

Návrh
na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce – 20.

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. 819 ze dne 19. 10. 2017

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1: Podmínky výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 20.
 - č. 2: Tabulka výběrového řízení
 - č. 3: Zápis komise výběrového řízení ze dne 3. 10. 2017
 - č. 4: 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 – 20.

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 20., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 20., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) prodej volných bytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 20., 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	Elektrárenská	91	6	91/7	1+1	1 802 000	2 899 995	*****	*****
2	Nučická	1830	38	1830/1	2+1	1 763 000	3 335 000	*****	*****
3	Řípská	1445	6	1445/1	1+k k	814 000	2 002 000	*****	*****
4	Záběhlická	1749	39	1749/08	1+1	1 227 000	2 171 104	*****	*****
5	Nad Vodovodem	2028	63	2028/7	1+1	1 178 000	2 211 122	*****	*****
6	Nad Primaskou	1140	32	1140/12	1+1	1 580 000	3 011 120	*****	*****
7	Saratovská	517	19	517/04	1+0	1 332 000	2 135 000	*****	*****
8	Záběhlická	1728	75	1728/23	1+0	964 500	1 894 995	*****	*****

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

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

Termín: 30. 3. 2018

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. zástupce starosty
Číslo tisku: P10-098474/2017

Důvodová zpráva

I. PŘEDMĚT PRODEJE

Předmětem 20. 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 20. 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 – 20. bylo schváleno usnesením RMČ č. 426 ze dne 1. 6. 2017 a první kolo výběrového řízení probíhalo **v termínu od 1. 9. 2017 do 2. 10. 2017** (dále též jako „Výběrové řízení“ nebo též „VŘ“).

Soutěžní podmínky výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 20. 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 59 % účastníků z portálu aukcí MČ Praha 2 % účastníků z úřední desky a 39 % 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 320 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 1. 9. 2017 do 2. 10. 2017 do 16.00 hodin a činila tak 32 kalendářních dnů. V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 116 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 3. 10. 2017**, zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek a z další účasti ve výběrovém řízení **vyřadila celkem 1 přihlášku**, viz příloha č. 3b) tohoto materiálu.

Po ukončení jednání Komise výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 20. bylo doručeno do podatelny ÚMČ Praha 10 dalších pět obálek, a to dne 6. 10. 2017.

Do II. kola VŘ (elektronické aukce) **Komise zařadila celkem 115 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 zařazení, 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 9. 10. 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 12. 10. 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.

V rámci VŘ – 20. byly E-aukce úspěšné v 8. případech a celkem bylo učiněno 510 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 (první polovina roku 2018).

Odhadní cena osmi v rámci Výběrového řízení prodávaných bytových jednotek činila celkem 10 660 500 Kč. V rámci výběrového řízení se úspěšně elektronickou aukcí prodalo **8 volných bytových jednotek za celkovou kupní cenu ve výši 19 660 336 Kč**. Oproti odhadním cenám 8 volných bytových jednotek, u kterých se konala elektronická aukce, tak došlo k navýšení kupní ceny celkem o 8 999 836 Kč, tj. o **84,42 %**.

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	Elektrárenská	91	6	91/7	1985,00
2	Nučická	1830	38	1830/1	1648,00
3	Řipská	1445	6	1445/1	624,00
4	Záběhlická	1749	39	1749/08	938,00
5	Nad Vodovodem	2028	63	2028/7	518,00
6	Nad Primaskou	1140	32	1140/12	2112,00
7	Saratovská	517	19	517/04	1660,00
8	Záběhlická	1728	75	1728/23	728,00

Předmětný materiál RMČ vzala na vědomí usnesením č. 819 ze dne 19. 10. 2017.

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

Vyvěšeno: -1. 09. 2017
Sejmuto: -3. 10. 2017

UMC Praha 10
Doručeno: 18.08.2017
P10-085314/2017
listy: 1 pr: 1 sv. pr:

mp10es68500256

Městská část Praha 10
Zveřejněno i způsobem umožňujícím
dálkový přístup od -09.-.2017.. do -3. 10. 2017 vyhlašuje

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

v termínu od 1. 9. 2017 do 2. 10. 2017

**Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce -20.**

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

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 1. 9. 2017


Ing. Filip Koucký
vedoucí odboru majetkoprávního



Podmínky 20. 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 – 20. VŘ						
Pořadí	Ulice	č. p.	č. o.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Výměra v m ²
1	Elektrárenská	91	6	91/7	1+1	56,7
2	Nučická	1830	38	1830/1	2+1	65,9
3	Řípská	1445	6	1445/1	1+kk	20,8
4	Záběhlická	1749	39	1749/08	1+1	37,5
5	Nad Vodovodem	2028	63	2028/7	1+1	34,5
6	Nad Primaskou	1140	32	1140/12	1+1	44,7
7	Saratovská	517	19	517/04	1+0	29,0
8	Záběhlická	1728	75	1728/23	1+0	29,1

2. Bytové jednotky jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 Podmínek.
3. Vyhlašovatel prohlašuje, že
 - a. na Bytových jednotkách nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní smlouvy či jiná omezení nebo jiná práva třetích osob, vyjma práv třetích osob a omezení vlastnických práv výslovně uvedených v Podmínkách nebo v listinách, které jsou nedílnou součástí Podmínek, nebo v katastru nemovitostí;
 - b. mu není známo, že by měly Bytové jednotky právní závady neuvedené výslovně v Podmínkách nebo že by třetí osoba byla oprávněna uplatnit vůči nim jakékoli jiné právo, jímž by byl kupující omezen v nakládání nebo v jiném užívání k účelu, k němuž jsou Bytové jednotky určeny;
 - c. mu ke dni podpisu této Smlouvy nejsou známy žádné faktické ani skryté vady předmětných Bytových jednotek;
 - d. není v nakládání s Bytovými jednotkami omezen předkupním právem ve prospěch třetí osoby;
 - e. Bytové jednotky jsou prázdné, tj. nepronajaté či jinak úplatně či bezúplatně poskytnuté třetím osobám a fyzicky neobsazené.

II. Výše nabídky

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

III. Stručný popis Bytových jednotek

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

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 Vyhlašovatel písemnou přihlášku a uhradí stanovenou kauci v souladu s ustanoveními Podmínek (dále jen „**Účastník**“).

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 uvedenou 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 zakladací listinu, která prokazuje vznik právnické osoby, způsob podepisování a případné změny těchto údajů, nebo odkaz na zvláštní zákon, kterým právnická osoba vzniká.
 4. Přihláška musí dále obsahovat čestné prohlášení Účastníka,
 - a. že souhlasí s těmito Podmínkami a bude postupovat v souladu s nimi;
 - b. o tom, že splní závazky vítěze výběrového řízení, pokud se tímto vítězem stane;
 - c. o seznámení se se stavem Bytové jednotky;
 - d. o beztrestnosti Účastníka a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů;
 - e. o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů;
 - f. o tom, že Účastník není v likvidaci;
 - g. o bezdlužnosti Účastníka na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice;
 - h. o bezdlužnosti Účastníka vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze.
 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 Vyhlášovatel 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 témže 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 **2. 10. 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. 2. 10. 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 – 20. 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 2. 10. 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 kauce, 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 kauce 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 kauce 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-aukce k jednotlivým Bytovým jednotkám. Rozhodnutí komise o zařazení účastníků do II. kola výběrového řízení nebo případné vyřazení účastníků z výběrového řízení je konečné.
2. II. kolem výběrového řízení jsou jednotlivé E-aukce ke konkrétním Bytovým jednotkám, při kterých budou moci zařazení Účastníci činit nabídky kupní ceny Bytových jednotek. E-aukce budou zahájeny nejpozději do 7 dnů od rozhodnutí komise o výběru Účastníků E-aukcí. Každá E-aukce bude probíhat minimálně po dobu 2 dnů (zahájení nejpozději v 9.00 hodin první den E-aukce a ukončení E-aukce nejdříve v 13.00 hodin druhého dne E-aukce). Konkrétní data a časy trvání jednotlivých E-aukcí budou zařazeným Účastníkům sděleny Poskytovatelem e-mailem. E-aukce proběhnou formou tzv. anglické aukce, tj. bude se dražit od předem stanoveného Nejnižšího podání (viz čl. II. Podmínek) směrem nahoru prostřednictvím jednotlivých příhozů. Příhoz je stanoven ve výši min. 5 000 Kč. Pokud v době 2 minut před ukončením E-aukce některý z účastníků E-aukce provede příhoz, E-aukce se automaticky prodlouží o 2 minuty, a to i opakovaně. Vítězem E-aukce (dále jen „Vítěz“) se stane ten Účastník, který v E-aukci nabídne nejvyšší cenu (dále jen Kupní cena). Průběh samotné E-aukce se řídí Obchodními podmínkami pro elektronické aukce Poskytovatele aukčního systému společnosti majetkova.portalaukci.cz, přičemž ustanovení těchto Podmínek výběrového řízení mají přednost před Obchodními podmínkami účasti. E-aukce bude veřejně přístupná i pro subjekty na E-aukci aktivně nezúčastněné bez nutnosti registrace, po celou dobu E-aukce i po jejím skončení po dobu minimálně 2 měsíců od skončení E-aukce.
3. Na základě výsledků E-aukce proběhne následně proces schvalování prodeje Bytových jednotek vítězům jednotlivých E-aukcí v orgánech Vyhlášovatele (Rada MČ Praha 10, Zastupitelstvo MČ Praha 10). Po schválení prodeje Bytových jednotek budou s Vítězi jednotlivých E-aukcí uzavřeny kupní smlouvy. Při podpisu kupní smlouvy bude Vítěz vyzván k úhradě Kupní ceny a po jejím uhrazení na účet Vyhlášovatele bude kupní smlouva předložena k podpisu Vyhlášovatele. Následně bude kupní smlouva předložena k vystavení doložky správnosti Magistrátu hl. m. Prahy dle § 21 Statutu hl. m. Prahy. Po vystavení doložky správnosti Magistrátem hl. m. Prahy bude Vyhlášovatelem podán návrh na vklad do katastru nemovitostí.

X. Povinnosti vítěze

1. Vítěz je povinen nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne doručení výzvy 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 zaslány poštovní službou doporučeně

na adresy uvedené v nabídce. V případě, že oznámení nebo výzva budou provozovatelem poštovní služby vráceny Poskytovateli nebo Vyhlašovatelí 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 Vyhlašovatelí 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 Vyhlašovatelí a Poskytovateli souhlas, aby na úhradu smluvních pokut byla použita kauce složená Vítězem.
8. Pokud dojde ke zrušení vítězství dle odst. 6. tohoto článku, nebude k uzavření kupní smlouvy vyzván jiný Účastník a Vyhlašovatel výběrové řízení zruší.

