

Důvodová zpráva

Usnesením ZMČ Praha 10 č. 22/3/2021 ze dne 25. 1. 2021 byla schválena změna „*Prováděcího předpisu pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům*“ (dále „Předpis“) V souladu s touto změnou byl schválený usnesením ZMČ Praha 10 č. 22/4/2021 ze dne 25.1.2021 záměr prodeje bytové jednotky č. 464/18, ul. 28. pluku 464/39, k .ú. Vršovice, Praha. Následně byl oslovený oprávněný nájemce pan [REDACTED] (dále jen „oprávněný nájemce“), který má uzavřenou nájemní smlouvu č. 2019/OBN/0675 ze dne 14. 5. 2019 na dobu neurčitou s nabídkou možnosti odkoupit bytovou jednotku č. 464/18, ul. 28. pluku 464/39, k. ú. Vršovice, Praha, do osobního vlastnictví za cenu obvyklou dle znaleckého posudku stanovenou podle stavu ke dni 31. 3. 2021. Oprávněný nájemce s nabídkou odkoupení bytové jednotky za cenu dle znaleckého posudku souhlasil (příloha č. 3).

MC Praha 10

Doručeno: 03.11.2021

P10 – 463940/2021

listy: 1 přílohy: sv.příloh:



np10es149b3c1

4912

1614

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

zveřejňuje

v souladu s usnesením Zastupitelstva MČ Praha 10 č. 22/4/2021
ze dne 25. 1. 2021

**Záměr prodeje bytových jednotek oprávněným nájemcům
v domech rozdělených na jednotky**

19.11.

poř.č.	dům	č.p.	č.o.	Katastrální území	č. BJ	Velikost podílu na pozemcích	Parc. č. pozemku
1	28. pluku	464	39	Vršovice	464/18	5680/173880	1305/3, 1305/6
2	Taškentská	1414	6	Vršovice	1414/20	339/78992	1873/27
3	Moskevská	771	66	Vršovice	771/04	452/22221	1180/1
4	Jakutská	422	6	Vršovice	422/14	584/11747	1524/3
5	Minská	773	8	Vršovice	773/07	453/13975	1181
6	Na Louži	1027	12	Vršovice	1027/5	793/6091	1891
7	Na Louži	1308	23	Vršovice	1308/23	526/33609	1911
8	Ruská	706	72	Vršovice	706/07	737/6470	730

Zveřejněno i způsobem umožňujícím
dálkový přístup od 3. 11. 2021 do 19. 11. 2021

V Praze dne 3. 11. 2021

Mgr. Tomáš ...
vedoucí odboru ...



-3. 11. 2021

Vyvěšeno: _____
Sejmuto: _____

19. 11. 2021

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4168/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.464/18 v objektu čp. 464/39, ulice 28. pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1305/3 a 1305/6 na katastrálním území Vršovice.

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



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

OBVYKLÁ CENA	4 542 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 17 + 6

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 17.3.2021

Vyhotoveno: V Praze 31.3.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena bytové jednotky č. 464/18 v objektu čp. 464/39, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1305/3 a 1305/6 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby plánované privatizace.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.3.2021 za přítomnosti pana ing. Luboše Piroutka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v

nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7484 a 7483 ze dne 15.3.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
vymezení jednotek v budově
databáze VALUO
databáze Katastrálního úřadu

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: 28.pluku 464/39, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 7484, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 7484, podíl 1 / 1

Na LV č. 7484 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Svěřená správa

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

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 56,80 m² s balkonem (ze společných částí domu k výhradnímu užívání) o velikosti 1,90 m² (dle vymezení jednotek v budově). Bytový dům je situovaný v ulici 28.pluku se zástavbou bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny a stanici autobusem k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici 28. Pluku a Bělocerkevská, tramvaj Vršovická ulice, nejbližší metro stanice Želivská nebo Flora. V blízkosti areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlé ulici 28.pluku zvláště ve večerních hodinách omezené.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se sedmi nadzemními podlažními s novým výtahem, zastřešený rovnou střechou. Stavebně technický stav objektu jako celku je udržovaný, nové dřevěné prosklené vstupní dveře s nadsvětlíkem s obkladem v oblasti vstupní části přecházející do soklu. Zádveří s podlahou z dlažby uzavřeno původními lítacími dveřmi prosklenými s nadsvětlíkem, podlaha na chodbách a mezipodestách původní dlažba, schody teracové, původní břizolitová fasáda, klempířské prvky z titanžinku, provedena výměna původních oken za plastová. Na mezipodestách hydrant nebo hasicí přístroj. Objekt byl postaven v roce 1954.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 464/18
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 1305/6 a 1305/3

