257,- Kč/m ²)
Košická	1 + 1	32 m ²	v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, nezařízený	
				10 000,-Kč/měs (312,-Kč/m ²)
Na Mičankách	1 + 1	29 m ²	v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, vybavený	
				10 900,-Kč/měs (376,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 315,- Kč/m² x redukce pramenu ceny 0.95 = 299,-Kč/m²

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytu, jednotlivých porovnání a náklady spojené s vlastnictvím a pronajímáním.

$$33.50 \text{ m}^2 \times 250,-\text{Kč/m}^2 = 8\,375,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 8 000,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočít způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 8 000,-Kč = 96 000,-Kč/rok

$$Cv = 96\,000 / 8 \times 100 = 1\,200\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 200 000,-Kč

POROVNÁVACÍ METODA

Tato metoda pro ocenění je založena na srovnání prodejní ceny obdobné bytové jednotky s jednotkou oceňovanou. Použití této metody je odvislé od fungujícího trhu daného segmentu.

Použity jsou nabízené inzerované nemovitosti se zohledněním, že tyto ceny jsou nabídkové, tudíž nadhodnocené a ve většině případů obsahují provizi realitních kanceláří. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, technologie provedení a stavebně technický stav bytové jednotky, standard, příslušenství a služby, atraktivita.

Reprezentanti pro porovnání :

Mínská	1 + 1	30 m ² + zahrádka 33m ²	, v 1.PP bez výtahu, byt v udržovaném stavu částečně zrekonstruovaný, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.	
				1 900 000,-Kč (63 333,-Kč/m ²)
Černomořská	1 + 1	32 m ²	, 2.NP bez výtahu, byt k rekonstrukci, sklep	
				2 075 000,-Kč (64 844,-Kč/m ²)

Vršovická 1 + 1 39 m² , v 1.NP s výtahem, k rekonstrukci, sklep,
2 500 000,-Kč (64 103,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 64 093,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95 =
= 60 888,-Kč/m²

Cena za m² bytové jednotky je stanovena na základě stavebně technického stavu, jednotlivých porovnání, včetně redukce pramenu ceny.

$$56\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 33.50\text{ m}^2 = 1\,876\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 v Praze 10 - 2 350 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 876 000,-Kč

ANALÝZA CENY - stanovení obvyklé hodnoty

Ze zjištěných hodnot - výnosové, srovnávací a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění použijeme metodu střední hodnoty, jejíž podstatou je aritmetický průměr.

Dle cenového předpisu 53/2016 Sb.	1 303 509,-Kč
Výnosová metoda	1 200 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 876 000,-Kč

$$CO = (1\,303\,509 + 1\,200\,000 + 1\,876\,000) / 3 = 1\,459\,836,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 460 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliónčtyřístadesátisícKč)

V Praze 19.10.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3525/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3525/2016.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1309/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Stavba:	č. p. 1307, 1308, 1309
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11880
Podíl na společných částech:	335/33609

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název	
památkově chráněné území	

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.10.2016 15:00:00.

© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřičký a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálními úřady a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.3.2 build 0



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1911
Cena 2016	
Mapový list:	60
Cena:	6800 Kč/m ²
Skupina:	4161

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

Vytištěno dne: 11.10.2016



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3522/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 862/7 v objektu čp. 862/42, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 868 na katastrálním území Vršovice.



Objednatel znaleckého posudku:

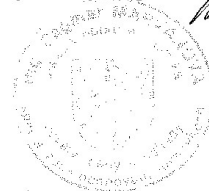
Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje
elektronickou aukcí

k 15.10.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz



Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 7.11.2016



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 862/7 v objektu čp. 862/42, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 868 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.862/7
Adresa předmětu ocenění: Kodaňská 862/42
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.11.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11688 ze dne 13.10.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11688 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

6. Dokumentace a skutečnost

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

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 24.70 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Kodaňská v blízkosti křižovatky Kodaňská- 28.Pluku - Tolstého. Jedná se o zástavbu bytových domů v sousedství s administrativními budovami. Občanská vybavenost dobrá v místě a v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a Moskevská, nákupní centrum Eden tři stanice autobusem. Zastávka autobusu v ulici Ruská nebo Kodaňská, dopravní dostupnost dobrá - autobus k metru , nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přílehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (po

výměně). Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá - prosklená stěna s dveřmi zajišťujícími vstup do lodžii. Vstupní dveře původní dřevěné ve střední části prosklené, schody teracové, podlahy teracové. Na mezipodestách umístěny hasící přístroje, vstupní část do domu je uzavřena lítacími dveřmi prosklenými s nadsvětlíkem. Fasáda hrubší zrnitosti v dobrém stavu, soklová část obložena kabřincem. Stavebně technický stav objektu se základní údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. V budově je 24 bytových jednotek a 4 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 862/7