XI. Závěrečná ustanovení

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

Příloha č. 1 Soutěžních podmínek

Seznam Bytových jednotek – 20. výběrové řízení										
Pořá-dí	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	Elektrárenská	91	6	91/7	1+1	56,7	2. NP	1 802 000	180 200	Termín: 6.9.,16.9.,23.9.2017 Čas: 9.00-9.40
2	Nučická	1830	38	1830/1	2+1	65,9	2. NP	1 763 000	176 300	Termín: 6.9.,16.9.,23.9.2017 Čas: 10.45 – 11.25
3	Řípská	1445	6	1445/1	1+kk	20,8	1.NP	814 000	81 400	Termín: 6.9.,16.9.,23.9.2017 Čas:13.45 – 14.20
4	Záběhlická	1749	39	1749/08	1+1	37,5	2.NP	1 227 000	122 700	Termín: 6.9.,16.9.,23.9.2017 Čas: 9.50-10.35
5	Nad Vodovodem	2028	63	2028/7	1+1	34,5	3.NP	1 178 000	117 800	Termín: 6.9.,16.9.,23.9.2017 Čas: 13.00 – 13.35
6	Nad Primaskou	1140	32	1140/12	1+1	44,7	4.NP	1 580 000	158 000	Termín: 6.9.,16.9.,23.9.2017 Čas: 11.35 – 12.05
7	Saratovská	517	19	517/04	1+0	29	1. NP	1 332 000	133 200	Termín: 6.9.,16.9.,23.9.2017 Čas: 12.10 – 12.45
8	Záběhlická	1728	75	1728/23	1+0	29,1	4.NP	964 500	96 450	Čas: 9.50 – 10.35

UJC Praha 10
 Doručeno: 18.08.2017
P10-085314/2017
 Listy: 1 pr: 1 sv. pr: 1

 mp10es68500236

Příloha č. 2

E-aukce volné byty – 20.														
Poř. č.	Ulice	č.p.	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 9.10.2017 v 10.00 hodin)	
1	Elektrárenská	91	6	91/7	1+1	56,7	2. NP	29	9	1 802 000	2 899 995	*****	66	12.10.2017 v 10:06:00 hodin
2	Nučická	1830	38	1830/1	2+1	65,9	2. NP	42	15	1 763 000	3 335 000	*****	74	12.10.2017 v 11:04:00 hodin
3	Řípská	1445	6	1445/1	1+kk	20,8	1. NP	76	20	814 000	2 002 000	*****	125	12.10.2017 v 11:50:00 hodin
4	Záběhlická	1749	39	1749/08	1+1	37,5	2. NP	22	10	1 227 000	2 171 104	*****	44	12.10.2017 v 12:58:00 hodin
5	Nad Vodovodem	2028	63	2028/7	1+1	34,5	3. NP	37	16	1 178 000	2 211 122	*****	39	12.10.2017 v 13:58:00 hodin
6	Nad Primaskou	1140	32	1140/12	1+1	44,7	4. NP	54	21	1 580 000	3 011 120	*****	76	12.10.2017 v 15:04:00 hodin
7	Saratovská	517	19	517/04	1+0	29	1. NP	34	15	1 332 000	2 135 000	*****	37	12.10.2017 v 15:34:00 hodin
8	Záběhlická	1728	75	1728/23	1+0	29,1	4. NP	26	10	964 500	1 894 995	*****	49	12.10.2017 v 16:52:00 hodin



ZÁPIS č. 20

Komise výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 20.

konané dne 3. 10. 2017

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

Přítomni: Ing. Jana Čunátová, Stanislav Váňa, Tereza Matoušová

Omluveni: --

Nepřítomni: --

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

Zapsala: Šárka Žiláková, OMP

Program jednání:

1. Zahájení komise.
2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 20.
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 3. 10. 2017 v 10:00 hod., vedla ho předsedkyně Ing. Jana Čunátová, která přivítala všechny přítomné členy komise, seznámila je s navrhovaným programem a skončila 11: 19 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 – 20.**

Předmětem výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 20. 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 320 zájemců**. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zápisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 1. 9. 2017 do 2. 10. 2017 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 116 přihlášek**. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zápisu.

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

Po otevření obálek s přihláškami a kontrole přihlášek komise konstatuje, že z **celkového počtu 116 ve lhůtě podaných přihlášek jich 115 vyhovělo podmínkám** výběrového řízení vč. složené jistoty a **1 přihláška podmínkám výběrového řízení nevyhověla**. Podrobněji viz Příloha č. 2 tohoto Zápisu.

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

3. Různé

4. Závěr

Komise se usnesla, že na základě kontroly doručených přihlášek **zařazuje do II. kola výběrového řízení** (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným bytovým jednotkám **celkem 115 přihlášek**, které splnily podmínky výběrového řízení, těchto osob. Zařazení jednotlivých účastníků do II. kola výběrového řízení (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným bytovým jednotkám je uvedeno v příloze č. 2 Zápisu.

PŘÍTOMNO: 3

PRO: 3

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Jednání komise bylo ukončeno dne 3. 10. 2017 v 11:19 hodin

Zapsala: Šárka Žiláková, OMP

Schválila: Ing. Jana Čunátová, předsedkyně Komise

by. P. Čunátová
Kety
P. Čunátová

Příloha č. 1

Pořadí bytové jednotky	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	výměra v m2	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	Výše kauce v CZK	počet účastníků prohlídek	počet ve lhůtě doručených příhlásek
1	Elektrárenská	91	6	91/7	1+1	56,7	2. NP	1 802 000	180 200	29	9
2	Nučická	1830	38	1830/1	2+1	65,9	2. NP	1 763 000	176 300	42	15
3	Řipská	1445	6	1445/1	1+kk	20,8	1. NP	814 000	81 400	76	20
4	Záběhlická	1749	39	1749/08	1+1	37,5	2. NP	1 227 000	122 700	22	10
5	Nad Vodovodem	2028	63	2028/7	1+1	34,5	3. NP	1 178 000	117 800	37	16
6	Nad Primaskou	1140	32	1140/12	1+1	44,7	4. NP	1 580 000	158 000	54	21
7	Saratovská	517	19	517/04	1+0	29,0	1. NP	1 332 000	133 200	34	15
8	Záběhlická	1728	75	1728/23	1+0	29,1	4. NP	964 500	96 450	26	10
Celkem										320	116

Seznam účastníků výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce 20.													
Bytová jednotka					Uchazeč			Splnění podmínek VŘ		Stanovisko komise výběrového řízení			
poř.č.	Ulice	č.p.	č.orr.	č. bytové jednotky	poř.č. uchazeče u konkrétní byt.	příjmení a jméno / název	bydliště/sídlo	rodné číslo / IČ	formální náležitosti přihlášky	schválena kauce	potvrzení o účasti na přihlášce	zařazuje se II. kola VŘ el. aukce ano/ne	poznámka / důvod případného vyřazení
1	Elektrárenská	91	6	91/7	1				ano	ano	ano	ano	
2	Elektrárenská	91	6	91/7	2				ano	ano	ano	ano	
3	Elektrárenská	91	6	91/7	3				ano	ano	ano	ano	
4	Elektrárenská	91	6	91/7	4				ano	ano	ano	ano	
5	Elektrárenská	91	6	91/7	5				ano	ano	ano	ano	na přihlášce je uvedeno neúplné č. BJ
6	Elektrárenská	91	6	91/7	6				ano	ano	ano	ano	
7	Elektrárenská	91	6	91/7	7				ano	ano	ano	ano	
8	Elektrárenská	91	6	91/7	8				ano	ano	ano	ano	
9	Elektrárenská	91	6	91/7	9				ano	ano	ano	ano	
10	Nučická	1830	38	1830/1	1				ano	ano	ano	ano	
11	Nučická	1830	38	1830/1	2	AAA Realitní fond a.s.	Masarykovo nábřeží 28, Praha 1	27413934	ano	ano	ano	ano	
12	Nučická	1830	38	1830/1	3				ano	ano	ano	ano	
13	Nučická	1830	38	1830/1	4				ano	ano	ano	ano	
14	Nučická	1830	38	1830/1	5				ano	ano	ano	ano	
15	Nučická	1830	38	1830/1	6				ano	ano	ano	ano	
16	Nučická	1830	38	1830/1	7				ano	ano	ano	ano	
17	Nučická	1830	38	1830/1	8				ano	ano	ano	ano	

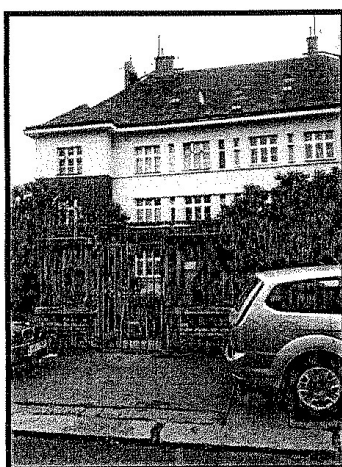
38	Řipská	1445	6	1445/1	14	Safeen s.r.o	5, Května 660, Dolní Břežany	28949857	ano	ano	ano	ano	ano	
39	Řipská	1445	6						ano	ano	ano	ano	ano	
40	Řipská	1445	6						ano	ano	ano	ano	ano	
41	Řipská	1445	6						ano	ano	ano	ano	ano	
42	Řipská	1445	6						ano	ano	ano	ano	ano	
43	Řipská	1445	6						ano	ano	ano	ano	ano	
44	Řipská	1445	6						ano	ano	ano	ano	ano	
45	Záběhlická	1749	39						ano	ano	ano	ano	ano	
46	Záběhlická	1749	39	1749/08	2	Viaeq Estate s.r.o.	Chudentická 11, Praha10	6208541	ano	ano	ano	ano	ano	
47	Záběhlická	1749	39						ano	ano	ano	ano	ano	
48	Záběhlická	1749	39						ano	ano	ano	ano	ano	
49	Záběhlická	1749	39						ano	ano	ano	ano	ano	
50	Záběhlická	1749	39						ano	ano	ano	ano	ano	
51	Záběhlická	1749	39						ne	ano	ano	ano	ne	na přihlášce není uvedeno č. BJ
52	Záběhlická	1749	39						ano	ano	ano	ano	ano	
53	Záběhlická	1749	39						ano	ano	ano	ano	ano	
54	Záběhlická	1749	39						ano	ano	ano	ano	ano	
55	Nad Vodovodem	2028	63						ano	ano	ano	ano	ano	
56	Nad Vodovodem	2028	63	2028/7	2	AAA Realitní fond a.s.	Masarykovo nábřeží 28, Praha 1	27413934	ano	ano	ano	ano	ano	
57	Nad Vodovodem	2028	63						ano	ano	ano	ano	ano	



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3428/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 91/7 v objektu čp. 91/6, ulice Elektrárenská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3029 na katastrálním území Michle.



