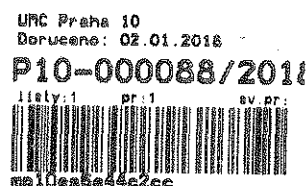


Městská část Praha 10
obč. úřad
Městská část Praha 10
16.

Vyvošedka
Sejmuta.

13. 02. 2018

Městská část Praha 10



vyhlašuje

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 869 ze dne 16. 11. 2017

v termínu od 3. 1. 2018 do 12. 2. 2018

**Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce -22.**

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

Zveřejněno / způsobem umožňujícím
elektronický přístup od 13. 02. 2018
do

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

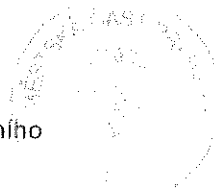
Povinnost Vítěze výběrového řízení zaplatit odměnu pro Poskytovatele, více viz čl. X., odst. 3. Podmínek výběrového řízení

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

Příhlašku do výběrového řízení je nutné podat pouze na předem Vyhlašovatelem stanoveném formuláři. Nebudou-li všechny části přihlašky úplně a cele vyplněny, bude přihlaška z výběrového řízení vyřazena, více viz čl. VI. Podmínek výběrového řízení

V Praze dne 3. 1. 2018

Ing. Filip Koucký
vedoucí odboru majetkoprávního



Podmínky 22. 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 na formuláři, dle dále uvedených požadavků. Komise výběrového řízení rozhodne, kteří z přihlášených účastníků splnili podmínky I. kola výběrového řízení a postupují do II. kola. Nabídku kupní ceny Bytových jednotek budou činit účastníci, kteří postoupili do II. kola výběrového řízení. II. kolo proběhne formou elektronických aukcí vždy zvlášť pro každou Bytovou jednotku (dále jen „E-aukce“).

I. Předmět prodeje

1. Předmět prodeje tvoří těchto 8 Bytových jednotek:

Seznam Bytových jednotek – 22. VŘ						
Pořadí	Ulice	č. p.	č. o.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Výměra v m ²
1	Kubánské nám.	1268	9	1268/11	2+1	62,4
2	Vršovická	776	41	776/28	1+1	46,2
3	Moskevská	366	23	366/02	1+1	32,2
4	Voroněžská	373	13	373/08	1+0	28,4
5	Úžocká	1209	3	1209/15	1+1	42,4
6	Kodaňská	61	43	61/02	1+kk	19,7
7	Jakutská	1196	3	1196/12	2+1	59,6
8	Jakutská	1205	21	1205/08	2+1	60,8

2. **Informace k pořadovému číslu tabulky 7:** Pozemky parc. č. 1500/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 254 m², parc. č. 1501/6, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 75 m² a parc. č. 1502/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 137 m², nacházejících se v Katastrálním území Vršovice, obec Praha 10, nejsou součástí prodeje bytové jednotky č. 1196/12 v domě Jakutská 1196/3. Na dotčené pozemky bude uzavřena mezi Prodávajícím a Kupujícím smlouva o smlouvě budoucí kupní.
3. **Informace k pořadovému číslu tabulky 8:** Pozemky parc. č. 1500/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 257 m², parc. č. 1499/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 232 m², parc. č. 1500/6, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 5 m², parc. č. 1499/6, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 8 m², parc. č. 1498/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 227 m², parc. č. 1498/6, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 70 m², parc. č. 1497/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 165 m², parc. č. 1496/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 185 m² a parc. č. 1497/6, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 50 m², nacházejících se v Katastrálním území Vršovice, obec Praha 10, nejsou součástí prodeje bytové jednotky č. 1205/08 v domě Jakutská 1205/21. Na dotčené pozemky bude uzavřena mezi Prodávajícím a Kupujícím smlouva o smlouvě budoucí kupní.
4. Bytové jednotky jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 Podmínek.
5. Vyhlašovatel prohlašuje, že
 - a. na Bytových jednotkách 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 vážnoucích a s nimi spojených jsou uvedeny pouze podle informací dostupných Vyhlašovatelů.

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 Vyhlašovatelovi přihlášku na předem stanoveném formuláři 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 Podminek. Potvrzení o prohlídce obdrží zájemce od Poskytovatele na vyžádání na místě při prohlídce Bytové jednotky.
2. Sraz zájemců o prohlídku konkrétní Bytové jednotky je v uvedené hodinu před domem, ve kterém se Bytová jednotka nachází.

VI. Přihláška Účastníka

1. V rámci tohoto výběrového řízení je možno ucházet se o koupi jedné či více Bytových jednotek bez omezení, přičemž **do výběrového řízení je nutné podat přihlášku na předem Vyhláшателем stanoveném formuláři samostatně na každou jednotlivou Bytovou jednotku**. Každá jednotlivá přihláška do výběrového řízení na prodej konkrétní Bytové jednotky musí mít vyplněné všechny její části, jak je blíže stanoveno těmito Podmínkami, a to každá přihláška samostatně. **V opačném případě, tj. nebudou-li všechny části přihlášky úplně a cele vyplněny, bude přihláška z výběrového řízení vyřazena.**
2. Povinnou náležitostí přihlášky je identifikace Účastníka:
 - a. u fyzických osob jméno a příjmení, rodné číslo, adresa trvalého pobytu, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky;
 - b. u právnických osob přesný název, sídlo, IČ, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky.
3. Účastníci - právnické osoby doloží výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců v originále nebo ověřené kopii. Právnická osoba, která není zapsána do obchodního rejstříku, doloží platný výpis z jiného zákonem určeného rejstříku, v němž zapsána je, případně písemnou smlouvu nebo zakládací listinu, která prokazuje vznik právnické osoby, způsob podepisování a případné změny těchto údajů, nebo odkaz na zvláštní zákon, kterým právnická osoba vzniká.
4. Přihláška musí dále obsahovat čestné prohlášení Účastníka,
 - a. že souhlasí s těmito Podmínkami a bude postupovat v souladu s nimi;
 - b. o tom, že splní závazky vítěze výběrového řízení, pokud se tímto vítězem stane;
 - c. o seznámení se se stavem Bytové jednotky;
 - d. o beztrestnosti Účastníka a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů;
 - e. o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů;
 - f. o tom, že Účastník není v likvidaci;
 - g. o bezdlužnosti Účastníka na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice;
 - h. o bezdlužnosti Účastníka vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze.
 - i. o tom, že Účastník je schopen uhradit nabídnutou kupní cenu
 - j. tímto dávám MČ Praha 10 souhlas se shromažďováním, zpracováním a použitím mnou uvedených osobních údajů pro potřeby vypracování smlouvy o převodu bytové jednotky a jejího schválení příslušnými orgány.
5. Přihláška musí také 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 vyplněna 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 nebude podána na formuláři stanoveném Vyhlášovatelem nebo přihláška podaná na formuláři, který nespĺňuje Podmínky výše stanovené, 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) prohlašuje v rámci jedné přihlášky každý Spoluúčastník, přičemž podpisy Spoluúčastníků mohou být na téže přihlášce v části „čestné prohlášení“. Prohlášení o účasti na prohlídce Bytové jednotky prohlašuje alespoň jeden Spoluúčastník. V rámci společné přihlášky je možné složení kauce jedním Spoluúčastníkem společně za všechny Spoluúčastníky.

VII. Předání přihlášek

1. Lhůta pro podání přihlášek končí dne **12. 2. 2018 v 16.00 hodin**.
2. Přihlášky lze podat doporučeně poštou v průběhu celé lhůty pro podání přihlášek na adresu Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, tak aby byly doručeny Vyhlášovateli ve lhůtě pro podání přihlášek, nebo osobně v podatelně Vyhlášovatele na výše uvedené adrese, a to v úřední hodiny podatelny (pondělí a středa od 8.00 do 17.30 hodin, v úterý a čtvrtek od 8.00 do 15.00 hodin a v pátek od 8.00 do 14.00 hodin). V poslední den lhůty pro podávání přihlášek, tj. 12. 2. 2018 je možné odevzdat přihlášky pouze osobně na adrese Vyhlášovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně Vyhlášovatele, a to v době od 8.00 do 16.00 hodin.
3. K obálkám s přihláškami doručeným později nebude Vyhlášovatel přihlížet a budou vráceny zpět Účastníkovi.
4. Vyhlášovatel požaduje doručení přihlášek v uzavřených obálkách, opatřených jménem a příjmením (u fyzické osoby) nebo názvem (u právnické osoby) Účastníka a na uzavření razítkem, případně podpisem Účastníka, je-li fyzickou osobou, či jeho statutárního zástupce, je-li právnickou osobou, a označených zřetelně nápisem:

**„NEOTVÍRAT – 22. 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 12. 2. 2018**.
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

- příhlášky, u nichž Účastník nesložil 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 Vyhlášovatel prokazatelně dozví, že došlo ke vkladu vlastnického práva vítěze příslušné E-aukce ke konkrétní Bytové jednotce do katastru nemovitostí.

IX. Průběh výběrového řízení a výběr vítěze výběrového řízení

1. I. kolo výběrového řízení probíhá od data uveřejnění Podmínek na Úřední desce ÚMČ P10 do vyhodnocení přihlášek Účastníků. Přihlášky doručené ve lhůtě stanovené v čl. VII. budou předloženy Radou MČ P10 jmenované komisi výběrového řízení, která postupně dle jednotlivých Bytových jednotek provede otevření obálek a následnou kontrolu přihlášek ve smyslu spínění Podmínek. Přihlášky nesplňující podmínky výběrového řízení budou komisi vyřazeny. Účastníci, jejichž přihlášky nebyly komisi vyřazeny, budou následným rozhodnutím komise zařazeni do II. kola výběrového řízení, tj. E-aukcí k jednotlivým Bytovým jednotkám. Rozhodnutí komise o zařazení účastníků do II. kola výběrového řízení nebo případné vyřazení účastníků z výběrového řízení je konečné.
2. II. kolem výběrového řízení jsou jednotlivé E-aukce ke konkrétním Bytovým jednotkám, při kterých budou moci zařazení Účastníci činit nabídky kupní ceny Bytových jednotek. E-aukce budou zahájeny nejpozději do 7 dnů od rozhodnutí komise o výběru Účastníků E-aukcí. Každá E-aukce bude probíhat minimálně po dobu 2 dnů (zahájení nejpozději v 9.00 hodin první den E-aukce a ukončení E-aukce nejdříve v 13.00 hodin druhého dne E-aukce). Konkrétní data a časy trvání jednotlivých E-aukcí budou zařazeným Účastníkům sděleny Poskytovatelem e-mailem. E-aukce proběhnou formou tzv. anglické aukce, tj. bude se 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 zasílány poštovní službou doporučeně na adresy uvedené v nabídce. V případě, že oznámení nebo výzva budou provozovatelem poštovní služby vráceny Poskytovateli nebo Vyhlášovatelem jako nedoručené, považuje se za den doručení takové zásilky desátý den po odevzdání k poštovní přepravě.
6. V případě, že Vítěz nesplní kteroukoli ze svých povinností uvedených v odst. 1., 2., 3. a 4. tohoto článku Podmínek, ruší se jeho vítězství ve výběrovém řízení. Vítěz v tomto případě uhradí Vyhlášovatelé a Poskyvatelé 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 Vyhlášovatelé a Poskyvatelé souhlas, aby na úhradu smluvních pokut byla použita kauce složená Vítězem.
8. Pokud dojde ke zrušení vítězství dle odst. 6. tohoto článku, nebude k uzavření kupní smlouvy vyzván jiný Účastník a Vyhlášovatel výběrové řízení zruší.