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 646/18
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 464/18

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. § 1c zjištěná cena bude určována, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 464/18
Adresa předmětu ocenění:	28. pluku 464/39 100 00 Praha 10
LV:	7484
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 324 277

1. Bytová jednotka č. 464/18

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se sedmi nadzemními podlažními s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a balkonu - dle vymezení jednotek. (Balkon ze společných částí domu k výhradnímu užívání) Okna plastová s vnitřními parapety z teracových desek, okénko do koupelny a na WC původní dřevěné do světlíku. Dveře koupelny, WC a mezi pokojem a kuchyní hladké do ocelové zárubně, dveře do kuchyně, a pokojů prosklené do ocelových zárubní. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety vyžadující repasi, v kuchyni betonová mazanina s nátěrem, v předsíni, WC a koupelně původní dlažba, na balkoně teracová dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nižšími bělnicovými obklady, WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladů stěn, pouze soklík. Kuchyně vybavena sporákem plynovým se zbytky původní linky bez dřezu s původním obkladem stěn a v rohové části původní spízní skříň. V předsíni zbytky vestavěné skříň. Vytápění s ohřevem vody ústřední, radiátory litinové neudržované. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci a je na hranici neobyvatelnosti, proveden byl rozvod plynu ke sporáku vedený po povrchu stěn. V obou pokojích na stropní konstrukci stopy po zatečení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	67 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu

	podlahové plochy	
kuchyň:	9,40 * 1,00 =	9,40 m ²
předsíň:	8,70 * 1,00 =	8,70 m ²
koupelna:	2,60 * 1,00 =	2,60 m ²
WC:	1,50 * 1,00 =	1,50 m ²
pokoj:	17,70 * 1,00 =	17,70 m ²
pokoj:	16,90 * 1,00 =	16,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		56,80 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: 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 - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - pokoj s balkonem jih a východ, pokoj a kuchyň jih	III	0,03
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 - balkon	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	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 67 let:

$$s = 1 - 0,005 * 67 = 0,665$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,665 = 0,484$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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: Vlivy zvyšující cenu - ceny trhu s bytovými jednotkami výrazně převyšují ceny stanovené administrativní cenou	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,360$$

Index polohy pozemku

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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 71\,869,- \text{ Kč/m}^2 * 0,484 = 34\,784,60 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 56,80 \text{ m}^2 * 34\,784,60 \text{ Kč/m}^2 * 1,360 * 1,070 = 2\,875\,133,64 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 875 133,64 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 1305/6 a 1305/3

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

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1305/3	382	8 470,00	3 235 540,-
ostatní plocha - zeleň	1305/6	89	8 470,00	753 830,-
Cenová mapa - celkem		471		3 989 370,-

Pozemky parc.č. 1305/6 a 1305/3 - zjištěná cena celkem = 3 989 370,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 1305/6 a 1305/3 = 3 989 370,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 989 370,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 875 133,64 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 989 370,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 680 / 173 880

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,989\,370,- \text{ Kč} \cdot 5\,680 / 173\,880 = 130\,317,58 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 130 317,58 Kč

Bytová jednotka č. 464/18 - zjištěná cena = 3 005 451,22 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 646/18

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

Analýza tržního nájemného

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Nám. Svatopluka čecha 2+1, část. rek.	56,00	11 950,00	2 560,71	0,90	2 304,64
Vršovice 2+kk, po rek.	55,40	14 500,00	3 140,79	0,85	2 669,67
Moskevská 2+kk, po rek.	53,00	11 000,00	2 490,57	0,85	2 116,98
Moskevská 2+kk, po rek.	53,00	9 990,00	2 261,89	0,85	1 922,61
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]					2 253,00

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	5.NP - 2+1	57	2 253	10 664	127 970	4,50
Celkový výnos za rok:						127 970	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	57
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	2 253
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	127 970
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	121 572
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	114 572
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 546 044
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	250 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 296 044