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 20.6.2016 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, 18.8.2016



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 91/7 v objektu čp. 91/6, ulice Elektrárenská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3029 na katastrálním území Michle.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.91/7
Adresa předmětu ocenění: Elektrárenská 91/6
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Michle
Počet obyvatel: 1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.8.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9721 ze dne 11.8.2016
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. 9721 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 56.70 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 15.6 m² a není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je samostatnou činžovní vilou na oploceném pozemku situovaným při ulici Elektrárenská. Budova je umístěna v části zástavby bytovými domy s okolní komerční zástavbou (depo, administrativní budova, sklady, prodejny). Občanská vybavenost - v ulici Elektrárenská potraviny a restaurace a drobné prodejny v ulici Záběhlická a Plynárská, nejbližší nákupní centru Kaufland (křižovatka Chodovská s Plynárskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost - autobusová zastávka v ulici Nad Vršovickou horou v Bohdalecké a tramvaj v ulici Plynárská. Dopravní spojení k metru Pankrác. Parkování v přilehlých ulicích. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený s třemi nadzemními podlažimi bez výtahu, zastřešený valbovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (s novými svody). Okna plastová a dřevěná špaletová, vstupní dveře nové plastové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, zádveří a chodby s podlahou z dlažby, schody kamenné. Chodby prosvětlené plastovými okny. Osazeny jsou hasicí přístroje. Fasáda v dobrém stavu kombinace režného zdiva a omítek. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 91/7

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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

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 - Výrobní objekty - (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,850$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,850$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 91/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží třípodlažního podsklepeného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává dle vymezení jednotek z pokoje, předsíně, kuchyně, koupelny, WC a spíže dle vymezení jednotek. Ve skutečnosti - předsíň, koupelna s WC, spíž, dva pokoje a kuchyň. Okna dřevěná špaletová, dveře do spíže původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně, dveře do pokojů hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, dveře do kuchyně hladké potapetované do ocelové zárubně a dveře do koupelny s WC hladké do ocelové zárubně bez kliky. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v předsíni korek, v pokoji lino a ve druhém pokoji koberec, ve spíži a kuchyni původní dlažba, v koupelně s WC dlažba (kůže). Kuchyň bez vybavení proveden obklad k lince z keramického obkladu a část korek. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou kombi s keramickým obkladem a pod stropní konstrukcí v koupelně el. boiler (1999). Vytápění - akumulární kamna (2008) 1 ks v pokoji. V jednom z pokojů a předsíni vytápění chybí. V koupelně starý infrazářič. V kuchyni a pokoji mapy po zatékání. Stavebně technický stav bytové jednotky : bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 3029

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Michle a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016, mapový list č. 74.

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	3029	339,00	4 070,00	1 379 730,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			339,00		1 379 730,-

Pozemek parc.č. 3029 - zjištěná cena = 1 379 730,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 3029 = 1 379 730,-Kč
1 379 730,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 379 730,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 4
 Stáří stavby: 86 let
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 1 999
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 41 697,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	6,30 * 1,00 =	6,30 m ²
koupelna:	7,10 * 1,00 =	7,10 m ²
WC:	5,00 * 1,00 =	5,00 m ²
pokoj:	18,60 * 1,00 =	18,60 m ²
spíž:	1,40 * 1,00 =	1,40 m ²
kuchyň:	18,30 * 1,00 =	18,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		56,70 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 - pokoje východ a kuchyně jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s WC, vana a umyvadlo	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - akumulární kamna, infrazářič v koupelně	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí kuchyňská linka	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 17 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (17 + 15) = 0,840$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,840 = 0,721$$

i = 1

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

Index polohy pozemku $I_P = 0,850$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V = 41\,697,- \text{ Kč/m}^2 * 0,721 = 30\,063,54 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 56,70 \text{ m}^2 * 30\,063,54 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,850 = 1\,448\,912,31 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 448 912,31 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 379 730,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 567 / 7 176

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 379 730,- Kč * 567 / 7 176 = 109 017,13 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 109 017,13 Kč

Bytová jednotka č. 91/7 - zjištěná cena = 1 557 929,44 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 91/7	1 557 929,40 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 557 929,40 Kč
	<hr/>
Celkem	1 557 929,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **1 557 929,40 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 91/7	1 557 929,40 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 557 929,40 Kč
	<hr/>
Celkem	1 557 929,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem **1 557 929,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 557 930,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetpadesátsedmtisícdevětsetřicet 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 1/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 300,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

Pod Bohdalcem 2 + kk 55 m² novostavba 2005 v 6.NP, výtah, vybavení standard, sklep
11 500,-Kč/měs (209,-Kč/m²)

Jihlavská 1 + 1 /B 54 m² po částečné rekonstrukci, zařízený, byt v 2. NP, výtah, sklep,
11 200,-Kč/měs (207,-Kč/m²)

Jihlavská 2 + kk 53 m² vybavení ,po rekonstrukci, v 2.NP, výtah, sklep
9 500,-Kč/měs (179,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 198,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 188,-Kč/m²

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



$$56.70 \text{ m}^2 \times 140,-\text{Kč/m}^2 = 7\,938,-\text{Kč/měs}$$

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 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 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 :

Nad Vršovickou horou 2 + 1 57 m², ve zvýšeném 1.NP bez výtahu, dobrý stav po částečné rekonstrukci. Objekt jako celek v dobrém stavu.
2 900 000,-Kč (50 877,-Kč/m²)


V Dolině 2 +kk 59 m², v 2.NP výtah, po rekonstrukci, lodžie
3 090 000,-Kč (52 373,-Kč/m²)

Novobohdalecká 2 +kk 54 m², v 2.NP výtah, novostavba 2005, sklep
3 450 000,-Kč (63 889,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 55 680,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0,95
= 52 896,-Kč/m²

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

$$48 000,-Kč/m^2 \times 56,70 m^2 = 2 721 600,-Kč$$

 Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 (KK), v Praze 10 - 2 700 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 721 600,-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.
Výnosová metoda 1 557 929,-Kč
Porovnávací metoda 1 125 000,-Kč
2 721 600,-Kč

$$CO = (1 557 929 + 1 125 000 + 2 721 600) / 3 = 1 801 510,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 802 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionsmsetdvatisicKč)

V Praze 18.8.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5.

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. 3428/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3428/2016.



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2016



Katastrální území	
Název:	Michle
Parcela	
Číslo parcely:	3029
Cena 2016	
Mapový list:	74
Cena:	4070 Kč/m ²
Skupina:	5316

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: 11.8.2016



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3432/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1830/1 v objektu čp. 1830/38, ulice Nučická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/63 - 3118/67 na katastrálním území Strašnice.



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 20.6.2016 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 9.8.2016



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1830/1 v objektu čp. 1830/38, ulice Nučická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/63 - 3118/67 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1830/1
Adresa předmětu ocenění:	Nučická 1830/38 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.8.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16844 ze dne 5.8.2016
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.16844 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 65.90 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání o velikosti 4.00 m², která není započítána do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů situovaný při ulici Nučická a Průběžná v konečné části. Průčelí domu se vstupem je situované do ulice Nučické, klidné ulice se zelení. Občanská vybavenost dobrá v místě a v dobré docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje cca 100 m v ulici Průběžná, autobus u metra Starostrašnická nebo Skalka, stanice tramvajů vlakové nádraží Praha hlavní nádraží - Benešov. Nejbližší metro Skalka nebo Starostrašnická. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou část obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu staršího data. Okna původní dřevěná zdvojená na chodbách dřevěná zdvojená, vstupní dveře původní dřevěné prosklené s novým drátěným sklem. Schody do podzemního podlaží betonové ošetřené nátěrem v ostatních podlažích teracové, podlahy z teracové dlažby. Na mezipodestách hasicí přístroje. Fasáda domu v dobré stavu břízolitová, v oblasti atiky s opadávající omítkou pravděpodobně vlivem zatékání, v oblasti soklu provedena oprava omítky. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953. Stavebně technicky a funkčně se jedná o jednu budovu s pěti popisnými čísly na pěti parcelách.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1830/1

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 - 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

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

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 - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,990$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1830/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předstíne, koupelny, WC a spíže. K bytové jednotce patří sklep k užívání umístěný v suterénu objektu, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna dřevěná zdvojená, dveře do koupelny, spíže a WC hladké do ocelové zárubně a do pokojů a kuchyně prosklené do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety vyžadující renovaci v předstíni lino, v kuchyni, koupelně, WC a spíži původní dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s nižším původním obkladem stěn, WC s nádržkou zavěšenou v technickém prostoru šachty bez obkladů stěn. Kuchyň vybavena pouze volně stojícím plynovým sporákem. V předstíni původní vestavěná skříň. Vytápění ústřední, osazena litinová tělesa. V koupelně a na WC stopy po zatékání. Bytová jednotka je v původním stavu a stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 74.