XI. Závěrečná ustanovení

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

Příloha č. 1 Soutěžních podmínek

Seznam Bytových jednotek - 22. výběrové řízení

Pořadí	Ulice	č. p.	č. or	č. bytové jednotky	velikost bytu	výměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	výše kaucí (třilůbní pekatky) v CZK	datum prohlédky bytových jednotek
1	Kubánské nám.	1268	9	1268/11	2+1	62,4	5 NP	3 450 000	345 000	Termín: 13.1.2018, 24.1.2018, 3.2.2018 Čas: 10.15 - 10.50
2	Vrsovičská	776	41	776/28	1+1	46,2	1 NP	2 643 000	264 300	Termín: 13.1.2018, 24.1.2018, 3.2.2018 Čas: 12.25 - 12.50
3	Moskevská	366	23	366/02	1+1	32,2	2 NP	1 644 000	164 400	Termín: 13.1.2018, 24.1.2018, 3.2.2018 Čas: 12.55 - 13.30
4	Voroněžská	373	13	373/08	1+0	28,4	5 NP	1 360 000	136 000	Termín: 13.1.2018, 24.1.2018, 3.2.2018 Čas: 13.40 - 14.15
5	Užocká	1209	3	1209/15	1+1	42,4	4 NP	2 460 000	246 000	Termín: 13.1.2018, 24.1.2018, 3.2.2018 Čas: 10.55 - 11.30
6	Kodaňská	61	43	61/02	1+kk	19,7	2 NP	1 280 000	128 000	Termín: 13.1.2018, 24.1.2018, 3.2.2018 Čas: 11.40 - 12.15
7	Jakutská	1205	21	1205/08	2+1	60,8	3 NP	2 147 000	214 700	Termín: 13.1.2018, 24.1.2018, 3.2.2018 Čas: 9.35 - 10.05
8	Jakutská	1196	3	1196/12	2+1	59,6	4 NP	2 389 000	238 900	Termín: 13.1.2018, 24.1.2018, 3.2.2018 Čas: 9.00 - 9.35

Přihláška

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek č. 22		
ulice:	č.p.:	č.o.:
č. bytové jednotky:		
Identifikace účastníka - fyzická osoba:		Identifikace účastníka - právnická osoba:
Jméno:		Název:
Příjmení:		IČ:
Rodné číslo:		Sídlo:
Adresa trvalého pobytu:		Telefon:
Telefon:		e-mail:
e-mail:		číslo datové schránky:
č. ú. pro vrácení kauce:		č. ú. pro vrácení kauce:
<i>(dále jako "Účastník")</i>		<i>(dále jako "Účastník")</i>

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Ja, níže podepsaný účastník, se touto přihláškou do v záhlaví uvedeného výběrového řízení na prodej volné bytové jednotky formou elektronické aukce, a zároveň tímto činím čestné prohlášení:

- * o tom, že souhlasím s podmínkami tohoto výběrového řízení a budu v souladu s nimi postupovat
- * o tom, že splním závazky vítěze tohoto výběrového řízení, pokud se jimi staneme
- * o tom, že jsem seznámen se stavem Bytové jednotky
- * o berte na vědomí Spoluúčastník a jejich statutárních orgánů nebo jejich členů
- * o tom, že vůči majetkům Spoluúčastníků neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení.
- * o tom, že Spoluúčastníci nejsou v likvidaci
- * o bezdlužnosti Spoluúčastníků na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či
- * o bezdlužnosti Spoluúčastníků vůči m. č. Praha 10 a hl. m. Praze
- * o tom, že jsem schopen upravit nabídnutou kupní cenu
- * Účto dávám městské části Praha 10 souhlas se shromažďováním, zpracováním a použitím mnou uvedených osobních údajů pro potřeby vypracování smlouvy a převodu bytové jednotky a jejího schválení příslušnými orgány.

úředně ověřený podpis Účastníka

Případně poznámky Účastníka: _____

- Přílohy:**
- Právnická osoba - výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců (*originál nebo úředně ověřená kopie, popř. výpis z jiného zákonem určeného rejstříku*)
 - Potvrzení o účasti na prohlídce předmětné bytové jednotky (*vydává Poskytovatel výběrového řízení na prohlídce bytové jednotky*)
 - Doklad o složení kauce

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

Společná přihláška

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek č. 22

ulice:		č.p.:	
č. bytové jednotky:			

Identifikace spoluúčastníků:

Jméno: <input style="width: 90%;" type="text"/> Příjmení: <input style="width: 90%;" type="text"/> Rodné číslo: <input style="width: 90%;" type="text"/> Adresa trvalého pobytu: <input style="width: 90%;" type="text"/> Telefon: <input style="width: 90%;" type="text"/> email: <input style="width: 90%;" type="text"/>	Jméno: <input style="width: 90%;" type="text"/> Příjmení: <input style="width: 90%;" type="text"/> Rodné číslo: <input style="width: 90%;" type="text"/> Adresa trvalého pobytu: <input style="width: 90%;" type="text"/> Telefon: <input style="width: 90%;" type="text"/> email: <input style="width: 90%;" type="text"/>
č. ú. pro vrácení kauce: <input style="width: 90%;" type="text"/>	

(oba dále společně též jako "Spoluúčastníci")

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

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

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

_____ úředně ověřený podpis Spoluúčastníka

_____ úředně ověřený podpis Spoluúčastníka

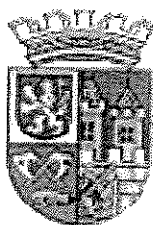
Případné poznámky Spoluúčastníků: _____

- Přílohy:**
- a) Právnícká osoba - výpis z obchodního rejstříku ne starší tři měsíců (*originál nebo úředně ověřená kopie, popř. výpis z jiného zákonem určeného rejstříku*)
 - b) Potvrzení o účasti na prohlídce předmětné bytové jednotky (*vydává Poskytovatel výběrového řízení na prohlídce bytové jednotky*)
 - c) Doklad o složení kauce

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

Příloha č. 2

E-aukce volné byty – 22.													
č. bytu	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 přihozů	Přesný konec E-aukce (start 19.2.2018 v 10.00 hodin)
1	Kubánské nám.	1268	9	2+1	62,4	5 NP	25	6	3 450 000	3 450 000	Michal Ondříšek	1	22.2.2018 v 10:00:00 hodin
2	Vršovická	776	41	1+1	46,2	1 NP	23	6	2 643 000	3 030 000	Výběr reality, s.r.o.	25	22.2.2018 v 10:58:00 hodin
3	Moskevská	366	23	1+1	32,2	2 NP	42	14	1 644 000	2 470 000	Hana Brožová David Brož	114	22.2.2018 v 12:26:00 hodin
4	Voroněžská	373	13	1+0	28,4	5 NP	41	10	1 360 000	2 544 732	VENTRILO s.r.o.	195	22.2.2018 v 13:56:00 hodin
5	Užocká	1209	3	1+1	42,4	4 NP	28	9	2 460 000	3 100 000	Výběr reality, s.r.o.	35	22.2.2018 v 13:26:00 hodin
6	Kodaňská	61	43	1+kk	19,7	2 NP	41	17	1 280 000	2 125 000	Michael Kuna	70	22.2.2018 v 14:14:00 hodin
7	Jakutská	1196	3	2+1	59,6	4.NP	36	15	2 389 000	4 069 008	David Volný	75	22.2.2018 v 16:24:00 hodin
8	Jakutská	1205	21	2+1	60,8	3.NP	50	20	2 147 000	4 070 556	David Volný	95	22.2.2018 v 15:10:00 hodin



ZÁPIS č. 22

Komise výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 22.

konané dne 14. 2. 2018

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

Přítomní: Ing. Jana Čunátová, PhDr. Martina Chmátalová, Šárka Žiláková

Omluveni: Tereza Matoušová

Nepřítomní: --

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

Zapsala: Ivana Hubníková, OMP

Program jednání:

1. Zahájení komise.
2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 22.
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 14. 2. 2018 v 9:00 hod., vedla ho předsedkyně Ing. Jana Čunátová, která přivítala všechny přítomné členy komise, seznámila je s navrhovaným programem a skončila 10:54 hod. Komise se sešla v počtu 3 členů a byla usnášeníschopná.

1. Zahájení komise
2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 22.

Předmětem výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 22. 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 286 zájemců. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 3. 1. 2018 do 12. 2. 2018 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení doručeno celkem 99 přihlášek. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

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

Po otevření obálek s přihláškami a kontrole přihlášek komise konstatuje, že z celkového počtu 99 ve lhůtě podaných přihlášek bylo 97 otevřených, 2 bez označení neotevřené. Z nich jich 96 vyhovělo podmínkám výběrového řízení. Podrobněji viz Příloha č. 2 tohoto Zázpisu.

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

3. Různé

Společná přihláška a uvedené čestné prohlášení odpovídá znění metodickým pokynů, a tudíž plně vyhovuje zadání.

Přihláška pro jednotlivce a následné čestné prohlášení je nutné doplnit o chybějící textaci. Účastníci, kteří tuto textaci neměli uvedenou v přihlášce, byli dodatečně vyzváni k jejímu doplnění, což neprodleně učinili a tudíž byli zařazeni do II. kola výběrového řízení - elektronické aukce.

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 96 přihlášek, které splnily podmínky výběrového řízení, těchto osob. Zařazení jednotlivých účastníků do II. kola výběrového řízení (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným bytovým jednotkám je uvedeno v příloze č. 2 Zázpisu.