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_0 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

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

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

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,070$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 862/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z před síně, pokoje, spíže, koupelny s WC - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - před síň, pokoj s kk, spíž a koupelna s WC. Okno dřevěné špaletové, dveře do koupelny s WC a spíže dřevěné rámové do dřevěných zárubní (spíž otevírání klíčem) dveře do pokoje původní prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou s bezpečnostním zajištěním (pavouk). Podlaha v před síni arkety, v koupelně s WC dlažba, ve spíži teraco a v pokoji PVC. Koupelna vybavena malou vanou, umyvadlem a WC mísou (2001) se zavěšenou nádržkou a boilerem (2004) zavěšeným pod stropní konstrukcí nad vanou, provedeny keramické obklady stěn. Kuchyňka vybavena linkou s nerez dřezem a plynovým sporákem (2009), bez obkladů k lince. Vytápění WAW (2004), ohřev vody el. boilerem (2004). Vedení plynu po povrchu stěn. Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 868

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 60.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	868	326,00	7 260,00	2 366 760,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			326,00		2 366 760,-

Pozemek parc.č. 868 - zjištěná cena = 2 366 760,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 868 = 2 366 760,-Kč
 2 366 760,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 366 760,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 66 let
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 2 001
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 49 835,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
předsíň:	2,50 * 1,00 = 2,50 m ²
koupelna s WC:	3,50 * 1,00 = 3,50 m ²
pokoj:	18,00 * 1,00 = 18,00 m ²
spíž:	0,70 * 1,00 = 0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	24,70 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná – zděná	IV	0,10
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - sever do ulice Kodaňské	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně zvyšující cenu - bezpečnostní zajištění vstupních dveří, kuch. linka	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 15 let po celkové rekonstrukci:
 $s = 1 - 0,005 * (15 + 15) = 0,850$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,850 = 0,788$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,788 = 39\,269,98 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 24,70 \text{ m}^2 * 39\,269,98 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,070 = 1\,037\,866,30 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 037 866,30 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 366 760,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 247 / 8 545

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,366\,760,- \text{ Kč} * 247 / 8\,545 = 68\,413,07 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 68 413,07 Kč

Bytová jednotka č. 862/7 - zjištěná cena = 1 106 279,37 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 862/7	1 106 279,40 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 106 279,40 Kč
Celkem	1 106 279,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **1 106 279,40 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 862/7	1 106 279,40 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 106 279,40 Kč
Celkem	1 106 279,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem **1 106 279,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 106 280,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostošesttisícdvěstěosmdesát Kč

VÝNOSOVÁ METODA

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Zjistí se z dosažitelného v daném místě a čase ročního nájemného sníženého o roční náklad na provoz. Nájemné je stanoveno na základě průzkumu trhu nabízených pronájmů, vlastní databáze a publikace - Cenové mapy České republiky 2/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1(kk) dle cenové mapy České republiky činí v Praze 10 - 10 200,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

Bulharská	1 + kk	24 m ²	5.NP po rekonstrukci bez výtahu, částečně zařízený	
7 500,-Kč				(312,-Kč/m ²)
Ruská	1 + kk	22 m ²	v 1.NP s výtahem, dobrý stav, sklep, částečně vybaven	
6 000,-Kč				(273,-Kč/m ²)
Jerevanská	1 + kk	23 m ²	+ balk. 2 m ² v 4.NP s výtahem, velmi dobrý stav, zařízený, sklep	
6 900,-Kč				(287,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 291,-Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.95 = 276,-Kč/m²

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytové jednotky, jednotlivých porovnání a nákladů spojených s vlastnictvím. (údržba, správa, daň z nemovitosti)

$$18.60 \text{ m}^2 \times 250,- \text{ Kč/m}^2 = 4 650,- \text{ Kč/m}^2$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 300,- Kč/měs. Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočet přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 4 300,-Kč = 51 600,- Kč

$C_v = 51 600 / 8 \times 100 = 645 000,- \text{ Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 645 000,- Kč

POROVNÁVACÍ METODA

Tato metoda pro ocenění je založena na srovnání prodejní ceny obdobné bytové jednotky s jednotkou oceňovanou. Použití této metody je odvislé od fungujícího trhu daného segmentu. Použity jsou nabízené inzerované nemovitosti se zohledněním, že tyto ceny jsou nabídkové, tudíž nadhodnocené a ve většině případů obsahují provizi realitních kanceláří. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, technologie provedení a stavebně technický stav bytové jednotky, standard, příslušenství a služby, atraktivita.