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	3118/63	183,00	3 420,00	625 860,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/64	181,00	3 420,00	619 020,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/65	180,00	3 420,00	615 600,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/66	266,00	3 420,00	909 720,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/67	205,00	3 420,00	701 100,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 015,00		3 471 300,-

Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67 - zjištěná cena = 3 471 300,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67 = 3 471 300,-Kč
3 471 300,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 471 300,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 10
Stáří stavby: 63 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 37 061,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	8,80 * 1,00 =	8,80 m ²
předsíň:	15,40 * 1,00 =	15,40 m ²
koupelna:	2,40 * 1,00 =	2,40 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	18,20 * 1,00 =	18,20 m ²
pokoj:	18,80 * 1,00 =	18,80 m ²
spíž:	1,30 * 1,00 =	1,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		65,90 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - dva pokoje na jihovýchod, kuchyň severozápad	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklepní kóje k užívání,	II	-0,01
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 ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 63 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,685 = 0,485$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,485 = 17\,974,59 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 65,90 \text{ m}^2 * 17\,974,59 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 1\,172\,680,23 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,172\,680,23 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 471 300,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 659 / 27 907

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$3\,471\,300,- \text{ Kč} * 659 / 27\,907 = 81\,971,79 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 81\,971,79 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1830/1 - zjištěná cena} = \underline{\underline{1\,254\,652,02 \text{ Kč}}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1830/1	1 254 652,- Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 254 652,- Kč
	<hr/>
Celkem	1 254 652,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 254 652,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1830/1	1 254 652,- Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 254 652,- Kč
	<hr/>
Celkem	1 254 652,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 254 652,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 254 650,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátčtyřitisícšestsetpadesát 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 1/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 300,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

Na Padesátém 2 + 1 65 m², velmi dobrý stav, v 5.NP bez výtahu, po rekonstrukci, vybavení , sklep,
10 000,-Kč/měs (154,-Kč/m²)

Dubečská 2 + 1 66 m² velmi dobrý stav po rekonstrukci, s vybavením , výtah ve 4.NP dům v dobrém stavu, sklep,
11 500,-Kč/měs (174,-Kč/m²)

U Kombinátu 2 + 1 63 m² byt po rekonstrukci, v 3.NP bez výtahu, sklep, plně vybavený
13 000,-Kč/měs (206,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 178,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 169,-Kč/m²

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

$$65,90 \text{ m}^2 \times 130,-\text{Kč/m}^2 = 8\,567,-\text{Kč/měs}$$

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

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

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 :

Svojetická 2 + 1 66.40 m², v 3.NP bez výtahu, dobrý stav, sklep, Objekt jako celek po revitalizaci
3 520 000,-Kč (53 012,-Kč/m²)

Věšínova 2 + 1 63 m², v 2.NP bez výtahu, dobrý udržovaný stav částečně
rekonstruovaný, sklep, dům v dobrém stavu
2 800 000,-Kč (44 444,-Kč/m²)

Černokostelecká 2 + 1 66 m², ve 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep
3 170 000,-Kč (48 030,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 48 495,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95
= 46 071,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena
částkou 43 000,-Kč/m²

$$43\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 65.90\text{ m}^2 = 2\,833\,700,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
2 + 1 v Praze 10 - 2 700 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 833 700,-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.	1 254 652,-Kč
Výnosová metoda	1 200 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 833 700,-Kč

$$CO = (1\,254\,652 + 1\,200\,000 + 2\,833\,700) / 3 = 1\,762\,784,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 763 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionsedmsetšedesáttřicetKč)

V Praze 9.8.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5.



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. 3432/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3432/2016.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1830/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
způsob využití:	byt
Podoba:	č. p. 1827, 1828, 1829, 1830, 1831
katastrální území:	Strašnice [731943]
číslo LV:	16844
Podíl na společných částech:	659/27907

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	

Působ ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rízení, 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](#)

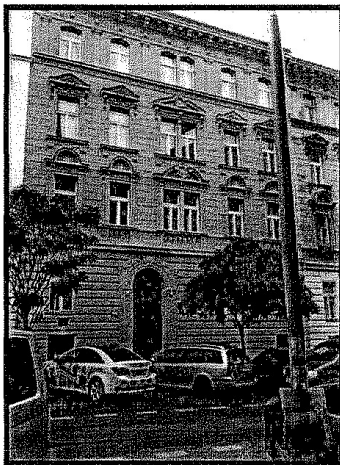
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.08.2016 17:00:00.



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3447/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1445/1 v objektu čp. 1445/6, ulice Řípská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2931 a 2932 na katastrálním území Vinohrady.



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 20.6.2016 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 22.8.2016



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1445/1 v objektu čp. 1445/6, ulice Řípská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2931 a 2932 na katastrálním území Vinohrady.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1445/1
Adresa předmětu ocenění:	Řípská 1445/6 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vinohrady
Počet obyvatel:	1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.8.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 10435 ze dne 21.7.2016
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.13557 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 + kk o velikosti 20.80 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Řípská v bloku mezi Korunní a Dykovou . Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Korunní a náměstí Jiřího z Poděbrad, nákupní centrum Flora tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje cca 30 metrů v ulici Korunní, dopravní dostupnost výborná - docházková vzdálenost k metru Jiřího z Poděbrad nebo tramvají k metru Náměstí Míru, Flora. Parkování v přílehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu přímo navazující na centrum.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažními s dodatečně provedeným výtahem přístupným z prostoru původních lodžii s jednotlivými vstupy z mezipodest, zastřešený

sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné s řezbou a nadsvětlíkem, dvoukřídlé ze dvou třetin prosklené (otevírání kódové). Zádveří uzavřeno lítacími prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem, podlaha zádveří a chodeb z původní dlažby a obklad stěny v přízemí původní, stropní konstrukce klenba. Schody kamenné. Fasáda se štukatérskými prvky v dobrém stavu. Vstupy k výtahu balkony z mezipodest zajištěny jednoduchými dřevěnými prosklenými dveřmi v prosklené stěně. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven ve dvacátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1445/1

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 - 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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního 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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 1,080$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1445/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v první nadzemní podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje s kk, předsíně, WC dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - pokoj s koutem se sprchou a umyvadlem, předsíň s obkladem a možností napojení kuchyňské linky. Okno dřevěné špaletové nové. Dveře do pokoje pouze ocelová zárubeň bez dveřního křídla. Vstupní dveře původní dřevěné dvoukřídlé do dřevěné zárubně se zdobením v oblasti nad dveřní zárubní z interiéru vyžadující ošetření. Podlaha v pokoji a předsíni PVC. Hygienické zázemí je umístěno v pokoji v rohové části - sprchová vanička obezděná a umyvadlo s obkladem stěny. Tato část není stavebně oddělena od pokoje. V předsíni kuchyňku a obklad k lince (mozaiková). Vytápění WAW (1998). V rohové části pokoje plíseň. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 2931 a 2932

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady a je oceněn 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	2931	271,00	9 780,00	2 650 380,-
§ 2 cen. mapa	společný dvůr	2932	45,00	9 780,00	440 100,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			316,00		3 090 480,-

Pozemek parc.č. 2931 a 2932 - zjištěná cena = 3 090 480,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 2931 a 2932 = 3 090 480,-Kč

3 090 480,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 090 480,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 2
Stáří stavby:	96 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 980
Základní cena ZC (příloha č. 27):	58 271,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
pokoj s kk:	16,80 * 1,00 =	16,80 m ²
WC:	2,00 * 1,00 =	2,00 m ²
předsíň:	2,00 * 1,00 =	2,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		20,80 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - východ	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - sprcha a umyvadlo, WC chybí	II	-0,10
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 snižující cenu - chybí kuch. linka	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 36 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (36 + 15) = 0,745$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,745 = 0,426$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 58 271,- Kč/m² * 0,426 = 24 823,45 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 20,80 m² * 24 823,45 Kč/m² * 1,000 * 1,080 = 557 633,98 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 557 633,98 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 090 480,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 208 / 9 579

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,090\,480,- \text{ Kč} \cdot 208 / 9\,579 = 67\,107,20 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 67 107,20 Kč

Bytová jednotka č. 1445/1 - zjištěná cena

= 624 741,18 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1445/1	624 741,20 Kč
1. Ocenění staveb celkem	624 741,20 Kč

Celkem	<hr/> 624 741,20 Kč
--------	---------------------

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	<hr/> 624 741,20 Kč
--	----------------------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1445/1	624 741,20 Kč
1. Ocenění staveb celkem	624 741,20 Kč

Celkem	<hr/> 624 741,20 Kč
--------	---------------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem	<hr/> 624 741,20 Kč
--	----------------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>624 740,- Kč</u>
--	----------------------------

slovy: Šestsetdvacetčtyřitisícsedmsetčtyřicet 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 1/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1(kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

Chodská garsonka 30 m² ve 2.NP dobrý stav po rekonstrukci, vybavení standard, bez výtahu, sklep,
6 600,-Kč/měs (220,-Kč/m²)

Záhřebská 1 + kk 30 m² byt v dobrém stavu po rekonstrukci, v 3.NP s výtahem,sklep
9 000,-Kč/měs (300,-Kč/m²)

Sarajevská 1 + kk 22 m² v dobrém stavu po rekonstrukci, v 1.NP, sklep, bez výtahu
8 000,-Kč/měs (364,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 295,-Kč/m² x redukce pramenu ceny 0.95 = 280,-Kč/m²

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

$$20.80 \text{ m}^2 \times 200,-\text{Kč/m}^2 = 4\,160,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 3 800,-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 3 800,-Kč = 45 600,-Kč

$$Cv = 45\,600 / 8 \times 100 = 570\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 570 000,-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 :

Soběslavská 1 + kk 22 m², v 4.NP výtah, po celkové rekonstrukci, sklep. Nadstandardní. Objekt jako celek v dobrém stavu.
1 999 000,-Kč (90 864,-Kč/m²)

Francouzská 1 + kk 30 m², v 2.NP bez výtahu, dobrý stav po rekonstrukci, dům v dobrém stavu, sklep
1 900 000,-Kč (63 333,-Kč/m²)

Ruská (Vin-P10) 1 + kk 24 m², v 1.NP bez výtahu, v původním stavu udržovaném před rekonstrukcí, dům v dobrém stavu, sklep
1 800 000,-Kč (75 000,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 76 399,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0,95
= 72 579,-Kč/m²

V rámci jednotlivých porovnání, včetně stavebně technického stavu a redukce pramenu ceny činí cena za 1 m² 60 000,-Kč

$$60\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 20,80\,\text{m}^2 = 1\,248\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 (kk) v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 248 000,-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.
Výnosová metoda 624 741,-Kč
Porovnávací metoda 570 000,-Kč
1 248 000,-Kč

$$CO = (624\,741 + 570\,000 + 1\,248\,000) / 3 = 814\,247,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **814 000,-Kč**

(slovy : osmsetčtrnácttisícKč)

V Praze 22.8.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5.

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. 3447/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3447/2016.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1445/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1445
Katastrální území:	Vinohrady [727164]
Číslo LV:	10435
Podíl na společných částech:	208/9579

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Iné 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 úřad pro hlavní město Prahu](#)

zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.07.2016 07:00:00.



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2016



Katastrální území	
Název:	Vinohrady
Parcela	
Číslo parcely:	2931
Cena 2016	
Mapový list:	60
Cena:	9780 Kč/m ²
Skupina:	4114

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. Účinností 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

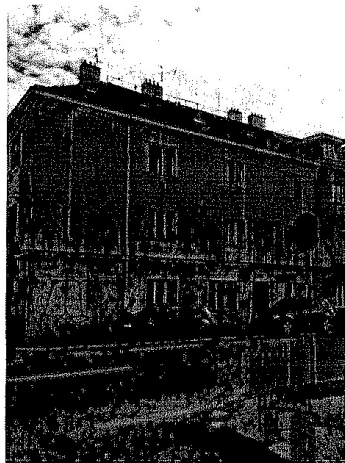
Vytlačeno dne: 21.7.2016



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3434/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1749/8 v objektu čp. 1749/39, ulice Záběhlická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 201 na katastrálním území Záběhlice.