PŘÍTOMNO: 3

PRO: 3

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Jednání komise bylo ukončeno dne 14. 2. 2018 v 11:00 hodin

Zapsala: Ivana Hubníková, OMP

Schválila: Ing. Jana Čunátová, předsedkyně Komise

by Hubníková *M. Čunátová*

Příloha č. 1

Pořadí bytové jednotky	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	výměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	Výše kauce v CZK	počet účastníků prohlídek	počet vešmě doručených přihlášek
1	Kubánské nám.	1268	9	1268/11	2+1	62,4	5 NP	3 450 000	345 000	25	6
2	Vršovická	776	41	776/28	1+1	46,2	1 NP	2 643 000	264 300	23	6
3	Moskevská	366	23	366/02	1+1	32,2	2 NP	1 644 000	164 400	42	14
4	Voroněžská	373	13	373/08	1+0	28,4	5 NP	1 360 000	136 000	41	10
5	Užocká	1209	3	1209/15	1+1	42,4	4 NP	2 460 000	246 000	28	9
6	Kodaňská	61	43	61/02	1+kk	19,7	2 NP	1 280 000	128 000	41	17
7	Jakutská	1205	21	1205/08	2+1	60,8	3.NP	2 147 000	214 700	50	20
8	Jakutská	1196	3	1196/12	2+1	59,6	4.NP	2 389 000	238 900	36	15
Celkem									286	97+2	neoznačená

Seznam účastníků výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce 22.													
řad.	Bytové jednotky				Uchazeč				Smlouva podmíněk vř				Specifikační komise výběrového řízení
	Ulice	č. p.	č. ev.	č. bytové jednotky	poř. č. uchazečů s u konkrétní jednotce	přijetí a jméno / název	specifikační číslo	rodné číslo / IČ	formální záležitosti příslušby	schváze smlouvu	schváze o ústní na jednání	schváze o ústní na jednání	schváze o ústní na jednání
1	Kubínské nám.	1268	9	1268/11	1	Ondřejšek Michal	Hlučkov 40, Hlučkov	9010086129	ano	ano	ano	ano	ano
2	Kubínské nám.	1268	9	1268/11	2	Novotná Zdeňka Novotný Marek	Kounická 1192/28, Praha 10 U Šchodů 336/17, Praha 9	6609140197	ano	ano	ano	ano	ano
3	Kubínské nám.	1268	9	1268/11	3	Celina Alžbě	Bezručova 1406, Řeroun	6802131105	ano	ano	ano	ano	ano
4	Kubínské nám.	1268	9	1268/11	4	Adamec Uhor	Tržbné 3, Praha 1	7502153670	ano	ano	ano	ano	ano
5	Kubínské nám.	1268	9	1268/11	5	Apaxon s.r.o.	Urutimyská 354/15, Praha 2	6107745	ano	ano	ano	ano	ano
6	Kubínské nám.	1268	9	1268/11	6	Výběr reality, s.r.o.	Nad Rožnicem 1287/18, Praha 10	25676377	ano	ano	ano	ano	ano
7	Vršovická	776	41	776/28	1	Ondřejšek Michal	Hlučkov 40, Hlučkov	9010086129	ano	ano	ano	ano	ano
8	Vršovická	776	41	776/28	2	Novotná Zdeňka Novotný Marek	Kounická 1192/28, Praha 10 U Šchodů 336/17, Praha 9	6609140197	ano	ano	ano	ano	ano
9	Vršovická	776	41	776/28	3	Steiner David Steiner Adéla	Evropská 105/207, Praha 6 Navrátilova 1421/11, Praha	8406209060 8555014979	ano	ano	ano	ano	ano
10	Vršovická	776	41	776/28	4	Čížek Martin	U krombáče 440/3, Praha 10	7602980332	ano	ano	ano	ano	ano
11	Vršovická	776	41	776/28	5	Hodáčková Jana	Vyšehradská 9, Praha 2	8453081010	ano	ano	ano	ano	ano
12	Vršovická	776	41	776/28	6	Výběr reality, s.r.o.	Nad Rožnicem 1287/18, Praha 10	25676377	ano	ano	ano	ano	ano
13	Moskevská	366	23	366/02	1	Umponouk Jan	Mrástova 1180, Strakonice	8708011752	ano	ano	ano	ano	ano
14	Moskevská	366	23	366/02	2	Týnovský Miroslav	Runka 679/52, Praha 10	8306154461	ano	ano	ano	ano	ano
15	Moskevská	366	23	366/02	3	Špaček Jan Špačková Eva	Na Ztraceném krci 960, Úvaly	800524246 836003433	ano	ano	ano	ano	ano
16	Moskevská	366	23	366/02	4	Dvořák Jaroslav Dvořáková Lenka	Sedlčická 52, Nedřetev 7, Praha 9	8009081608 8058160038	ano	ano	ano	ano	ano
17	Moskevská	366	23	366/02	5	Keller Robert	Bernolíkova 6129/43, Banská Bystrica, SK	8005027536	ano	ano	ano	ano	ano

18	Moskevská	366	23	366/02	6	Vojtek Viktor	Na Husích 13, Praha 5	7707135546	ano	ano	ano	ano	
19	Moskevská	366	23	366/02	7	Ondřejšek Michal	Hučebny 46, Hučebny	6010086129	ano	ano	ano	ano	
20	Moskevská	366	23	366/02	8	Novomlý Zdeněk Novotný Marek	Koznická 1182/28, Praha 10 U Sychov 336/17, Praha 9	6851180127 6609140197	ano	ano	ano	ano	
21	Moskevská	366	23	366/02	9	Beřichová Michaela Heřich Jan	Přestavce 489/28, Praha 4	7761120402 7710030107	ano	ano	ano	ano	
22	Moskevská	366	23	366/02	10	Omelka Martin	Pod Královým lázem 1382/6, Praha 4	6506201080	ano	ano	ano	ano	
23	Moskevská	366	23	366/02	11	Hošpi Jan	Dobrovského 42, Praha 7	7806140376	ano	ano	ano	ano	
24	Moskevská	366	23	366/02	12	Čížek Martin	U Kamburků 44, Praha 10	7602080322	ano	ano	ano	ano	
25	Moskevská	366	23	366/02	13	Turništer Michal	Panáků 38, Český Krumlov	8510111467	ano	ano	ano	ano	
26	Moskevská	366	23	366/02	14	Blůz David Bražová Hana	Sokolovská 117/56, Praha 8	6508212357 7455190066	ano	ano	ano	ano	od 28.12.2014 mají bydliště v ul. B. J. a chybí bydliště v ul. na adrese maj. nemovitost v B. J.
27	Voroněžská	373	13	373/08	1	Ventilla s.r.o.	ve Stránské 51/14, Praha 10	55660959	ano	ano	ano	ano	
28	Voroněžská	373	13	373/08	2	Zámečnicková Petra	Utkova 1802, Praha 4	8157040366	ano	ano	ano	ano	
29	Voroněžská	373	13	373/08	3	Spáček Jan Špačková Eva	Na Ztraceném kord 960, Ústevy	8005743346 8916290355	ano	ano	ano	ano	
30	Voroněžská	373	13	373/08	4	Hodáčová Jana	Vyšetřovská 9, Praha 2	8453081010	ano	ano	ano	ano	
31	Voroněžská	373	13	373/08	5	Dvořák Jaroslav Dvořáková Lenka	Sedlečská 53, Nymburk Nepelova 935/7, Praha 9	8009081608 8058160033	ano	ano	ano	ano	
32	Voroněžská	373	13	373/08	6	Limouch Jan	Krakovská 1180, Strakonice	8708011757	ano	ano	ano	ano	
33	Voroněžská	373	13	373/08	7	Novobná Zdeňka Novotný Marek	Koznická 1182/28, Praha 10 U Sychov 336/17, Praha 9	6851180127 6609140197	ano	ano	ano	ano	
34	Voroněžská	373	13	373/08	8	Španiša	Želiezna 4, Praha 1	7959278807	ano	ano	ano	ano	na občas a na zbytek je rozdělen d. B. J.
35	Voroněžská	373	13	373/08	9	Hrubý Jan Křehová	Jižní Vltava 1575/10, Praha 4 Jaca Žalce 126, Kurná Hora	7866210170 8053070846	ano	ano	ano	ano	
36	Voroněžská	373	13	373/08	10	Apaxion s.r.o.	Uraglavská 354/15, Praha 2	6487745	ano	ano	ano	ano	
37	Uřivská	1208	3	1208/15	1	Vojný David	Dvůrčany 2879, Praha 10	6707250759	ano	ano	ano	ano	

38	Ufočá	1209	3	1209/15	2	AAA Reality fond, a.s.	Masarykovo nám. 28, Praha 1	27413934	ano	ano	ano	ano
39	Ufočá	1209	3	1209/15	3	Vyběr reality, s.r.o.	Nesl. Botičím 1287/18, Praha 10	25676377	ano	ano	ano	ano
40	Ufočá	1209	3	1209/15	4	Hodačová Jana	Vyšehradská 9, Praha 2	8453081010	ano	ano	ano	ano
41	Ufočá	1209	3	1209/15	5	Novomý Zdeněk Novomý Marek	Kounická 1192/38, Praha 10 U Šchodů 336/17, Praha 9	6851180127 6609140197	ano	ano	ano	ano
42	Ufočá	1209	3	1209/15	6	Celina Aleš	Bezručova 1406, Řečoun	6802131105	ano	ano	ano	ano
43	Ufočá	1209	3	1209/15	7	Jirsa Pavel	Čelkenovská 180, Praha 9	6709940580	ano	ano	ano	ano
44	Ufočá	1209	3	1209/15	8	Čížek Martin	U Kambáňů 440/3, Praha 10	7602080337	ano	ano	ano	ano
45	Ufočá	1209	3	1209/15	9	Apason s.r.o.	Urugvajská 354/15, Praha 2	6107745	ano	ano	ano	ano
46	Kodaňská	61	43	61/02	1	Limpouch Jan	Jiráskova 1180, Strakonice	8708011752	ano	ano	ano	ano
47	Kodaňská	61	43	61/02	2	Příbylová Zora	V Hodičkách 1432/22, Praha 4	7957420193	ano	ano	ano	ano
48	Kodaňská	61	43	61/02	3	Zámečnická Petra	Láskova 1802, Praha 4	8157040265	ano	ano	ano	ano
48	Kodaňská	61	43	61/02	4	AAA Reality fond, a.s.	Masarykovo nám. 28, Praha 1	27413934	ano	ano	ano	ano
50	Kodaňská	61	43	61/02	5	Špaček Jan Špačková Eva	Na Ztraceném kory 980, Úvaly	8005243246 8360303435	ano	ano	ano	ano
51	Kodaňská	61	43	61/02	6	Dvořák Jaroslav Dvořáková Lenka	Sedláčků 53, Nedejkov 7, Praha 9	8009081608 8058160053	ano	ano	ano	ano
52	Kodaňská	61	43	61/02	7	Leštická Kateřina Lešický Petr	Lesní 1484, Úvaly 842/2, Praha 4	7456141494 7501120667	ano	ano	ano	ano
53	Kodaňská	61	43	61/02	8	Novomý Zdeněk Novomý Marek	Kounická 1192/38, Praha 10 U Šchodů 336/17, Praha 9	6851180127 6609140197	ano	ano	ano	ano
54	Kodaňská	61	43	61/02	9	Celina Aleš	Bezručova 1406, Řečoun	6802131105	ano	ano	ano	ano
55	Kodaňská	61	43	61/02	10	Kuna Michal	Moštěkova 109, Praha 6	8095080314	ano	ano	ano	ano
56	Kodaňská	61	43	61/02	11	Zlata Tomáš	Kodaňská 45, Praha 10	6506910709	ano	ano	ano	ano
57	Kodaňská	61	43	61/02	12	Adamc Libor	Tržské 3, Praha 1	7507153670	ano	ano	ano	ano