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 464/18

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 56,80 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a databáze Katastru a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	K Louži 1311/2, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Lokalita:	K Louži 1311/2, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Popis:	Nabízíme k prodeji byt 2+1 o celkové ploše 54,4 m ² (+ sklep), ve 2. nadzemním podlaží dobře udržovaného domu s výtahem. Ložnice a kuchyně nachází na jihovýchodní straně směrem do vnitrobloku. Obývací pokoj do ulice K Louži, která je klidná, jednosměrná. Dále je v bytě koupelna s vanou, WC a vstupní chodba s vestavěnou skříní. Rekonstrukce proběhla před 10 lety (elektřina, kuch. linka, koupelna, aj.), vše čisté, zachovalé, k okamžitému nastěhování. Dům se nachází v těsné blízkosti Vršovické ulice a náměstí Svatopluka Čecha. Tramvajová zastávka je 200 m.				
Užitná plocha:	54,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná				1,00	
K2 Typ stavby - zděný				1,00	
K3 stavebně technický stav - výrazně lepší				0,88	
K4 výtah - výtah				1,00	
K5 velikost - srovnatelná				1,00	
K6 Vybavení - výrazně lepší				0,90	
K7 Balkon, lodžie - není				1,01	
K8 Redukce pramene ceny - prodáno				1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 22.1.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
5 450 000	54,00	100 926	0,80	80 741	



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Tolstého 1062/19, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Lokalita:	Tolstého 1062/19, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Popis:	Nabízím k prodeji byt 2+kk v dobrém stavu s novými okny v osobním vlastnictví. V bytě jsou dva neprůchozí pokoje a předstíh s kuchyňským koutem. Kuchyňská linka je vč. elektrické trouby, varné desky a digestoře. Nízké měsíční platby a skvělá lokalita na rozhraní Vršovic a Vinohrad. K bytu náleží sklep. Před okny krásná a udržovaná předzahrádka.				
Užitná plocha:	54,00 m ²				

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 stavebně technický stav - výrazně lepší	0,88
K4 výtah - bez výtahu	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - není	1,01
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.1.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 590 000	54,00	103 519	0,78	80 745

Název: Žitomířská 648/36, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Žitomířská 648/36, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Prodáváme krásný klasický prvorepublikový byt s vysokými stropy ve zvýšeném přízemí (parapety 170cm nad zemí) v krásné části pražských Vršovíc. Byt prošel renovací - nově udělané parkety, špaletová okna, původní dveře včetně fiter, vymalování včetně oškrábání a ořukání, odstranění starých vrstev včetně starých podkladů stropů. Elektřina je v mědi, topení a ohřev vody na elektřinu. Dva neprůchozí pokoje a samostatný prostor pro kuchyňský kout v hale (voda samozřejmě přivedená), kam se vejde i malý jídelní stůl. Pokoje jsou neprůchozí - jeden větší obývací se vstupem z předsíně i kuchyně a jeden menší se vstupem z předsíně, prostorná předsíň. Díky velikým oknům je byt velmi světlý, výhled je do pěkné, široké ulice a přitom poměrně klidné ulice, lemované stromy.

Užitná plocha: 49,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 stavebně technický stav - výrazně lepší	0,88
K4 výtah - výtah	1,00
K5 velikost - menší	0,99
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - není	1,01
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.1.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 890 000	49,00	99 796	0,79	78 839

Název: Bytová jednotka 2+1

Lokalita: Praha 10, Náměstí Svatopluka Čecha 1348/3

Popis: Bytová jednotka charakteru 2+1 o velikosti 55 m² umístěná ve zděném sedmipodlažním bytovém domě s výtahem čp. 1348 v Praze 10 Vršovících. Prodáno kupní smlouvou V - 15283/2021-101 dne 1.3.2021

Užitná plocha: 55,00 m²

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 464/18

4 541 898,- Kč

Porovnávací hodnota	4 541 898 Kč
Výnosová hodnota	2 296 044 Kč

Obvyklá cena**4 542 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionpětsetčtyřicetdvatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 464/18, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1305/3 a 1305/6 na k.ú. Vršovice je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti .

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Obvyklá cena bytové jednotky č. 464/18 v objektu čp. 464/39, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1305/3 a 1305/6 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

4 542 000 Kč

slovy: Čtyřmilionpětsetčtyřicetdvatisíc Kč

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, databáze VALUO a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, stavebně technický stav, vybavení, velikost, technologie provedení, standard a celkový pohled na nemovitost.

Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou. Porovnávací hodnota má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávané realizované vzorky jsou vybírané ve stejné nebo obdobné lokalitě a po té upravovány korekčními koeficienty.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4168/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4168/2021 evidence posudků.

V Praze 31.3.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

1. 2021

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Název jednotky	464/18
Popis jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Druh využití:	byt
Adresa:	č. p. 464
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Název LV:	7484
Podíl na celkové ploše pozemků:	5680/173880

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Druh ochrany nemovitosti

Název	
Státně chráněné území	

Obtizení vlastnického práva

Název	
Právní břemeno užívání	

Právní zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

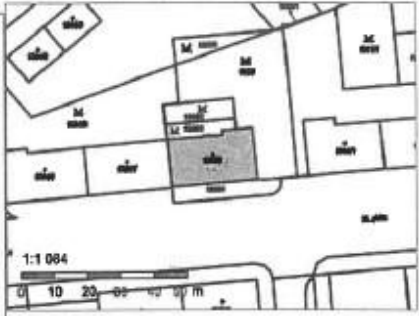
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 10

Zmíněné údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.03.2021 14:00.

2021 informace o pozemku | Nahržení do katastru nemovitosti

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1305/3^č</u>
Obec:	<u>Praha [554782]^č</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>7483</u>
Plošná měra (m ²):	382
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Účel využití:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Účel pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Číslo výkresu na pozemku:	<u>č. p. 464</u>



Podílůvnická práva, jiná oprávnění

Podíl
395/8694
397/8694
103/4347
125/2898
197/4347
217/2484
551/17388
265/23184
751/34776
751/34776
397/8694
397/8694
797/17388
277/8694
95/2898
383/17388
757/17388
185/11592
185/11592
197/17388
197/17388

hizlenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=WhDoGG7jw6f9dGaW0WKRzEnap6wdSc4kwLihsazdhCyWl6uX45ghV_kq7WE_ZC38k... 1/2

2021 Informace o pozemku | Náhled do katastru nemovitostí

13/621
2/63
31/966
95/2898
751/17388
23/756
107/2484
265/11592
265/23184
3/92
Podíl
217/2484

Úslob ochrany nemovitosti

NAZEV
 památkově chráněné území

Nam BPEJ
 zcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

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

Právní břemeno užívání

Zápisy

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

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
 Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha

Zadané údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.03.2021 14:00.

© 2021 Český úřad zeměměřičký a katastrální Verze aplikace 6.0.6 build 1

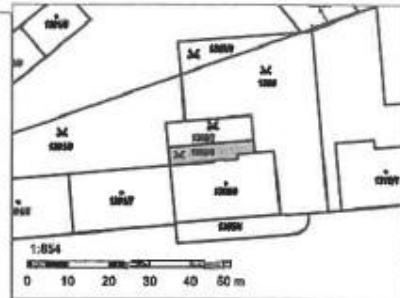
hlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=WbDcGG7jw6f9dGaW0WKRzEnep6wdSc4kwLihaszdhCyWi6uX45ghV_kq7WE_ZC38k... 2/2

2021

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

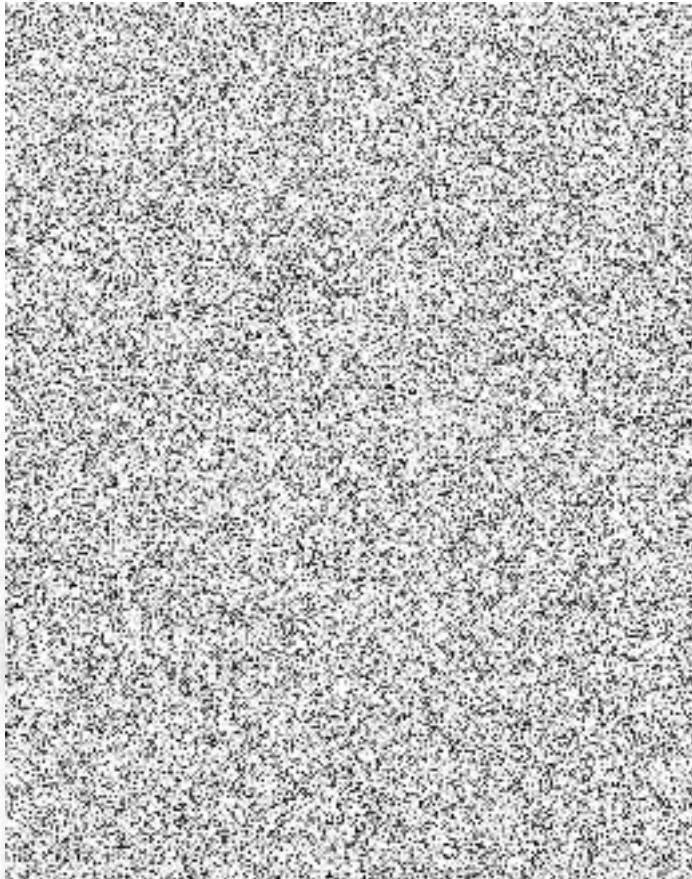
Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1305/6](#)
 Obec: [Praha \[554782\]](#)
 Katastrální území: [Vršovice \[732257\]](#)
 číslo LV: [7483](#)
 plocha [m²]: 89
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Katastrální list:
 způsob vymezení: Graficky nebo v digitalizované mapě
 způsob využití: zeleň
 druh pozemku: ostatní plocha