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 20.6.2016 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 2.8.2016



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1749/8 v objektu čp. 1749/39, ulice Záběhlická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 201 na katastrálním území Záběhlice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1749/8
Adresa předmětu ocenění: Záběhlická 1749/39
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Záběhlice
Počet obyvatel: 1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.7.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.17291 ze dne 28.7.2016
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. 17291 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 37.50 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je řadovým rohovým domem situovaným při ulici Záběhlická a U Zákřutu. Budova je umístěna v zástavbě bytových domů při poměrně frekventované Záběhlické ulici v blízkosti přejezdu drážního tělesa a přemostění Jižní spojkou, Hamerského rybníka se sportovním areálem. Občanská vybavenost - drobné prodejny a služby v ulici Záběhlická, nejbližší nákupní centru Kaufland stanice autobusem (křižovatka Chodovská a s Plynárenskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Záběhlická, tramvaj Plynárenská. Dobré dopravní spojení k metru Strašnická nebo Skalka. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou

střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je osmnáct bytových jednotek a čtyři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné z jedné třetiny prosklené, vstupní část oddělena lítacími prosklenými původními dveřmi, schody kamenné a do podzemního podlaží teracové, podlahy dlažby. Vstupní část (zádveří) obložena nízkým skleněným obkladem. Na mezipodestách vstupy do lodžii dřevěnými zdvojenými prosklenými dveřmi v prosklené stěně. Osazeny jsou hasicí přístroje. Fasáda hladká s nátěrem, který místy vykazuje trhlinky. U schodiště u výstupních ramen jsou umístěny sloupy, které jsou ve spodní části kamenné s kamenným zábradlím. Stavebně technický stav objektu je běžně udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech a pozdější úpravy odpovídají období mezi šedesátými a sedmdesátými lety.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1749/8

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

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

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 - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku - špatné parkovací možnosti	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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,990$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1749/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží čtyřpodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, WC a spíže - dle vymezení jednotek. Dveře na WC a do spíže dřevěné rámové otevíravé na klíč do dřevěné zárubně, dveře do kuchyně dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené do dřevěné zárubně, dveře do pokoje dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Vstupní dřevěné rámové z exteriéru hladké do dřevěné zárubně. Okna dřevěná špaletová. Podlaha v předsíni teraco, na WC dlažba a ve spíži beton, v pokoji a kuchyni PVC (místy vlnité). Kuchyň vybavena plynovým sporákem (2014) bez kuchyňské linky s obkladem stěn k lince a v druhé rohové části je umístěno umyvadlo. WC vybaveno WC mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladu stěn. Vytápění - topidlo WAW v kuchyni. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 201

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Záběhllice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 74.

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	201	316,00	5 170,00	1 633 720,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			316,00		1 633 720,-

Pozemek parc.č. 201 - zjištěná cena = 1 633 720,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 201 = 1 633 720,-Kč
1 633 720,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 633 720,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 10
Stáří stavby: 86 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 1 980
Základní cena ZC (příloha č. 27): 37 061,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	4,50 * 1,00 =	4,50 m ²
WC:	0,70 * 1,00 =	0,70 m ²
pokoj:	17,90 * 1,00 =	17,90 m ²
spíž:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
kuchyň:	13,50 * 1,00 =	13,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		37,50 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC a umyvadlo v kuchyni	II	-0,10
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 Iks v kuchyni	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - rozvod plynu po povrchu stěny, špatně položené PVC	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 36 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (36 + 15) = 0,745$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,745 = 0,538$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,538 = 19\,938,82 \text{ Kč/m}^2$
CB_p = $PP * ZCU * I_T * I_P = 37,50 \text{ m}^2 * 19\,938,82 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 740\,228,69 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **740 228,69 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 633 720,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 375 / 6 775

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,633\,720,- \text{ Kč} * 375 / 6\,775 = 90\,427,31 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 90 427,31 Kč

Bytová jednotka č. 1749/8 - zjištěná cena

= 830 656,- Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1749/8	830 656,- Kč
1. Ocenění staveb celkem	830 656,- Kč
Celkem	830 656,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **830 656,- Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1749/8	830 656,- Kč
1. Ocenění staveb celkem	830 656,- Kč
Celkem	830 656,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem **830 656,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **830 660,- Kč**

slovy: Osmsetřicettisícšestsetšedesát 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 1/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

Měchenická 1 + 1 37 m² dobrý stav po rekonstrukci v 1.NP bez výtahu, vybavení standard,
7 500,-Kč/měs (203,-Kč/m²)

Jesenická 1 + 1 35 m² po rekonstrukci, nezařízený, byt v 1. NP bez výtahu, sklep,
7 500,-Kč/měs (214,-Kč/m²)

Jasmínová 1 + 1 40 m² vybavení ,po částečné rekonstrukci, byt v 7.NP s výtahem, sklep
7 500,-Kč/měs (188,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 202,-Kč/m² x K_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 192,-Kč/m²

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

● $37.50 \text{ m}^2 \times 185,-\text{Kč}/\text{m}^2 = 6\,938,-\text{Kč}/\text{měs}$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 500,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 6 500,-Kč = 78 000,-Kč

$C_v = 78\,000 / 8 \times 100 = 975\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 975 000,-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 :

Záběhlická 1 + 1 39 m², v 3.NP bez výtahu, byt po částečné rekonstrukci, objekt jako celek v dobrém stavu.
2 250 000,-Kč (57 692,-Kč/m²)

Brambořkova 1 + 1 34 m², v zvýšené 1.NP s výtahem , po rekonstrukci,
1 690 000,-Kč (49 706,-Kč/m²)

Jahodová 1 + 1 35 m², v 3.NP s výtahem, po rekonstrukci ,
2 120 000,-Kč (60 571,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 59 990,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0,95 =
= 53 190,-Kč/m²

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

$$50\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 37,50\text{ m}^2 = 1\,875\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 , v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 875 000,-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.
Výnosová metoda
Porovnávací metoda

830 656,-Kč
975 000,-Kč
1 875 000,-Kč

$$CO = (830\,656 + 975\,000 + 1\,875\,000) / 3 = 1\,226\,885,-\text{Kč}$$

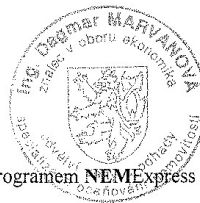
OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 227 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondvěstědvacetsedmísticKč)

V Praze 2.8.2016

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. 3434/2016 znaleckého deníku.



Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3434/2016.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1749/8
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1749
Katastrální území:	Záběhlice [732117]
Číslo LV:	17291
Podíl na společných částech:	375/6775

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

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

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 28.07.2016 17:00:02.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřičký a katastrální](#), Pod sídlíštěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
 Přání 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:	Záběhlice
Parcela	
Číslo parcely:	201
Cena 2016	
Mapový list:	74
Cena:	5170 Kč/m ²
Skupina:	5343

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.12.01 | 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

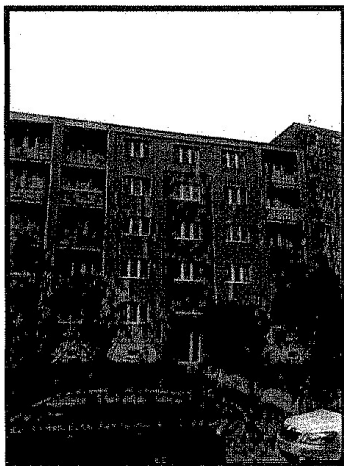
Vytištěno dne: 28.7.2016



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3508/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 2028/7 v objektu, čp. 2028/63, ulice Nad Vodovodem, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2244/76 - 2244/78 na katastrálním území Strašnice.



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

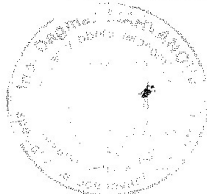
Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje
elektronickou aukcí

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 10 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 2.12.2016



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.2028/7 v objektu čp. 2028/63, ulice Nad Vodovodem, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 2244/76 - 2244/78 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 2028/7
Adresa předmětu ocenění: Nad vodovodem 2028/63
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice
Počet obyvatel: 1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.11.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13554 ze dne 11.10.2016
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. 13554 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 34.50 m². Objekt je situovaný v ulici Nad vodovodem ve smíšené zástavbě bytovými domy a vilové objekty v blízkosti hlavní komunikace Počernická. Lokalita je poměrně dobře dostupná dopravními prostředky MHD - autobus a nejbližší metro Starostrašnická.

Objekt je podsklepený, pětipodlažní typové železobetonové montované konstrukce s plochou střechou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře plastové prosklené. Zádveří uzavřeno plastovými prosklenými dveřmi, podlaha zádveří z původní dlažby, podlaha mezipodest PVC. Finální vrstva schodů z PVC. Výtah není. Vytápění a ohřev TUV centrální. Bytový dům je užíván od roku 1963 a je v dobrém stavebně technickém stavu - provedeno bylo zateplení obvodového pláště a výměna oken za plastová.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Bytová jednotka č. 2028/7

1.1. Pozemky

1.2. Oceňovaný byt

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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

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 - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příklad po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	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

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,990$$

1. Bytová jednotka č. 2028/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného, zatepleného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsíně, koupelny - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová, dveře do pokoje a kuchyně prosklené do ocelových zárubní, dveře do koupelny a WC hladké plné do ocelových zárubní. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v koupelně, WC, předsíni a kuchyni PVC a v pokoji vlýsky. Kuchyň vybavena původní linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem (1995) a v rohové části původní spíží skříň. V koupelně vana neobezděná a umyvadlo (společná baterie) a v rohové části stopy po zatékání, WC s mísou se zavěšenou nádržkou. Hygienické zázemí je siporexovým jádrem. V předsíni původní vestavěné skříň. Objekt byl kolaudován v šedesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžadující rozsáhlejší stavební úpravy. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu - výměna oken a zateplení fasády.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice 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	2244/76	238,00	3 000,00	714 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2244/77	229,00	3 000,00	687 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2244/78	239,00	3 000,00	717 000,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			706,00		2 118 000,-