58	Kodáňská	61	43	61/02	13	Bros David Brosšová Hana	Sokolovská 112/56, Praha 8	6508221377 7955100500	ano	ano	ano	ano	ano
59	Kodáňská	61	43	61/02	14	Savin Anton	Lermontova 136, Ižetěsk, Rusko	9506251304	ano	ano	ano	ano	ano
60	Kodáňská	61	43	61/02	15	Omeška Martin	Prof. Kráskojm. lesm. 1367/6, Praha 4	6508261986	ano	ano	ano	ano	ano
61	Kodáňská	61	43	61/02	16	Owen Christopher David	Mendlova 692/2, Praha 10	5812287382	ne	ano	ano	ano	ne, příloha není součástí z. B.J
62	Kodáňská	61	43	61/02	17	Trojánský Jan	U Šimkových 602, Praha 8	6501220886	ano	ano	ano	ano	ano
63	Jakutská	1205	21	1205/08	1	Wider realty, s.r.o.	Nad Boudám 1287/18, Praha 10	25676377	ano	ano	ano	ano	ano
64	Jakutská	1205	21	1205/08	2	Thibod Jan Tuchovská Šimová Barbara	Jiráskův Jan U Lanek 899, Kolín	8808129034 8761069023	ano	ano	ano	ano	ano
65	Jakutská	1205	21	1205/08	3	Hofáčová Jana	Vyehradská 9, Praha 2	9452081010	ano	ano	ano	ano	ano
66	Jakutská	1205	21	1205/08	4	Ondříšek Michal	Murčov 40, Hluchov	5010066129	ano	ano	ano	ano	ano
67	Jakutská	1205	21	1205/08	5	Moucha Zdenka Revošný Marek	Koucká 1182/58, Praha 10 U Školců 336/17, Praha 9	5851180127 6609140197	ano	ano	ano	ano	ano
68	Jakutská	1205	21	1205/08	6	Colina Aleš	Bazoušova 1406, Řeroun	6802131105	ano	ano	ano	ano	ano
69	Jakutská	1205	21	1205/08	7	Soldát Lukáš	Urbinská 140, Čerňavý Krumlov	8706091471	ano	ano	ano	ano	na příloze je chybně uvedena č. or doru
70	Jakutská	1205	21	1205/08	8	Tožička Ondřej	Přechyblová 2330, Praha 5	9002209507	ano	ano	ano	ano	ano
71	Jakutská	1205	21	1205/08	9	Frendl Martin	Cherťovská 034/9, Praha 10	8411090392	ano	ano	ano	ano	ano
72	Jakutská	1205	21	1205/08	10	Ludvíková Helena	Na Koráček 127/112, Praha 2	6154170363	ano	ano	ano	ano	na příloze s na obálce má požadné č. B.J
73	Jakutská	1205	21	1205/08	11	Savin Anton	Lermontova 136, Ižetěsk, Rusko	9506251304	ano	ano	ano	ano	ano
74	Jakutská	1205	21	1205/08	12	Jirsa Pavel	Čáslavská 180, Praha 9	679040580	ano	ano	ano	ano	ano
75	Jakutská	1205	21	1205/08	13	Grňa Jan	Pod Úpami 5, Praha 3	6908293667	ano	ano	ano	ano	na příloze s na obálce má požadné č. B.J
76	Jakutská	1205	21	1205/08	14	Adamec Libor	Tržibě 3, Praha 1	7502153670	ano	ano	ano	ano	ano
77	Jakutská	1205	21	1205/08	15	Minaříkova Petra	U Hranic 1484/11, Praha 10	7954080114	ano	ano	ano	ano	ano

78	Jakutská	1205	21	1205/08	16	Apaxon s.r.o.	Urgulynská 354/15, Praha 2	6107745	ano	ano	ano	ano	ano
79	Jakutská	1205	21	1205/08	17	Realitní fond a.s.	Věžeňská 2001/15, Praha 2	3871740	ano	ano	ano	ano	ano
80	Jakutská	1205	21	1205/08	18	Míraček Matěj Angeloučková Dominika	1 Májě 309/43, Karlův Vary Hlavně 321/3, Rasvice	891111979 8855190597	ano	ano	ano	ano	ano
81	Jakutská	1205	21	1205/08	19	Volný David	Dvořecký 2879, Praha 10	6707250759	ano	ano	ano	ano	ano
82	Jakutská	1205	21	1205/08	20	Břáková Ivana	Běličská 2847/Praha	535719161	ano	ano	ano	ano	ano
83	Jakutská	1196	3	1196/12	1	Míraček Matěj Angeloučková Dominika	1. Májě 307/43, Karlův Vary Hlavně 331/3, Rasvice	891111979 8855190597	ano	ano	ano	ano	ano
84	Jakutská	1196	3	1196/12	2	Volný David	Dvořecký 2879, Praha 10	6707250759	ano	ano	ano	ano	ano
85	Jakutská	1196	3	1196/12	3	Výběr reality, s.r.o.	Nač Boližem 1287/49, Praha 10	25876377	ano	ano	ano	ano	ano
86	Jakutská	1196	3	1196/12	4	Hrdáčková Jana	Vojtěvická 9, Praha 2	8483081010	ano	ano	ano	ano	ano
87	Jakutská	1196	3	1196/12	5	Čudrýšek Michal	Hlučkov 40, Hlučkov	9010866129	ano	ano	ano	ano	ano
88	Jakutská	1196	3	1196/12	6	Červený Ondřej	Pod Mlýnem 310, Žilín	8706164532	ano	ano	ano	ano	ano
89	Jakutská	1196	3	1196/12	7	Friedrichová Anja Friedrich Neven	Erbenova 874, Mladá Boleslav Nač Vodovodem 30, Praha 10	8252259906 8303172548	ano	ano	ano	ano	ano
90	Jakutská	1196	3	1196/12	8	Novotná Zdeňka Rozrobý Marek	Koňnická 1182/38, Praha 10 U Školů 336/17, Praha 9	6851180127 6609140197	ano	ano	ano	ano	ano
91	Jakutská	1196	3	1196/12	9	Soldát Luběk	Urbinská 140, Český Krumlov	8706081471	ano	ano	ano	ano	ano
92	Jakutská	1196	3	1196/12	10	Mažerová Veronika	Výsočská 90, Praha 10	8753319890	ano	ano	ano	ano	ano
93	Jakutská	1196	3	1196/12	11	Ludvíková Helena	Na Korčacích 1272/12, Praha 2	6154170363	ano	ano	ano	ano	ano
94	Jakutská	1196	3	1196/12	12	Fraňů Martin	Charčowská 434/9, Praha 10	8411090292	ano	ano	ano	ano	ano
95	Jakutská	1196	3	1196/12	13	Jirsa Pavel	Čekanovská 180, Praha 9	6709040780	ano	ano	ano	ano	ano
96	Jakutská	1196	3	1196/12	14	Adámec Ľubor	Trajské 3, Praha 1	7502153670	ano	ano	ano	ano	ano
97	Jakutská	1196	3	1196/12	15	Apaxon s.r.o.	Urgulynská 354/15, Praha 2	6107745	ano	ano	ano	ano	ano

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

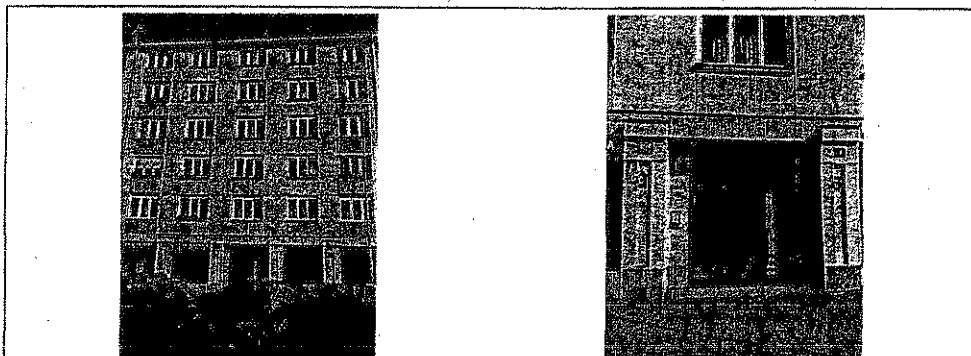
číslo 3662/2017

NEMOVITÁ VĚC:	Bytová jednotka č. 1268/11
Katastrální údaje :	Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci:	Kubánské náměstí 1268/9, 100 00 Praha 10
Vlastníci stavby:	MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní
Vlastníci pozemku:	část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní
	MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní
	část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

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

ZHOTOVITEL:	Ing. Dagmar Marvanová
Adresa zhotovitele:	Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ:	Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje s dle katastrální území (ocení stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA:	3 450 000 Kč
----------------------	--------------

Datum místního šetření: 29.7.2017 Stav ke dni : 31.7.2017
 Počet stran: 11 stran Počet příloh: 2 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 1.7.2017

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1268/11 v objektu čp. 1268/9, Kubánské náměstí, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1625/10, 1625/11, 1625/12 a 1625/14 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9164 ze dne 3.8.2017
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2017

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí: <input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna

<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	
veř. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon		veř. / vl. <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.
Poloha v obci:	okrajová část - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 62.40 m². Objekt je situovaný svým průčelím na Kubánském náměstí ve smíšené zástavbě bytových domů, administrativní budovy, která uzavírá Kubánské náměstí, gymnásium, pojišťovna, hotel. Vršovická ohraničuje náměstí a je zde stanice tramvaje směřující do centra a nebo k nejbližší stanici metra Starostrašnická, autobus stanice v ulici Ruské. Občanská vybavenost dobrá na Kubánském náměstí a Vršovické ulici drobné prodejny a služby. Dvě stanice tramvají nákupní centru Eden a v docházkové vzdálenosti areál Slávie.

Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako podsklepený s šesti nadzemními podlažními s novějším výtahem zastřešený sedlovou střechou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Vnější omítky nové, provedena výměna oken za plastová. Vstupní dveře ocelové prosklené s nadsvětlíkem dvoukřídlé. Schody teracové, podlahy vstupní části a chodeb teracové. Okna na chodbách plastová a jsou zde umístěny hasicí přístroje. V prvním podlaží jsou umístěny nebytové prostory. Dům je udržovaný.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1268/11
 - 1.1. Pozemky
 - 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku:

1. Výnosová hodnota

- 1.1. Bytová jednotka č. 1268/11
2. Porovnávací hodnota
 2.1. Bytová jednotka č. 1268/11

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1268/11
 Adresa předmětu ocenění: Kubánské náměstí 1268/9
 100 00 Praha 10
 LV: 9164
 Kraj: Hl.m. Praha
 Okres: Hl.m. Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Vršovice
 Počet obyvatel: 1 267 449

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 je vyšší než nabídka	III	0,01
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
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	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služba, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,061$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,010$$

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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,050$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

1. Bytová jednotka č. 1268/11

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního (+ zastřešení sedlovým krovem) zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a komory. Okna plastová se žaluziemi,

dveře do koupelny, WC, komory dřevěné rámové plně do ocelových zárubní původní a do pokojů a kuchyně ze dvou třetin prosklené (všechny dveře ošetřené). Vstupní dveře z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokojích, kuchyni a předsíni PVC imitace dřeva, v koupelně a WC dlažba v komoře původní dlažba. Koupelna vybavena sprchovým koutem a umyvadlem a je zde připojení na pračku, WC samostatné s mísou kombi a provedeny jsou keramické obklady stěn. Kuchyň vybavena novou linkou s plynovým sporákem, digestoří a dřezem. V předsíni a pokoji nová vestavěná skříň. Vytápění ústřední s ohřevem vody. Bytová jednotka je po rekonstrukci. Objekt byl kolaudován v padesátých letech. Objekt jako celek je udržovaný.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky

Oceňované pozemky se nacházejí na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2017 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	1625/10	244,00	5 120,00	1 249 280,-
zastavěná plocha a nádvoří	1625/11	248,00	5 120,00	1 269 760,-
zastavěná plocha a nádvoří	1625/12	249,00	5 120,00	1 274 880,-
zastavěná plocha a nádvoří	1625/14	287,00	5 120,00	1 469 440,-
Cenová mapa - celkem		1 028,00		5 263 360,-

Pozemky - zjištěná cena = 5 263 360,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky = 5 263 360,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 263 360,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 60 let
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 2 015
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 50 277,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Předsíň:	12,70 * 1,00 =	12,70 m ²
koupelna:	2,60 * 1,00 =	2,60 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
komora:	1,40 * 1,00 =	1,40 m ²
Kuchyň:	9,00 * 1,00 =	9,00 m ²
pokoj:	17,10 * 1,00 =	17,10 m ²

pokoj: $18,60 * 1,00 = \frac{18,60 \text{ m}^2}{62,40 \text{ m}^2}$
 Započítaná podlahová plocha bytu:

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	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 - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - jih - náměstí	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění	III	0,00
9. Kříterium jinde neuvedené: Mírně zvyšující cenu - vestavěné skříně a žaluzie	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 2 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (2 + 15) = 0,915$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,915 = 1,043$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 50\,277,- \text{ Kč/m}^2 * 1,043 = 52\,438,91 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,40 \text{ m}^2 * 52\,438,91 \text{ Kč/m}^2 * 1,010 * 0,990 = 3\,271\,860,77 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 271 860,77 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 263 360,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 240 / 320 900

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$5\,263\,360,- \text{ Kč} * 6\,240 / 320\,900 = 102\,347,67 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 102 347,67 Kč

Bytová jednotka č. 1268/11 - zjištěná cena = 3 374 208,44 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 1268/11**

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	62	2 404	12 500	150 000	4,50
Celkový výnos za rok:						150 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	62
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 404
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	150 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	142 500
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	26 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	30 700
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	111 800
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 484 444

2. Porovnávací hodnota**2.1. Bytová jednotka č. 1268/11**

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 62,40 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 57 m ²
Lokalita:	Jerevanská, Praha 10 – Vršovice
Popis:	Nabízíme prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví o výměře 57 m ² , který se nachází v 2. NP cihlového domu s výtahem. Byt sestává z chodby, velké předsíně, dvou pokojů, kuchyně s jídelním koutem, koupelny, WC a sklepa a je před kompletní rekonstrukcí. Podlahy kombinace dlažby a parket. Dům je v udržovaném stavu, nová plastová okna, nové rozvody. Vytápění je ústřední plynové. Měsíční poplatky

bytu se pohybují kolem 4.900,- Kč/měs. V okolí je kompletní občanská vybavenost (nákupní centrum EDEN, sportovní areály - fotbal, hokej, plavecký stadion, restaurace, lékař, pošta) a dopravní dostupnost - 100 m tramvajová zastávka.

Užitná plocha: 57,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,95
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,10
K4 výtah	1,00
K5 Velikost	1,05
K6 Vybavení	1,05
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 500 000	57,00	61 404	1,09	67 207

Název: Prodej bytu 2+1 63 m²

Lokalita: Kubánské náměstí, Praha 10 – Vršovice

Popis: Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví o velikosti 2+1 s přísl. (sklepní kóje 1,30m² v 1.PP) o celkové podlahové ploše 62,10m², v 6.NP/6NP domu z r. 1957 před rekonstrukcí a s původním výtahem, ul. Kubánské náměstí Praha 10 - Vršovice. V bytě po rekonstrukci (r. 2006), vč rozvodů elektřiny, je předstíh (12,90m²), dva pokoje (18,50m² a 16,70m²), kuchyň (9,20m²) s kuchyňskou linkou na míru a spotřebiči (plynový sporák s el. troubou zn. Mora, myčka nádobí zn. Candy a lednice s mrazákem zn. Electrolux), koupelna (2,50m²) s vanou, wc (1,00m²) a komora (1,30m²) s instalací pro automatickou pračku, plastová okna s orientací na V, podlahy PVC v předstíh a kuchyni, dlažba v koupelně, wc a komoře, v pokojích parkety (před renovací). Měsíční poplatky 4.800,-Kč + el. a plyn. Byt se nachází v lokalitě s velmi dobrou dostupností MHD (zastávka tram č. 6 a 24 přímo před domem) a s veškerou občan. vybaveností (v sousedství je MŠ a ZŠ). Parkování ve vnitrobloku se zelení a v okolí domu. Byt je volný po dohodě. Při financování hypotékou od Hypoteční banky sleva až 300.000 Kč. Hypotéku zdarma vyřídíme.

Užitná plocha: 63,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 výtah	1,00
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,93
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 890 000	63,00	61 746	0,86	52 927

Název: Prodej bytu 2+1 60 m²

Lokalita: Krasnojarská, Praha 10 – Vršovice

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

1.1. Bytová jednotka č. 1268/11

2 484 444,40 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1268/11

3 463 013,- Kč

Porovnávací hodnota**3 463 013 Kč****Výnosová hodnota****2 484 444 Kč****Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, porovnávací a výnosovou metodou.

Obvyklá cena**3 450 000 Kč**

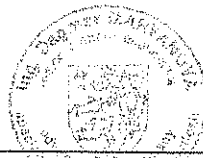
slovy: Třimilionyčtyřístapadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.1

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav jednotky, posouzena lokalita, dostupnost a celkový pohled na nemovitost.
V Praze 1.7.2017

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

**Znalecká doložka:**

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3662/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3662/2017.

Informace o jednotce

Číslo jednotky:	1268/11
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1268, 1269, 1270
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9164
Podíl na společných částech:	6240/320900

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.

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.

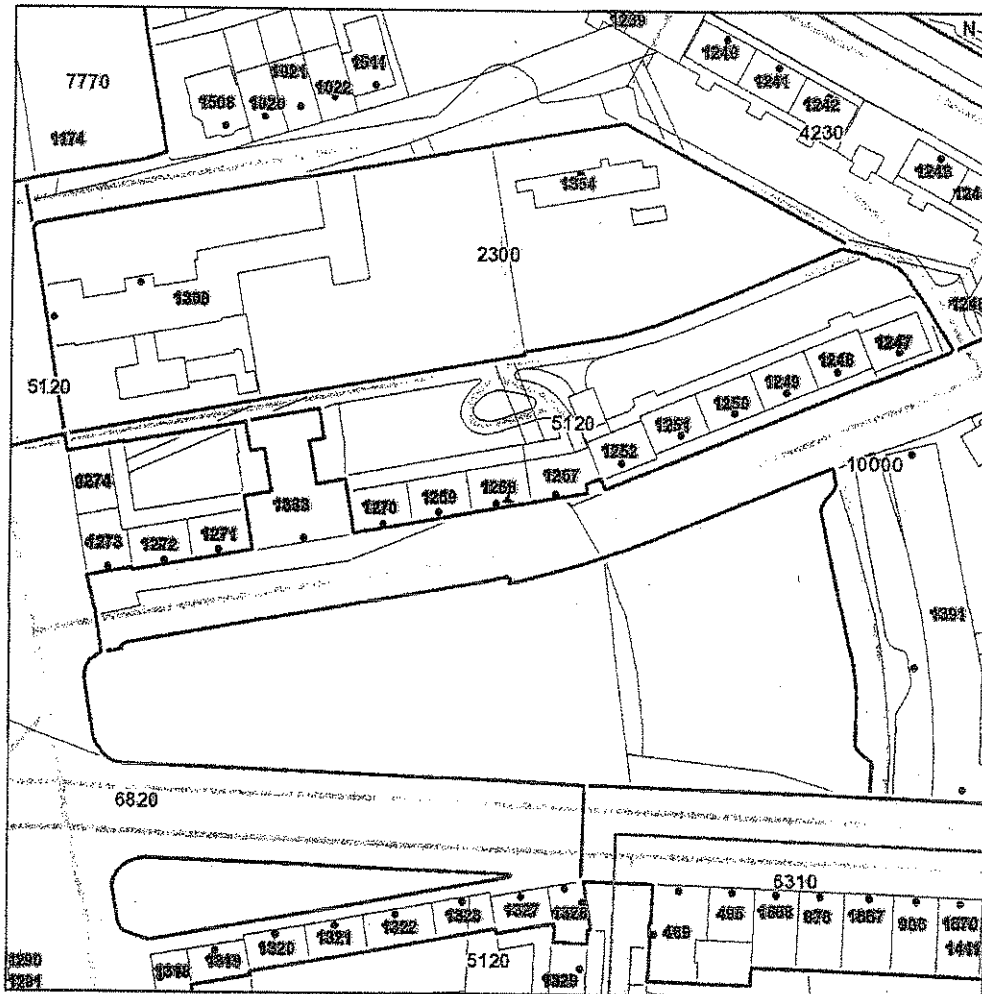
Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.08.2017 11:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřičký a katastrální Ú. Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 15211 Praha 8/P
obdání určená katastrálním úřadům a pracovištím zaslejte přímo na jejich e-mail adresu Ú.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1625/12
Cena 2017	
Mapový list:	61
Cena:	5120 Kč/m ²
Skupina:	4262

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: 20.7.2017

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 3669/2017

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 776/28

Katastrální údaje: Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice

Adresa nemovité věci: Vršovická 776/41, 100 00 Praha 10

Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

Vlastníci pozemku: část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2.643.000 Kč

Datum místního šetření: 20.8.2017

Stav ke dni:

1.7.2017

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 25.8.2017

Ing. Dagmar Marvanová



NALEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 776/28 v objektu čp. 776/41, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1184/3 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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 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.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11829 ze dne 3.8.2017

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2017

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí: <input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl. <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 46.20 m² + balkon 1.0 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný jako rohový dům při ulici Vršovická a Minská. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Průčelí domu se vstupuje je situované do ulice Vršovická. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje cca 30 m v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce podsklepený pětipodlažní bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní s prosklenými oválnými okénky, chodbové tzv. litačky původní, schody kamenné, podlahy teracové. Fasáda v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. V budově je 35 bytových jednotek a 9 nebytových prostor.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 776/28
- 1.1. Pozemek parc.č. 1184/3