Reprezentanti pro porovnání :

Vršovická	1 + kk	22 m ²	v 3.NP výtah, byt po rekonstrukci, sklep	Objekt jako celek v dobrém stavu.
2 150 000,-Kč				(97 727,-Kč/m ²)

Vršovická 1 + kk 26 m², v 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu zrekonstruovaném, sklep
1 460 000,-Kč (56 154,-Kč/m²)

Bulharská 1 + kk 31 m², 2.NP bez výtahu, rekonstrukce 2011, stav budovy dobrý, sklep,
2 550 000,-Kč (82 258,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 78 713,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95
= 74 777,-Kč/m²

V rámci stanovení obvyklé ceny za m² je porovnání jednotlivých faktorů (stavebně technický stav, vybavení, podlaží, výtah atd.)

Cena porovnáním za m² je stanovena částkou 60 000,-Kč/m².

$$60\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 24.70\text{ m}^2 = 1\,482\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 v Praze 10 - 2 350 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 482 000,-Kč

ANALÝZA CENY - stanovení obvyklé hodnoty

Ze zjištěných hodnot - porovnávací a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění a s ohledem na výši nákladů nutných k základnímu využití bytové jednotky je stanovena obvyklá cena.

Dle cenového předpisu 53/2016 Sb.

1 106 279,-Kč

Výnosová metoda

645 000,-Kč

Porovnávací metoda

1 482 000,-Kč

$$CO = (1\,106\,279 + 645\,000 + 1\,482\,000) / 3 = 1\,077\,760,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 078 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionšedesátosmtisícKč)

V Praze 7.11.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

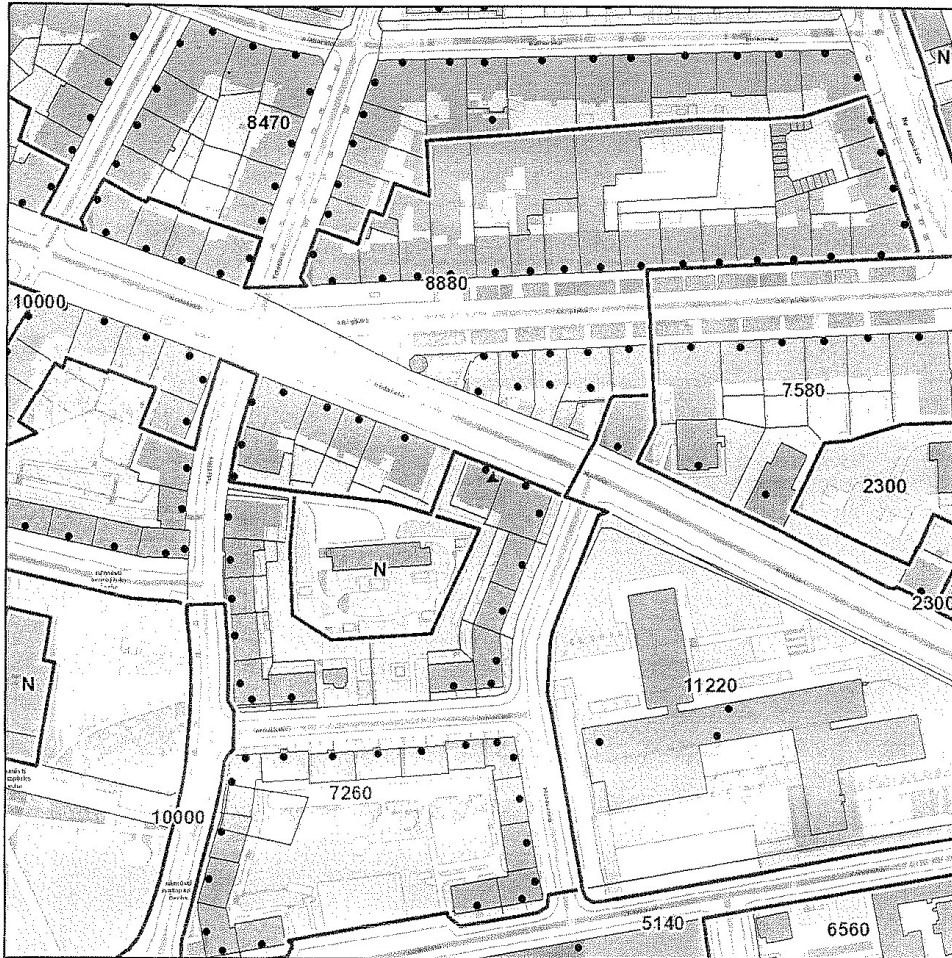
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3522/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3522/2016.





Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2016



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	888
Cena 2016	
Mapový list:	60
Cena:	7260 Kč/m ²
Skupina:	4136

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

Vytištěno dne: 11.10.2016