Pozemky - zjištěná cena = 2 118 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky = 2 118 000,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 118 000,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 10
 Stáří stavby: 53 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 37 061,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	8,90 * 1,00 =	8,90 m ²
pokoj:	16,70 * 1,00 =	16,70 m ²
koupelna:	2,10 * 1,00 =	2,10 m ²
WC:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
předsíň:	5,90 * 1,00 =	5,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		34,50 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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 - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - koupelna, WC - jádro	II	-0,10
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 TUV	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 53 let:

$$s = 1 - 0,005 * 53 = 0,735$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,735 = 0,416$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,416 = 15\,417,38 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = \text{PP} * \text{ZCU} * I_T * I_P = 34,50 \text{ m}^2 * 15\,417,38 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 526\,580,61 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 526 580,61 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 118 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 3 450 / 224 740

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,118\,000,-\text{ Kč} * 3\,450 / 224\,740 = 32\,513,57\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 32 513,57 Kč

Bytová jednotka č. 2028/7 - zjištěná cena

= 559 094,18 Kč

C. REKAPITULACE

1. Bytová jednotka č. 2028/7	559 094,20 Kč
1.1. Pozemky	32 513,57 Kč
1.2. Oceňovaný byt	526 580,61 Kč
	<hr/>
	= 559 094,20 Kč

Výsledná cena - celkem: 559 094,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 559 090,- Kč

slovy: Pětsetpadesátdevět tisíc devadesát 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 Ph.D. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 200,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

Nad Vodovodem	1 + 1	37 m ²	v 4.NP po rekonstrukci, bez výtahu, částečně zařízený, panel
8 000,-Kč			(216,-Kč/m ²)
Černokostelecká	1 + 1	32 m ²	1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep, zděný
9 500,-Kč			(297,-Kč/m ²)
Kralická	1 + 1	38 m ²	v 2.NP bez výtahu po rekonstrukci, sklep, zděný
8 000,-Kč			(211,-Kč/m ²)

Průměrná cena 241,-Kč/m² x k redukce pramenu ceny 0.95 = 229,-Kč/m²

$$34.50 \text{ m}^2 \times 200,-\text{Kč/m}^2 = 6\,900,-\text{Kč/měs}$$

Zohledněna jsou jednotlivá porovnání, včetně stavebně technického stavu bytu, včetně redukce pramenu ceny a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) .

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 6 500,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : $12 \times 6\,500,-\text{Kč} = 78\,000,-\text{Kč}$

$C_v = 78\,000 / 8 \times 100 = 975\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 975 000,-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 :

Kralická	1 + 1	42 m ²	v 4.NP bez výtahu, po rekonstrukci, komora a sklep	
2 950 000,-Kč				(70 238,-Kč/m ²)
Černokostelecká	1 + 1	31 m ²	v 1.NP s výtahem, původní udržovaný stav, sklep	
2 150 000,-Kč				(69 355,-Kč/m ²)
Průběžná	1 + 1	37 m ²	v 4.NP bez výtahu, po rekonstrukci, komora a sklep.	
2 570 000,-Kč				(69 459,-Kč/m ²)

Průměrná cena $69\,684,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times k_{\text{redukce pramenu ceny}} 0.95 = 66\,200,-\text{Kč}/\text{m}^2$

Provedena jsou jednotlivá porovnání, včetně stavebně technického stavu a redukce pramenu ceny.

$$58\,000 \times 34.50 \text{ m}^2 = 2\,001\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 v Praze 10 - 2 390 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 001 000,-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.
Výnosová metoda
Porovnávací metoda

559 094,-Kč
975 000,-Kč
2 001 000,-Kč

$$CO = (559\,094 + 975\,000 + 1\,579\,500) / 3 = 1\,178\,365,-Kč$$

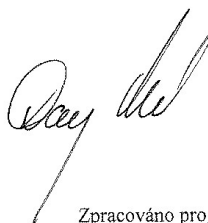
OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 178 000,-Kč**

(slovy jedenmilionstosedmdesátosmtisícKč)

V Praze 2.12.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.6.1.

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. 3508/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3508/2016.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	2028/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 2028, 2029, 2030
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	13554
Podíl na společných částech:	3450/224740

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
ověřená 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.

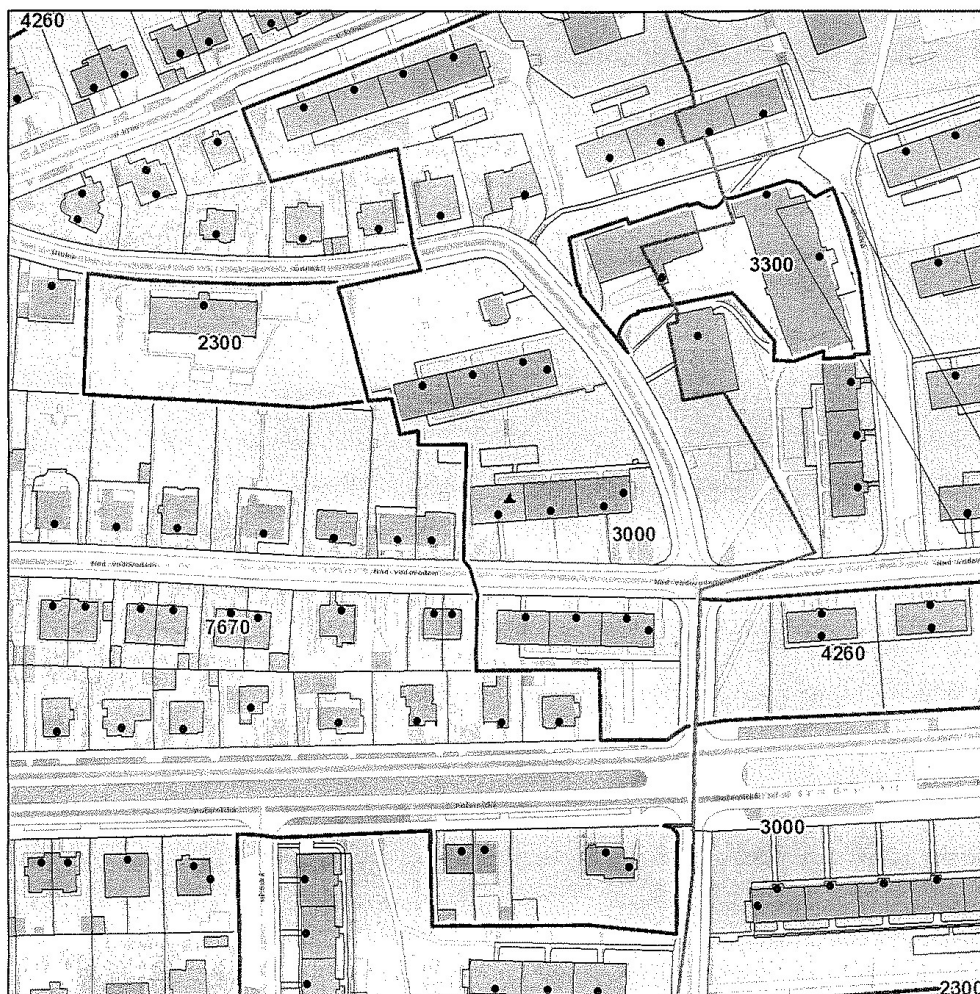
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

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 11.10.2016 07:00:02.



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2016



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	2244/76
Cena 2016	
Mapový list:	61
Cena:	3000 Kč/m ²
Skupina:	4195

Uvedené 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

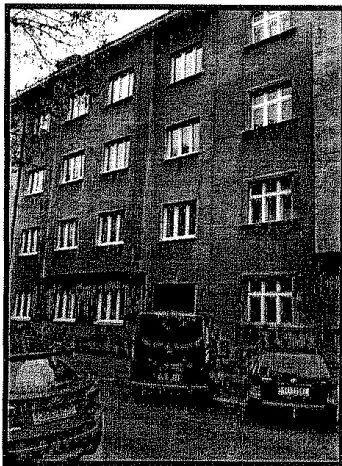
Vytisknuto dne: 11.10.2016



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3510/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1140/12 v objektu čp. 1140/32, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1057 na katastrálním území Strašnice.



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

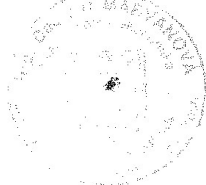
Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje
elektronickou aukcí

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 28.11.2016



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1140/12 v objektu čp. 1140/32, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1057 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1140/12
Adresa předmětu ocenění:	Nad Primaskou 1140/32 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.11.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16842 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.16842 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 44,70 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů v řadové zástavbě situovaný při ulici Nad Primaskou, která je kolmá na ulici Starostrašnickou a Saratovskou. Průčelí domu se vstupem je situované do poměrně klidné ulice. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Starostrašnická nebo Černokostelecká, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost - tramvaj k metru Želivského tři stanice nebo docházková vzdálenost metro Starostrašnická (stanice tramvají). Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený

sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu . Vstupy na balkony prosklenými původními dveřmi s nadsvětlíkem. Vstup do domu je zajištěn přes průchod vraty dřevěnými z exteriéru ošetřené nátěrem, chodba se schodišťovým prostorem uzavřena původními prosklenými lítacími dveřmi zajištěnými z prostoru průchodu uzamykatelnou mříží, schody teracové, podlahy teracové. Podlaha průjezdu z původní drobné dlažby. Na mezipodestách hasičské přístroje. Fasáda domu v zachovalém stavu. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. Budova obsahuje 14 bytových jednotek a 5 nebytových prostor. K budově patří přístavek za domem (4 garáže)

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1140/12

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

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

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 1,010$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1140/12

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, spíže a WC. Okna plastová, ve spíži dřevěné jednoduché, dveře do pokoje a kuchyně prosklené do dřevěných zárubní, do spíže a na WC dřevěné rámové do dřevěných zárubní otevíravé na klíč a dveře do koupelny chybí pouze dřevěná zárubeň. Vstupní dveře původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlaha v pokoji, předsíni a WC a koupelně PVC, v kuchyni parkety a ve spíži betonová mazanina. Koupelna vybavena vanou (2007) a umyvadlem, obklad stěn pouze v oblasti vany. V koupelně nad vanou umístěna karma (2009). WC samostatné s mísou kombi a malým umyvadlem, obklad pouze v oblasti umyvadla. Kuchyň vybavena malou linkou bez dřezu s plynovým sporákem (2003), bez obkladu stěny k lince. Vytápění akumulacími kamny (2002 a 2004). Ohřev vody plynovou karmou. Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy. V koupelně stopy po zatékání na stropní konstrukci a části stěny, špatně položené PVC. Objekt jako celek udržovaný.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1057

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 61.