1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 776/28

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 776/28

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 776/28
Adresa předmětu ocenění: Vršovická 776/41
100 00 Praha 10
LV: 11829
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 267 449

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 spohvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod,	I	1,05

služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní)
služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy
č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

Index polohy

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

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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_i * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,970$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy
č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,019$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

1. Bytová jednotka č. 776/28

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží (zvýšené) pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, před síně, WC, koupelny a balkonku přístupného z před síně. Okna dřevěná špaletová na WC dřevěné jednoduché. Dveře vstupní původní dřevěné dvoukřídlé do dřevěné zárubně ošetřené, dveře do pokoje a a kuchyně dřevěné rámové prosklené do dřevěných zárubní, na balkon dveře původní ze dvou třetin prosklené vyžadující renovaci, na WC , do koupelny a spíže dřevěné rámové do dřevěných zárubní. Podlahy v pokoji parkety s kobercovou krytinou, v kuchyni a před síní PVC imitace dlažby neodborně položené, v koupelně a na WC dlažba a ve spíži teraco . Koupelna vybavena sprchou (2009) a umyvadlem a pod stropní konstrukcí zavěšený boiler a provedeny jsou keramické obklady stěn(2002). WC samostatné mísa s nádržkou (2002) a s nižším obkladem. Kuchyně vybavena zbývajícími částmi linky, plynovým sporákem, digestoří (starší) a dřezem, provedeny nejsou obklady k lince. Vytápění plynovým topidlem WAW - jedno topidlo na celou bytovou jednotku a chybí , ohřev vody el. boilerem umístěným pod stropní konstrukcí v koupelně (2002). Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 1184/3

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2017 mapový list č. 60.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1184/3	1 002,00	10 000,00	10 020 000,-
Cenová mapa - celkem		1 002,00		10 020 000,-

Pozemek parc.č. 1184/3 - zjištěná cena = 10 020 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek parc.č. 1184/3 = 10 020 000,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 10 020 000,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 67 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 2 002
Základní cena ZC (příloha č. 27): 50 277,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
před síní:	7,40 * 1,00 = 7,40 m ²
koupelna:	2,70 * 1,00 = 2,70 m ²

WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
spíž:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	24,10 * 1,00 =	24,10 m ²
kuchyň:	10 * 1,00 =	10,00 m ²
balkon:	1,0 * 0,17 =	0,17 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>46,37 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení	č.	V _i
Název znaku		
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj jih do ulice Vršovická a kuchyň sever do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplně - standardní provedení - sprcha, 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: Lokální na elektřinu nebo plyn - plynové lokální (WAW těleso chybí)	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí topidlo WAW, vedení plynu po povrchu stěny	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85
Koeficient pro stavby 15 let po celkové rekonstrukci: $s = 1 - 0,005 * (15 + 15) = 0,850$		

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,850 = 0,730$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 50\,277,- \text{ Kč/m}^2 * 0,730 = 36\,702,21 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = \text{PP} * \text{ZCU} * I_T * I_P = 46,37 \text{ m}^2 * 36\,702,21 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,970 = 1\,650\,825,03 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 650 825,03 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 10 020 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 462 / 28 083
Hodnota spoluvlastnického podílu:
10 020 000,- Kč * 462 / 28 083 = 164 841,36 Kč
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 164 841,36 Kč

Bytová jednotka č. 776/28 - zjištěná cena

= 1 815 666,39 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 776/28

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	1.NP	46	2 597	10 000	120 000	4,50
Celkový výnos za rok:						120 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	46
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 597
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	10 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	13 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	100 400
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 231 111

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 776/28

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	46,20 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej bytu 1+1 46 m²
Lokalita: Na Spojce, Praha 10 - Vršovice
Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji byt v OV, 1+1, 46 m², cihla, Praha 10 - Vršovice, ul. Na Spojce, 3. patro čtyřpatrového domu bez výtahu. Byt má dvojitá dřevěná špaletová okna, na podlahách PVC, v pokoji parkety, koupelna vybavena sprchou, umyvadle a WC. Vytápění lokální plynové WAW, ohřev vody elektrickým bojlerem. V bytě je kuchyňská linka se sporákem. Byt je průběžně udržován po částečných úpravách. Budova je umístěna na rohu ulic Oblouková a Na Spojce ve velmi klidné lokalitě poblíž nám. Svatopluka Čecha a Heroldových sadů. Vyhledávaná lokalita z důvodu snadné dopravní dostupnosti a veškeré občanské vybavenosti. Ke spojení lze využít tramvají i autobusů s návazností na metro. Byt lze financovat hypotékou.

Užitná plocha: 46,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,99
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,93
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Redukce pramene ceny	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 535 000	46,00	76 848	0,83	63 855

Název: Prodej bytu 1+1 43 m²
Lokalita: Ukrajinská, Praha 10 - Vršovice
Popis: Nabízíme Vám exkluzivně prodej bytu 1+1, 43m², ve Vršovicích. Byt se nachází v 1. podlaží čtyřpatrového cihlového domu, ve velmi žádané lokalitě s dobrou dostupností. Byt se skládá z předsině, ze které vede vstup do kuchyně, dále pak z obývací místnosti, koupelny s WC a spíže. Byt prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2015, nové podlahy, rozvody, koupelna, plastové okno a nový plynový kotel. Dům je ve velmi dobrém stavu. Osobní vlastnictví, lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám rádi zařídíme. Byt je vhodný i jako investice k následnému pronájmu. Pro více informací a prohlídku bytu kontaktujte, prosím, makléře.

Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,99
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,07
K6 Vybavení	0,90
K7 Redukce pramene ceny	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 990 000	43,00	69 535	0,82	56 680

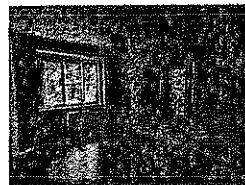
Název: Prodej bytu 1+1, 45m²
Lokalita: Kodaňská 1007 Vršovice, Praha - Vršovice
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Exkluzivně nabízíme prodej velmi příjemného a tichého bytu 1+1 (nebo 2+kk dle využití). Byt je po rekonstrukci z r. 2012 - elektroinstalace, rozvody, odpady, koupelny, krytiny, nová dřevěná okna s žaluziemi. Na podlahách laminátové plovoucí podlahy, v prostorné předsíni s velkým oknem a v koupelně dlažba. Rekonstruovaná koupelna disponuje sprchovým koutem a závěsnou toaletou a umyvadlem. Ohřev vody pomocí zánovního velkokapacitního bojleru Vytápění prostřednictvím nízkoenergetických WAW (plynové topení) Mora. Součástí bytu malá kuchyňská linka a plynový sporák s troubou. Byt je prostorný, čistý, vysoké stropy zajišťují komfortní, nestísněné bydlení. Okna vedoucí do zahrady (nikoli do ulice Kodaňská) zajišťují klid i v Pražské čtvrti. Část kolem Kodaňské ulice je díky obchodům a kvalitním kavárnám i občanské vybavenosti velmi oblíbená, zároveň je to téměř na hranici MČ Vinohrad. Součástí bytu sklepní kóje. Možnost společného užívání lodžie na stejném podlaží. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí, díky poloze však velmi vysoko nad terénem. Měsíční náklady cca 1800 Kč + elektrika a plyn. PENB není v současné době k dispozici, uvádíme tedy energetickou třídu G. Hypoteční financování zajistíme. Cena zveřejněna je vychozí pro podání nabídek.

Užitná plocha: 45,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,98
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,02
K6 Vybavení	0,90
K7 Redukce pramene ceny	0,95



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 990 000	45,00	66 444	0,77	51 108

Minimální jednotková porovnávací cena	51 108 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	57 214 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	63 855 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	57 214 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	46,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 643 287 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 776/28	1 815 666,40 Kč
1.1. Pozemek parc.č. 1184/3	164 841,36 Kč

1.2. Oceňovaný byt

1 650 825,03 Kč
= 1 815 666,40 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 815 666,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 815 670,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetpatnáctisícšestsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 815 670 Kč

slovy: Jedenmilionosmsetpatnáctisícšestsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 776/28

2 231 111,10 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 776/28

2 643 287,- Kč

Porovnávací hodnota

2 643 287 Kč

Výnosová hodnota

2 231 111 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a porovnávací metodou.

Obvyklá cena

2 643 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsetčtyřicettřítisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.1

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, konzultace s realitními makléři a vlastní databáze. Zohledněn byl stavebně technický stav, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 25.8.2017

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



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. 3669/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3669/2017.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	776/28
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č.p. 776
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11829
Podíl na společných částech:	462/28083

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.

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 8

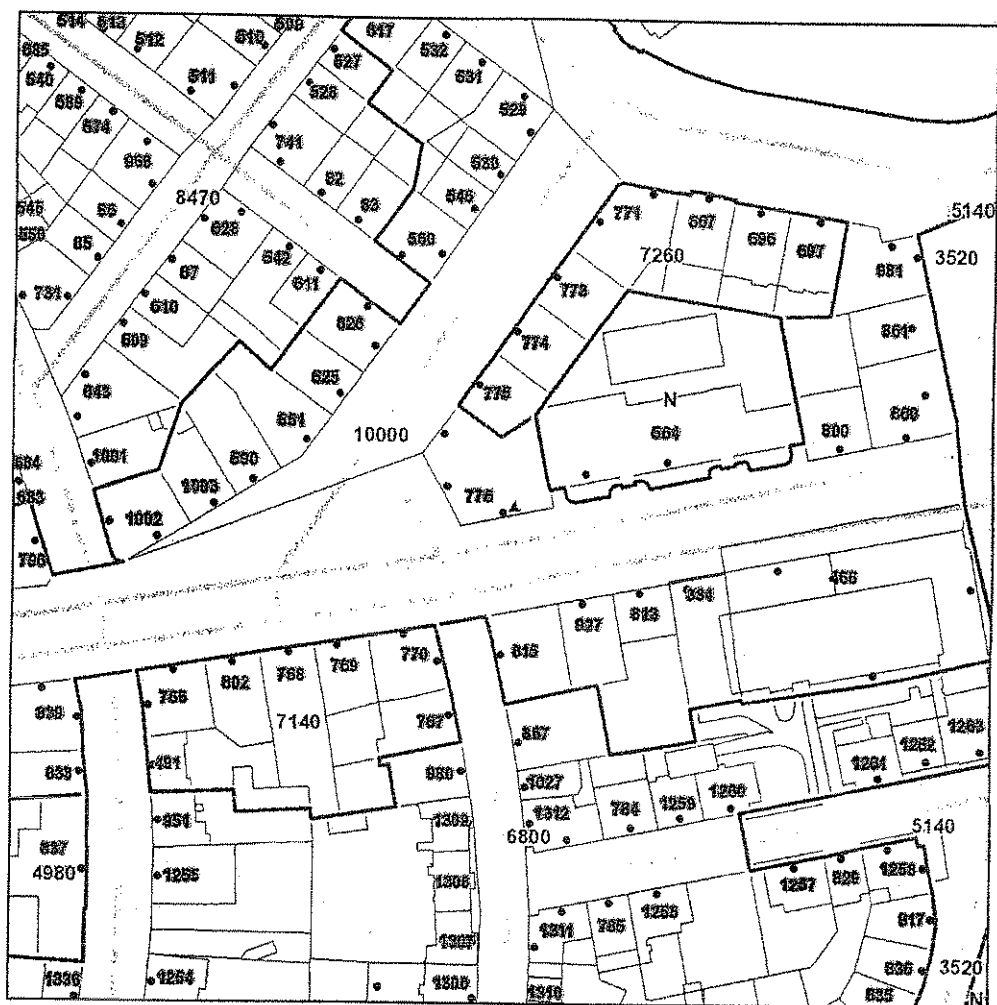
zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.08.2017 11:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy 16211 Praha 8
Řadění určené katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1184/3
Cena 2017	
Mapový list:	60
Cena:	10000 Kč/m ²
Skupina:	4123