Právní vztahy, jiná oprávnění

Právní vztahy



Podíl

- 395/8694
- 397/8694
- 103/4347
- 125/2898
- 197/4347
- 217/2484
- 551/17388
- 265/23184
- 751/34776
- 751/34776
- 397/8694
- 397/8694
- 797/17388
- 277/8694
- 95/2898
- 383/17388
- 757/17388
- 185/11592
- 185/11592
- 197/17388
- 197/17388

	nemovitostí	13/621
		2/63
		31/966
		95/2898
		751/17388
		23/756
		107/2484
		265/11592
		265/23184
		3/92
		Podíl
		217/2484

Úslob ochrany nemovitosti

Nazev
 katastrálně chráněné území

Stav BPEJ

Objekt nemá evidované BPEJ.

Právní vztahy k nemovitosti

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

Zápis

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

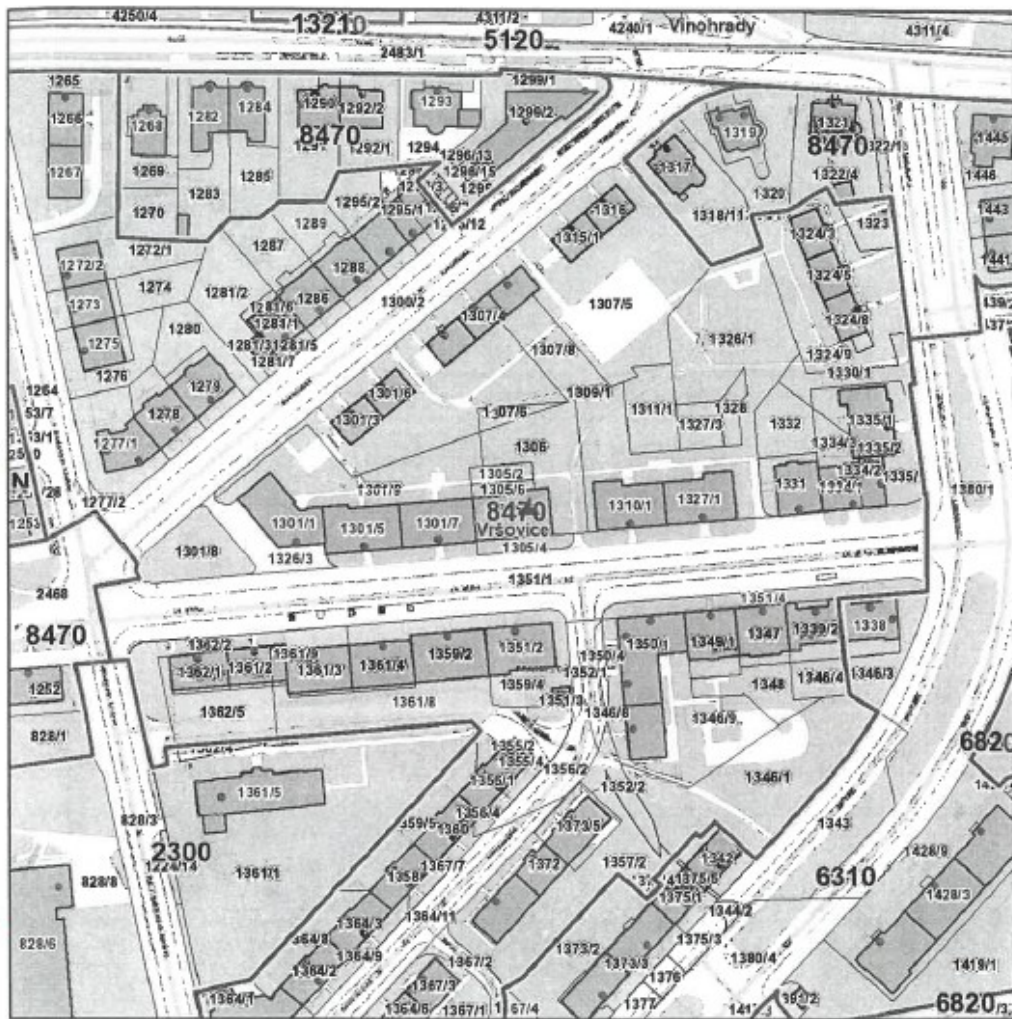
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.03.2021 14:00.