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	1057	430,00	5 120,00	2 201 600,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			430,00		2 201 600,-

Pozemek parc.č. 1057 - zjištěná cena = 2 201 600,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1057	=	2 201 600,-Kč
		<u>2 201 600,- Kč</u>

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 201 600,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 10
 Stáří stavby: 66 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 37 061,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	13,40 *	1,00 =	13,40 m ²
předsíň:	5,20 *	1,00 =	5,20 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	21,00 *	1,00 =	21,00 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
koupelna:	3,10 *	1,00 =	3,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			44,70 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 - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - za domem 4 garáže	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih do vnitrobloku	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - akumulární kamna 2x	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - v koupelně stopy po zatékání strop a stěna, špatně položené PVC, obklad na WC pouze u malého umyvadla	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + 0,06 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = 0,670$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,621}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,621 = 23\,014,88 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 44,70 \text{ m}^2 * 23\,014,88 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,010 = 1\,039\,052,79 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 039 052,79 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 201 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 447 / 8 401

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,201\,600,- \text{ Kč} * 447 / 8\,401 = 117\,142,63 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 117 142,63 Kč

Bytová jednotka č. 1140/12 - zjištěná cena = 1 156 195,42 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1140/12	1 156 195,40 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 156 195,40 Kč
	<hr/>
Celkem	1 156 195,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 156 195,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1140/12	1 156 195,40 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 156 195,40 Kč
	<hr/>
Celkem	1 156 195,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 156 195,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 156 200,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostopadesátšesttisícdvěstě 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 Ph.D. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 200,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání - inzerované nabídky pronájmů :

Kralická 1 + 1 40 m² , dobrý stav, v 4.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, vybavení standard, sklep,
9 000,-Kč/měs (225,-Kč/m²)

Starostrašnická 1 + 1 45 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 3.NP bez výtahu, sklep, spíž
9 000,-Kč/měs (200,-Kč/m²)

Kralická 1 + 1 44 m² byt po rekonstrukci, v 4.NP bez výtahu, spíž, sklep, plně vybavený
10 000,-Kč/měs (227,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 217,-Kč/m² x redukce pramenu ceny 0.95 = 206,-Kč/m²

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

$$44.70 \text{ m}^2 \times 180,-\text{Kč/m}^2 = 8\,046,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 800,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,800,-\text{Kč} = 93\,600,-\text{Kč}$$

$$Cv = 93\,600 / 8 \times 100 = 1\,170\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 170 000,-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 :

Průběžná 1 + 1 37 m², v 4.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek
v dobrém stavu po rekonstrukci
2 683 000,-Kč (72 513,-Kč/m²)

V Olšínách 1 + 1 51 m², v 2.NP s výtahem, po rekonstrukci, sklep dům v dobrém
stavu
3 285 000,-Kč (64 412,-Kč/m²)

Černokostelecká 1 + 1 48 m², v 3.NP bez výtahu, původní stav k rekonstrukci, sklep
2 440 000,-Kč (50 833,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 62 586,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95
= 59 457,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena
částkou 54 000,-Kč/m²

$$54\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 44.70\,\text{m}^2 = 2\,413\,800,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 2 413 800,-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. 1 156 195,-Kč
Výnosová metoda 1 170 000,-Kč
Porovnávací metoda 2 413 800,-Kč

$$CO = (1\,156\,195 + 1\,170\,000 + 2\,413\,800) / 3 = 1\,579\,998,-\text{Kč}$$

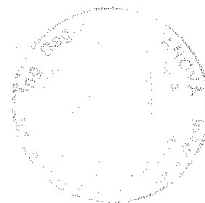
OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 580 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliónpětsetosmdesátitřicetKč)

V Praze 28.11.2016

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. 3510/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3510/2016.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1140/12
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1140
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16842
Podíl na společných částech:	447/8401

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.

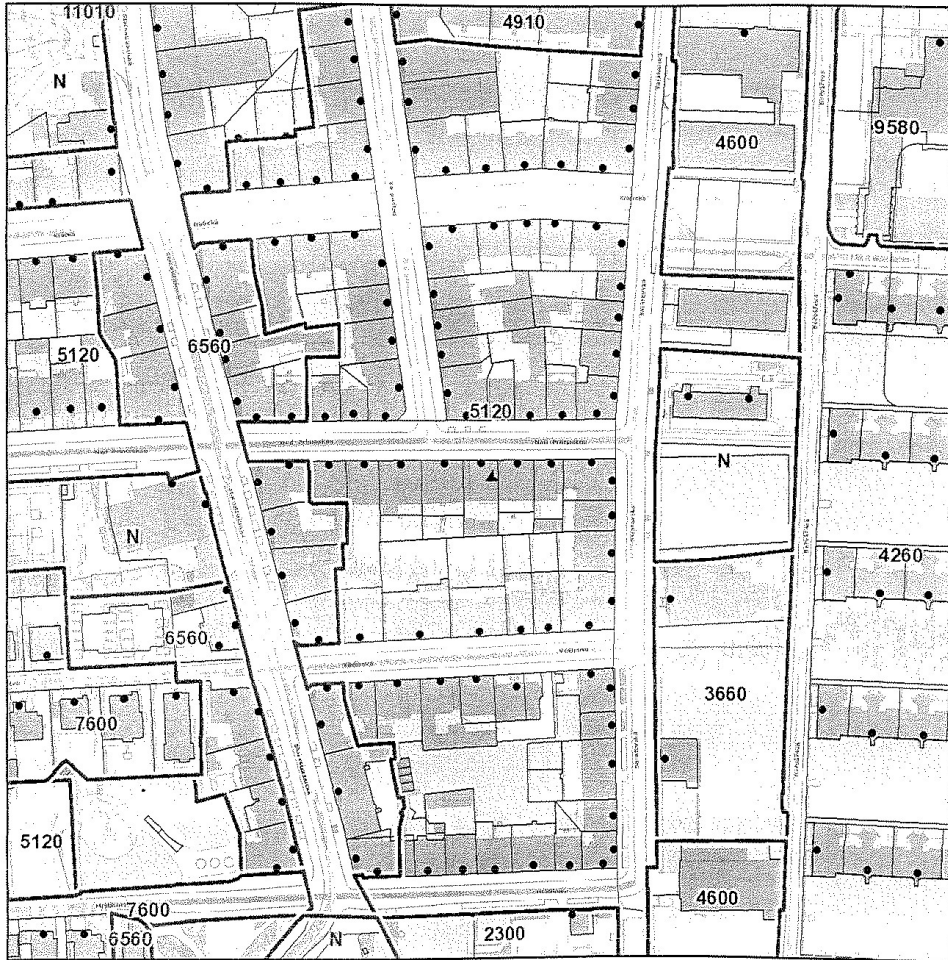
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

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.



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2016



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	1057
Cena 2016	
Mapový list:	61
Cena:	5120 Kč/m ²
Skupina:	4238

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

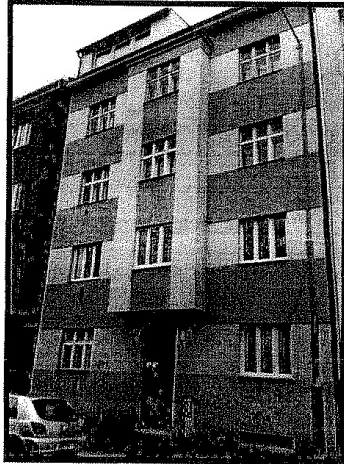
Vytištěno dne: 11.10.2016



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3513/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 517/4 v objektu čp. 517/19, ulice Saratovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1052 na katastrálním území Strašnice.



Objednatel znaleckého posudku:

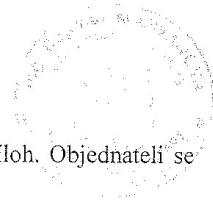
Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

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 18.11.2016



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 517/4 v objektu čp. 517/19, ulice Saratovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1052 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 517/4
Adresa předmětu ocenění: Saratovská 517/19
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice
Počet obyvatel: 1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.11.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16842 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.16835 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 0 + 1 o velikosti 29 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů v řadové zástavbě situovaný při ulici Saratovská, která je spojnicí mezi ulicí Černokostelecká a Mrštíkova a následně V Olšínách. Průčelí domu se vstupem je situované do poměrně klidné ulice s výhledem do sportovního tenisového areálu. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Starostrašnická nebo Černokostelecká, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost - tramvaj k metru Želivského tři stanice nebo docházková vzdálenost metro Starostrašnická (stanice tramvají). Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený v kombinaci rovné střechy a pultové s arkýřem do ulice s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách ze dvou třetin prosklené jednoduché dveře v prosklené jednoduché stěně zajišťující vstup na balkony. Vchodové dveře dřevěné původní plné s prosvětlujícími okénky a nadsvětlíkem, zádveří se schody uzavřeno původními prosklenými lítacími dveřmi. Schody teracové, podlahy teracové. Na mezipodestách hasičské přístroje. Fasáda domu v dobrém stavu (novější s barevným odstínem). Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. Budova obsahuje 17 bytových jednotek a 2 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 517/4

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 - situovaná v 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 - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního 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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,980$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 517/4

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, spíže, koupelny a WC - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav : pokoj s kk, předsíň, spíž a koupelna s WC. Okno dřevěné špaletové, ve spíži dřevěné jednoduché, dveře do koupelny s WC a předsíň původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní s otevíráním na klíč, do pokoje dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené do dřevěné zárubně (ošetřené). Vstupní dveře původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji plovoucí laminátová, v koupelně s WC, v předsíni a spíži dlažba. Koupelna vybavena WC mísou kombi, vanou (2006) a umyvadlem s obkladem stěn do úrovně dveří. (2006). V kk obklady ke kuchyňské lince a je vybaven pouze volně stojícím elektrickým sporákem (2015). Vytápění topidlem WAW (2008), ohřev vody karmou (2008). Bytová jednotka je v dobrém stavu po stavebních úpravách provedených v roce 2008.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1052

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 61.