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: 1.1.00-31.1.01 | 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: 20.7.2017

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 366/2017

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 366/2/

Katastrální údaje: Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice

Adresa nemovité věci: Moskevská 366/23, 100 00 Praha 10

Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

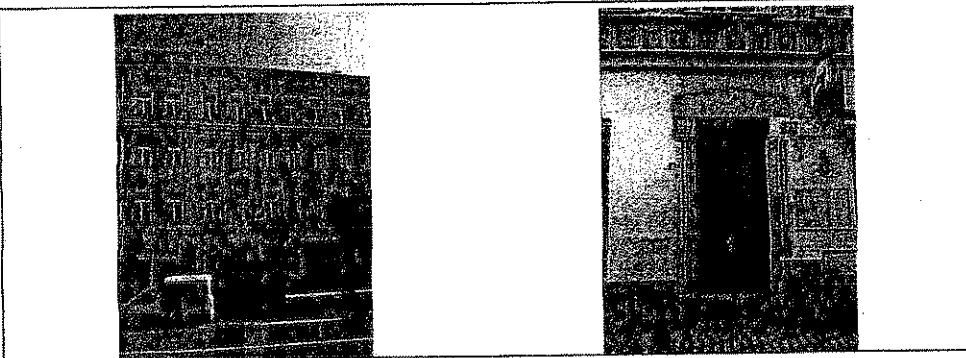
OBJEDNATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENNÍ: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účel prodeje elektronickou aukcí (ocenění stavajících státní)



OBVYKLÁ CENA

1 644 000 Kč

Datum místního setření: 5.8.2017

Stav ke dni:

31.7.2017

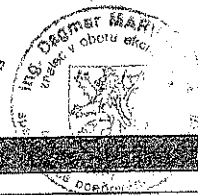
Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 7.8.2017

Ing. Dagmar Marvanová



NALÉZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 366/2 v objektu čp. 366/23, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 555 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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 výnosová

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11899 ze dne 3.8.2017
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2017
pasport bytu

vymezení jednotek v budově

SOUCASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okoli:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okoli:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Připojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn veř. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	Připojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn veř. / vl. <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.	
Poloha v obci:	<input checked="" type="checkbox"/> širší centrum - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 32.20 m² s WC na chodbě o velikosti 1.50 m² společně s bytovou jednotkou č. 366/3 dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako rohový dům při ulici Moskevská a Holandská. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden čtyři stanice tramvají. Zastávka tramvaje cca 20 metrů, autobus v ulici Kodaňská, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. V sousedství Heroldovy sady.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová, okna na chodbách dřevěná jednoduchá zasklená izolačním sklem. Vstupní dveře dřevěné s prosklením a nadsvětlíkem, schody kamenné, podlahy teracové a původní dlažby. Zádveří uzavřeno litacími prosklenými původními dveřmi. Fasáda v dobrém stavu se soklem z travertinu. Stropní konstrukce vstupní části a chodeb klenby. Stavebně technický stav objektu je udržovaný. Objekt byl postaven v polovině třicátých let. Bytový dům obsahuje 11 bytových jednotek a 2 nebytové prostory. V přízemí objektu nebytové prostory rekonstruované.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 366/2
 - 1.1. Pozemek parc.č. 555
 - 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 366/2
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 366/2

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.366/2
 Adresa předmětu ocenění: Moskevská 366/23
 100 00 Praha 10
 LV: 11899
 Kraj: Hl.m. Praha
 Okres: Hl.m. Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Vršovice
 Počet obyvatel: 1 267 449

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 je vyšší než nabídka	III	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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí	V	1,00

- velikosti nad 5000 obyvatel
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,071$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020$$

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: Přejezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo přijezd 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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koefficient pp} = I_T * I_P = 1,157$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koefficient pp} = I_T * I_P = 1,102$$

1. Bytová jednotka č. 366/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně a WC mimo byt dle prohlášení vlastníka. Okna dřevěná špaletová, dveře do pokoje dřevěné rámové do dřevěných zárubní a vstupní dřevěné rámové dvoukřídlé do dřevěné zárubně z exteriéru pobité dřevotřískou. Podlahy v pokoji a kuchyni parkety s PVC. V kuchyni v rohové části novější keramický obklad a plynový sporák bez linky a na druhé straně umyvadlo s obkladem stěny. Koupelna chybí, WC samostatné mimo byt. Vytápění v kuchyni chybí v pokoji WAW, které chybí. Rozvod plynu po povrchu stěn při podlaze. Pod umyvadlem chybí omítka na stěnách trhlínky. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy, modernizaci a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 555

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2017 mapový list č. 60.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	555	362,00	10 000,00	3 620 000,-
Cenová mapa - celkem		362,00		<u>3 620 000,-</u>

Pozemek parc.č. 555 - zjištěná cena = 3 620 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek parc.č. 555 = 3 620 000,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 620 000,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 92 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 1 990
Základní cena ZC (příloha č. 27): 50 277,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
kuchyně:	12,20 * 1,00 = 12,20 m ²
pokoj:	20,00 * 1,00 = 20,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	<u>32,20 m²</u>

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 obytných 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 - umyvadlo v kuchyni, WC mimo byt společně s jednotkou 366/3	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 - bez topidla WAW, kuchyň možné lokální vytápění na pevná	I	-0,10
9. Kriterium jině neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí topení, vedení plynu po povrchu stěny při podlaze	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 27 let po celkové rekonstrukci:
 $s = 1 - 0,005 * (27 + 15) = 0,790$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,790 = 0,544$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_v = 50 277,- \text{ Kč/m}^2 * 0,544 = 27 350,69 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 32,20 \text{ m}^2 * 27 350,69 \text{ Kč/m}^2 * 1,020 * 1,080 = 970 170,55 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 970 170,55 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 620 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 322 / 8 309

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3 620 000,- \text{ Kč} * 322 / 8 309 = 140 286,44 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 140 286,44 Kč

Bytová jednotka č. 366/2 - zjištěná cena = 1 110 456,99 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 366/2

Přehled pronajímáných ploch a jejich výnosů

č. plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1. Obytné prostory	2.NP	32	2 050	5 500	66 000	4,50
Celkový výnos za rok:					66 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	32
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 050
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	66 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	62 700
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	11 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	14 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	48 200
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	1 071 111
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	50 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 021 111

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 366/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	32,20 m ²

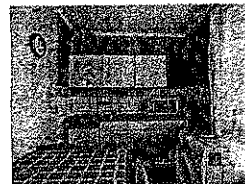
Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 37 m ²
Lokalita:	U Slavič, Praha 10 - Vršovice
Popis:	Ve výhradním zastoupení klienta Vám nabízíme pěkný byt v osobním vlastnictví o dispozicích 1+1 a výměře 37 m ² přímo naproti obchodnímu centru Eden. Byt se nachází v částečně zrekonstruovaném cihlovém domě ze 70.let kde proběhla kompletní výměna oken a výtahu. Zálohy na bydlení kromě elektřiny jsou 3 600 Kč. Byt je v současnosti obsazen nájemníky do konce září a je v původním stavu.

Užitná plocha: 37,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,04
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 Výtah	0,97
K5 Velikost	0,87
K6 Vybavení	0,85
K7 Redukce pramene ceny	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 750 000	37,00	74 324	0,69	51 620

Název: Prodej bytu 1+1, 43m²
Lokalita: Praha - Vršovice
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme k prodeji menší byt 1+1 situovaný v 2.patře cihlového domu. Byt je orientován do klidného vnitrobloku. Byt má 2 průchozí pokoje. V obývacím pokoji jsou položeny dubové parkety, v kuchyni je plovoucí podlaha a v ostatních částech je lino a dlažba. V obývacím pokoji jsou dvě třídílná okna což zaručuje dostatek světla do bytu. Koupelna je vybavena sprchovým koutem a teplá voda je zajištěna el. bojlerem. Vytápění zajišťují plynové kamna WAW. Pro moderní bydlení je potřeba byt rekonstruovat. Dům je svojí lokací na výborném místě, v okolí je dostatek tram. a bus. zastávek a kompletní občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Byt bude volný od 1.8.2017. Prohlídky po domluvě.

Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,03
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,99
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,75
K6 Vybavení	0,85
K7 Redukce pramene ceny	0,95



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 300 000	43,00	76 744	0,62	47 394

Název: byt 1+kk, 36 m², cihla, osobní

Lokalita: Praha 10 - Vršovice

Popis: Nabízíme k prodeji nadstandardní byt 1+kk v Jakutské ulici ve Vršovicích. Byt je situován v prvním patře s výhledem do klidné zahrady, kterou je také možné využívat k relaxaci nebo grilování. V roce 2015 prošel byt kompletní rekonstrukcí, byl vybaven plastovými okny, kuchyní na míru s vestavěnými spotřebiči Electrolux, koupelna a WC byly obloženy italskými obklady. Na podlaze je plovoucí podlaha, v koupelně a WC je dlažba. SVJ nemá žádný úvěr. V okolí se nachází veškerá

občanská vybavenost, metro je vzdáleno 2 stanice tramvají. Byt je možné využít pro bydlení, nebo i jako investici s ročním zhodnocením 7,23 % p.a.

Užitná plocha: 36,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,85
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,89
K6 Vybavení	0,85
K7 Redukce pramene ceny	0,95



Zdroj: www.reality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 190 000	36,00	88 611	0,61	54 130

Minimální jednotková porovnávací cena	47 394 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	51 048 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	54 130 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	51 048 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	32,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 643 746 Kč

REKAPITULACE OCEŇENÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 366/2	1 110 457,- Kč
1.1. Pozemek parc.č. 555	140 286,44 Kč
1.2. Oceňovaný byt	970 170,55 Kč
	<hr/>
	= 1 110 457,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 110 457,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 110 460,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostodesettisícčtyřistašedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 110 460 Kč

slovy: Jedenmilionjednostodesettisícčtyřistašedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 366/2	1 021 111,10 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 366/2	1 643 746,- Kč

Porovnávací hodnota	1 643 746 Kč
Výnosová hodnota	1 021 111 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a porovnávací.