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1305/3

Cena 2021

Mapový list: 61

Cena: 8470 Kč/m²

Skupina: 4251

Uvedené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat
podle přílohy č. 12/1998 Sb. hl. m. Prahy o cenové mapě stavebních pozemků ve znění přílohy k datu ke kterému se cena



Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo 22/4/2021

ze dne 25. 1. 2021

k návrhu záměru na prodej bytových jednotek oprávněným nájemcům v domech rozdělených na jednotky

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) záměr prodeje bytových jednotek specifikovaných v prohlášení vlastníka budovy, včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na zastavěném pozemku s oprávněnými nájemci, dle níže uvedené tabulky, v souladu se schválenou změnou prováděcích předpisů privatizace bytového fondu

Adresa	číslo BJ dle PV	k. ú.
28. pluku 464/39	464/18	Vršovice
Taškentská 1414/6	1414/20	Vršovice
Moskevská 771/66	771/04	Vršovice
Jakutská 422/6	422/14	Vršovice
Minská 773/8	773/07	Vršovice
Na Louži 1027/12	1027/5	Vršovice
Na Louži 1308/23	1308/23	Vršovice
Ruská 706/72	706/07	Vršovice

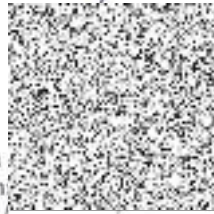
- b) záměr prodeje funkčně souvisejícího spoluvlastnického podílu na pozemku parc. č. 1305/6, k. ú. Vršovice, který se váže k jednotce 464/18, k. ú. Vršovice

P10-034195/2021

- 2 -



starostka



Ing. Jana
l. m

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-015531/2021

Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 10
poř. č. vidimace **2A/0203/2021**
tato **úpiná kopie** obsahující **2 strany**
souhlasí doslovně s předloženou listinou,
z níž byla pořízena,
a tato listina je **prvopisem** obsahujícím **2 strany**.
Listina, z níž je vidimovaná listina pořízena,
neobsahuje viditelný zajišťovací prvek.



Osvobozeno od poplatku dle §8 zák. 634/2004 Sb., odst. 2, písm. b)
V Praze 10 dne 1.2.2021 Vidmači provedla
Dana Hanzliková

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

k návrhu na prodej a uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky č. 773/7, ul. Minská 773/8, k. ú. Vršovice, Praha

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

prodej a uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky č. 464/18, vymezené v budově č. p. 464 (28. pluku 39), postavené na pozemcích parc. č. 1305/3, zastavěna plocha a nádvoří a parc. 1305/6, ostatní plocha, vše v k. ú. Vršovice, Praha, včetně souvisejícího spoluvlastnického podílu na společných částech této budovy ve výši 5680/173880 a spoluvlastnického podílu ve výši 5680/173880 na pozemcích parc. č. 1305/3 a parc. č. 1305/6, k. ú. Vršovice, Praha, oprávněnému nájemci panu [REDACTED] Praha 10 za cenu 4 542 000 Kč, a to v souladu se změnou *Prováděcího předpisu pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům* schválenou Zastupitelstvem městské části Praha 10 usnesením č. 22/3/2021 ze dne 25. 1. 2021

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. rozhodnout o ostatních náležitostech kupní smlouvy dle bodu I. tohoto usnesení a zajistit její uzavření

Termín: 30. 6. 2022

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-045201/2022