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	1052	261,00	5 120,00	1 336 320,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			261,00		1 336 320,-

Pozemek parc.č. 1052 - zjištěná cena = 1 336 320,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1052 = 1 336 320,-Kč
 1 336 320,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 336 320,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	66 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 008
Základní cena ZC (příloha č. 27):	37 061,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	4,00 *	1,00 =	4,00 m ²
Koupelna:	3,00 *	1,00 =	3,00 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	20,00 *	1,00 =	20,00 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			29,00 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - za domem 4 garáže	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - západ do vnitrobloku	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a WC mísa kombi	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 snižující cenu - bez kuchyňské linky pouze elektrický sporák a obklad stěny, vedení plynu (měď) po povrchu stěny	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 8 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (8 + 15) = \mathbf{0,885}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,885 = \mathbf{0,876}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,876 = 32\,465,44 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 29,00 \text{ m}^2 * 32\,465,44 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,010 = 922\,385,36 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **922 385,36 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 336 320,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 290 / 7 187

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,336\,320,- \text{ Kč} * 290 / 7\,187 = 53\,921,36 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 53 921,36 Kč

Bytová jednotka č. 517/4 - zjištěná cena = **976 306,72 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 517/4	976 306,70 Kč
1. Ocenění staveb celkem	976 306,70 Kč
Celkem	976 306,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **976 306,70 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 517/4	976 306,70 Kč
1. Ocenění staveb celkem	976 306,70 Kč
Celkem	976 306,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem **976 306,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 976 310,- Kč

slovy: Devětsetsedmdesátšesttisícřístadeset 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 - inzerované nabídky pronájmů :

Průběžná	1 + kk	27 m ² , velmi dobrý stav po rekonstrukci, v 3.NP bez výtahu, vybavení standard, sklep,	
		8 500,-Kč/měs	(315,-Kč/m ²)
Starostrašnická	1 + kk	32 m ² byt po částečné rekonstrukci, s vybavením v 2.NP dům po rekonstrukci, sklep,	
		6 900,-Kč/měs	(216,-Kč/m ²)
Černokostecká	1 + kk	28 m ² byt po renovaci, v 3.NP s výtahem, spíž, sklep, plně vybavený	
		7 000,-Kč/měs	(250,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 260,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 247,-Kč/m²

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

$$29 \text{ m}^2 \times 240,-\text{Kč/m}^2 = 6\,960,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 600,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6\,600,-\text{Kč} = 79\,200,-\text{Kč}$$

$$Cv = 79\,200 / 8 \times 100 = 990\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 990 000,-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 :

Na Stezce 1 + kk 30 m², v 2.NP s výtahem, ve výborném stavu po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.

$$2\,800\,000,-\text{Kč} \quad (93\,333,-\text{Kč/m}^2)$$

Počernická	1 + kk /B	32 m ² , v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep dům v dobrém stavu	
2 440 000,-Kč			(76 250,-Kč/m ²)
Černokostelecká	1 + kk	31 m ² , v 1.NP bez výtahu, udržovaný k rekonstrukci, sklep	
2 110 000,-Kč			(68 065,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² činí : 79 216,-Kč/m² x redukce pramenu ceny 0.95
= 75 255,-Kč

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena částkou 70 000,-Kč/m²

$$70\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 29\,\text{m}^2 = 2\,030\,000,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 2 030 000,-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.	976 307,-Kč
Výnosová metoda	990 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 030 000,-Kč

$$CO = (976\,307 + 990\,000 + 2\,030\,000) / 3 = 1\,332\,102,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 332 000,-Kč**

(slovy : jedenmilíontřístatřicetdvatisícKč)

V Praze 18.11.2016

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. 3513/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3513/2016.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	517/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 517
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16835
Podíl na společných částech:	290/7187

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:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	1052
Cena 2016	
Mapový list:	61
Cena:	5120 Kč/m ²
Skupina:	4238

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

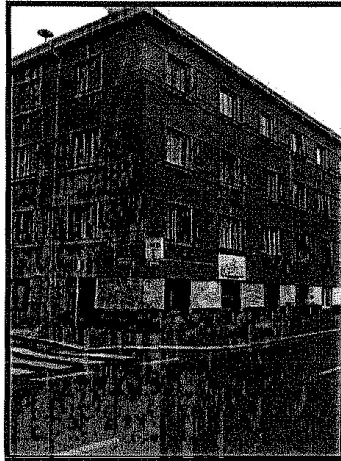
Vytlačeno dne: 11.10.2016



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3528/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1728/23 v objektu čp. 1728/75, ulice Záběhlická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 347 na katastrálním území Záběhlice.



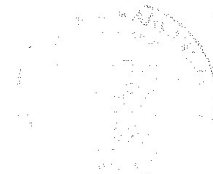
Objednatel znaleckého posudku:

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 10 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 18.10.2016



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1728/23 v objektu čp. 1728/75, ulice Záběhlická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 347 na katastrálním území Záběhlice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1728/23
Adresa předmětu ocenění:	Záběhlická 1728/75 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Záběhlice
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.16837 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. 16837 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 29.10 m² dle vymezení jednotek v budově.

Bytový dům je řadovým rohovým domem situovaným při ulici Záběhlická . Budova je umístěna v zástavbě bytových domů při poměrně frekventované Záběhlické ulici v naproti sousedství se sportovním areálem Hamr u Hamerského rybníka. Občanská vybavenost - drobné prodejny a služby v ulici Záběhlická, nejbližší nákupní centru Kaufland dvě stanice autobusem (křižovatka Chodovská a s Plynářenskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Záběhlická, tramvaj Plynářenská.Dobré dopravní spojení k metru Strašnická nebo Skalka. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je dvacet čtyři bytových jednotek a tři nebytové prostory. V prvním podlaží Café sauna. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře hliníkové prosklené, vstupní část oddělena od chodby se schodišťovým prostorem dřevěnými prosklenými původními dveřmi do dřevěné zárubně a mříží, schody kamenné, podlahy teracové. Vstupní část (zádveří) obložena nízkým skleněným obkladem. Na mezipodestách vstupy do lodžii dřevěnými zdvojenými prosklenými dveřmi v prosklené stěně a okny. Osazeny jsou hasicí přístroje. Fasáda hrubá místy popraskaná, soklová část obložena kabřincovými pásky nad které vystupuje vlhkost. Stavebně technický stav objektu je zhoršený a to vzhledem k projevující se vlhkosti na chodbě prvního podlaží v části schodišťového prostoru vystupující až do druhého podlaží. Objekt byl postaven ve třicátých letech a pozdější úpravy odpovídají období mezi šedesátými lety. V budově je 24 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1728/23

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 - Poptávka nižší než nabídka - I + 0 před totální rekonstrukcí	I	-0,02
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku - špatné parkovací možnosti	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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,970$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1728/23

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží čtyřpodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, WC, spíže a koupelny dle vymezení jednotek . Skutečný stav : pokoj, předsíň s kuchyňským koutem a místnost pro koupelnu s WC mísou. Okno dřevěné špaletové , dveře do pokoje chybí pouze ocelová zárubeň a do místnosti pro hygienické zázemí pouze dřevěná zárubeň. Vstupní dveře původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlahy v předsíni s kk lino, v pokoji PVC a v místnosti pro koupelnu s WC zbytky dlažby a beton. Kuchyňský kout vybaven plechovým dřezem bez baterie a plynovým sporákem ve špatném stavu a zbývající části skříněk linky. Vytápění a vybavení hyg. zázemí chybí. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje totální rekonstrukci a dovybavení.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 347

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Záběhlce a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 74.

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	347	562,00	5 170,00	2 905 540,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			562,00		2 905 540,-

Pozemek parc.č. 347 - zjištěná cena = 2 905 540,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 347 = 2 905 540,-Kč
 2 905 540,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 905 540,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	86 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 970
Základní cena ZC (příloha č. 27):	37 061,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	4,30 * 1,00 =	4,30 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	20,50 * 1,00 =	20,50 m ²
koupelna:	2,30 * 1,00 =	2,30 m ²
spíž:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		29,10 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 obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jihozápad	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - koupelna bez vybavení a obkladů, bez WC mísy	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na tuhá paliva - chybí	I	-0,10
9. Kříterium 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:

$$s = 1 - 0,005 * (46 + 15) = 0,695$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,695 = 0,239$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 37 061,- Kč/m² * 0,239 = 8 857,58 Kč/m²

CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 29,10 m² * 8 857,58 Kč/m² * 0,980 * 0,990 = 250 074,46 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 250 074,46 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 905 540,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 291 / 10 784

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 905 540,- Kč * 291 / 10 784 = 78 404,32 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 78 404,32 Kč

Bytová jednotka č. 1728/23 - zjištěná cena = 328 478,78 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1728/23	328 478,80 Kč
1. Ocenění staveb celkem	328 478,80 Kč

Celkem	328 478,80 Kč
--------	---------------

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **328 478,80 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1728/23	328 478,80 Kč
1. Ocenění staveb celkem	328 478,80 Kč

Celkem	328 478,80 Kč
--------	---------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem **328 478,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **328 480,- Kč**

slovy: Třistadvacetosmtisícčtyřistaosmdesát 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 Ph.D. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 200,-Kč/měs.

Výnosová metoda nebyla použita vzhledem k tomu, že stavebně technický stav neumožňuje pronájem a výsledek není relevantní trhu.

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 pak je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, technologie a provedení, stavebně technický stav bytové jednotky, standard, příslušenství a služby, atraktivita.

Reprezentanti pro porovnání

Záběhlická 1 + kk 38 m² v 3.NP bez výtahu po kompletní rekonstrukci v uzavřeném areálu, sklep
2 450 000,-Kč (64 470,-Kč/m²)

Záběhlická 1 + 0 26 m² ve 3.NP bez výtahu, k rekonstrukci, sklep
1 690 000,-Kč (65 000,-Kč/m²)

Záběhlická garsonka 24 m² v 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, ve vlastnictví sklep 10 m²
1 650 000,-Kč (68 750,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 66 073,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0,95 =
= 62 770,-Kč/m²

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

$$55\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 29,10\,\text{m}^2 = 1\,600\,500,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 600 500,-Kč

ANALÝZA CENY - stanovení obvyklé hodnoty

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

Dle cenového předpisu 53/2016 Sb.
Výnosová metoda
Porovnávací metoda

328 479,-Kč
0,- Kč
1 600 500,-Kč

$$CO = (328\,479 + 0 + 1\,600\,500)/3 = 964\,490,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

číni : **964 500,-Kč**

(slovy : devětsedesátýfifisicpětsetKč)

V Praze 18.10.2016

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. 3528/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3528/2016.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1728/23
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1728
Katastrální území:	Záběhlice [732117]
Číslo LV:	16837
Podíl na společných částech:	291/10784

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

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

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 určené 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:	Záběhlčice
Parcela	
Číslo parcely:	347
Cena 2016	
Mapový list:	74
Cena:	5170 Kč/m ²
Skupina:	5345

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