Obvyklá cena

1 644 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetčtyřicetčtyřitisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.1

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, vybavení, posouzena lokalita, dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 7.8.2017

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10




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. 3667/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3667/2017.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	366/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 366
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11899
Podíl na společných částech:	322/8309

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

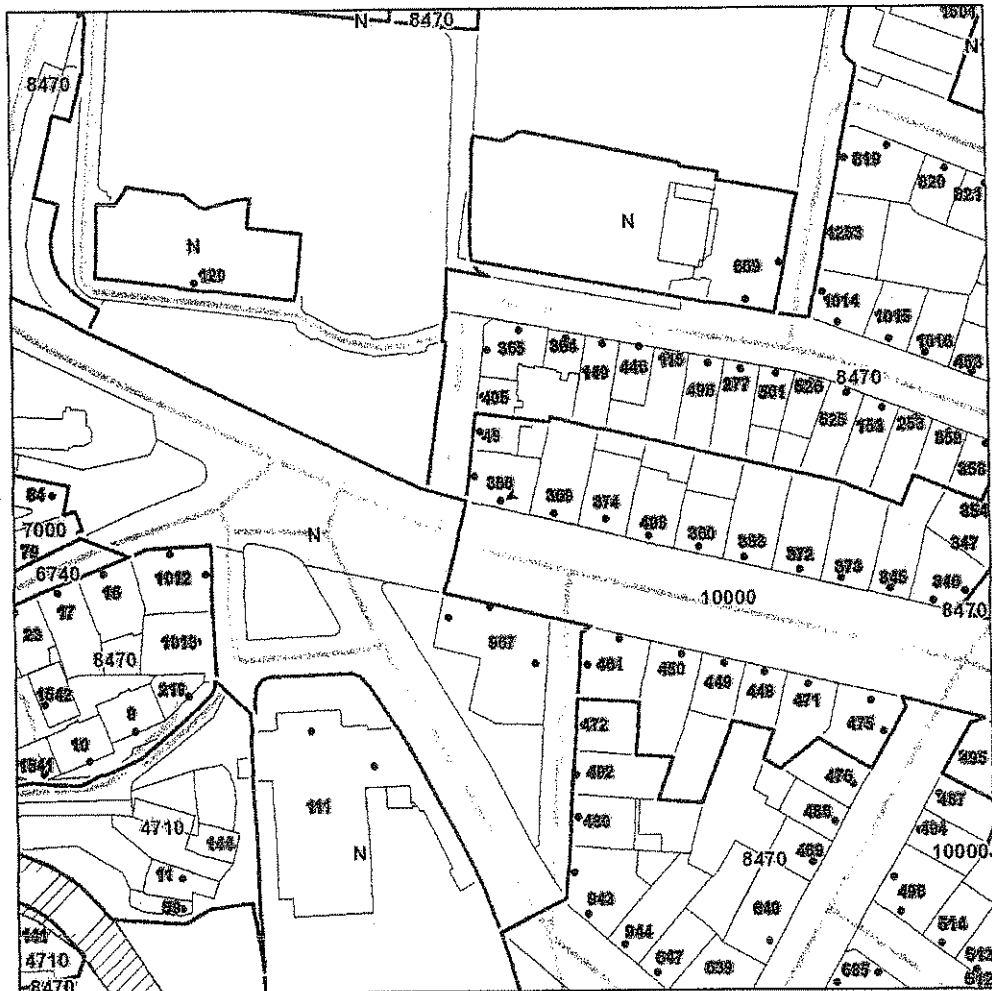
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.08.2017 11:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 19211 Praha 8
Rodání určené katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017



Katastrální území	
Název:	Vrřovice
Parcela	
Číslo parcely:	555
Cena 2017	
Mapový list:	60
Cena:	10000 Kč/m ²
Skupina:	4123

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: 1.1.00-31.1.01 | 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: 20.7.2017

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3668/2017

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 373/8

Katastrální údaje: Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Vinohrady

Adresa nemovité věci: Voroněžská 373/13, 100 00 Praha 10

Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

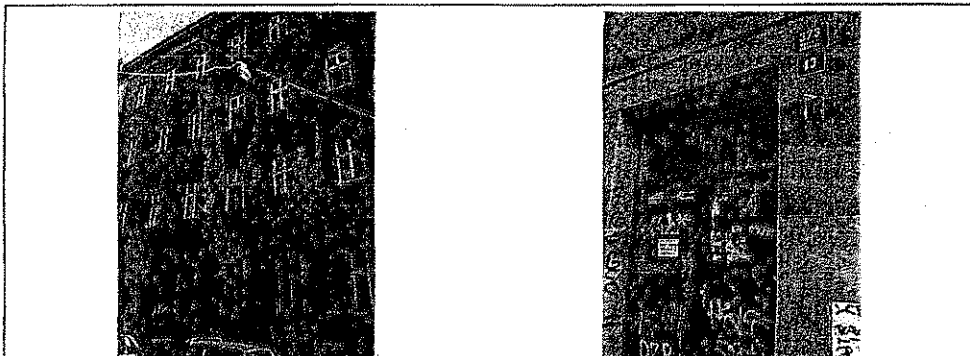
OBJEDNÁVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 360 000 Kč

Datum místního šetření: 5.8.2017

Stav ke dni:

31.7.2017

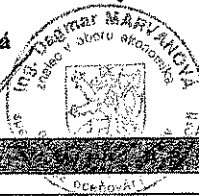
Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 9.8.2017

Ing. Dagmar Marvanová



NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 373/8 v objektu čp. 373/13, ulice Voroněžská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1569 na katastrálním území Vinohrady.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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, rozváženě 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 výnosová- vzhledem k stavebně technickému stavu nepoužita

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.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13120 ze dne 4.8.2017

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2017

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí: <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Připojky: <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> telefon	Připojky: <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> telefon
veř. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		veř. / vl. <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II., III. tř.
 Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné
 Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 28.40 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Voroněžská. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Francouzská a náměstí Náměstí Míru, nejbližší nákupní centrum Flora. Zastávka tramvaje cca 150 metrů v ulici Francouzská, dopravní dostupnost výborná - tramvaj k metru Náměstí Míru. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu přímo navazující na centrum.

Objekt je zděné konstrukce s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s dvěma arkýři s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová v prvním podlaží s mřížemi, na chodbách okna dřevěná zdvojená, vstupní dveře plechové dvoukřídle s nadsvětlikem (sedmdesátá léta) vstup do objektu zádveřím uzavřeným lítacími původními částečně prosklenými dveřmi, schody teracové na chodbách dlažby. Na mezipodestách do čtvrtého podlaží jsou situovány hyg. zázemí. Fasáda průčelí v dobrém stavu, soklová část opravená neošetřena nátěrem. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou údržbou. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech. Bytový dům obsahuje 10 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika:

- Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

- I. Bytová jednotka č. 373/8
 - 1.1. Pozemek parc.č. 1569
 - 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

- I. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 373/8

OCENĚNÍ**Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.373/8
Adresa předmětu ocenění: Voroněžská 373/13
100 00 Praha 10
LV: 13120
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vinohrady
Počet obyvatel: 1 267 449

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 je vyšší než nabídka	III	0,06
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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí	V	1,00

- velikosti nad 5000 obyvatel
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,113$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

Index polohy

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

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

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

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koefficient pp} = I_T * I_P = 1,202$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koefficient pp} = I_T * I_P = 1,145$$

1. Bytová jednotka č. 373/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny s WC. Okna (arkýřová) dřevěná špaletová, vstupní dveře hladké poškozené s provisorní opravou do ocelové zárubně, dveře do pokoje hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně a do koupelny s WC pouze dveřní otvor se se zárubní. Podlaha v pokoji, předsíni lino a v koupelně s WC betonová mazanina s linem. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou kombi z roku 2002, v koupelně je umístěna karma (2002). Obklady stěn částečné a různých typů. V koupelně na jedné ze stěn jsou vyvedeny rozvody k lince která zde byla původně osazena. Vytápění chybí v pokoji komínové těleso a ohřev vody karmou. Stěny pokoje jsou polepeny tapetou k odstranění. Stropní konstrukce arkýřů prohnuté. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje totální rekonstrukci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 1569

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2017 mapový list č. 60.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1659	356,00	8 450,00	3 008 200,-
Cenová mapa - celkem		356,00		3 008 200,-

Pozemek parc.č. 1569 - zjištěná cena = 3 008 200,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek parc.č. 1569 = 3 008 200,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 008 200,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Pořadí objektu:	Praha 2
Stáří stavby:	77 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 970
Základní cena ZC (příloha č. 27):	64 920,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
předsíň:	3,70 * 1,00 = 3,70 m ²
koupelna s WC:	6,30 * 1,00 = 6,30 m ²
pokoj:	18,40 * 1,00 = 18,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	28,40 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: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 5.NP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih - okny v arkýři	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana , WC mísa a umyvadlo	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 tuhá paliva - v pokoji kominové těleso, vytápění chybí	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí kuchyň	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 47 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (47 + 15) = 0,690$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,690 = 0,237$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 64\,920,- \text{ Kč/m}^2 * 0,237 = 15\,386,04 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 28,40 \text{ m}^2 * 15\,386,04 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,080 = 500\,235,86 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 500 235,86 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 008 200,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 284 / 6 644

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$3\,008\,200,- \text{ Kč} * 284 / 6\,644 = 128\,586,51 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 128 586,51 Kč

Bytová jednotka č. 373/8 - zjištěná cena = 628 822,37 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 373/8

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	28,40 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej bytu 1+kk, garsoniery, 30m²
Lokalita: Moravská, Praha 2 - Praha - Vinohrady
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Exkluzivně si vám dovoluujeme nabídnout garsoniery (1+kk) v atraktivní lokalitě Prahy 2, na Vinohradech, s panoramatickým výhledem na Prahu. Byt se nachází v posledním, pátém patře cihlového domu po rekonstrukci. Byt sestává z před síně, pokoje s kuchyňským koutem a koupelny, společné s wc. V bytě jsou plovoucí podlahy, plastová okna, vytápění je ústřední elektrickým kotlem, ohřev teplé vody je řešen bojlerem. Do bytu lze zavést plyn (je v domě a dříve byl zaveden i v bytě). Součástí bytu je sklep v suterenu domu. Dům ve velmi dobrém stavu má nový výtah (2017) a na střeše nově vybudovanou (2017) velkou terasu cca 50m², kterou mohou užívat všichni nájemníci domu (grilování, opalování...). Bydlení v centru Vinohrad nebo investiční příležitost. Více informací po telefonu. Doporučujeme!

Pozemek: 31,00 m²
Užitná plocha: 30,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,95
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,81
K4 Výtah	0,97
K5 Velikost	0,95
K6 Vybavení	0,80
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 070 000	30,00	102 333	0,54	55 148

Název: Prodej bytu 1+kk, garsoniery, 37m²
Lokalita: Praha - Vinohrady
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

KPNreality Vám zprostředkuje koupi nového podkrovního mezonetového bytu na Praze 2. Byt je momentálně ve výstavbě. Nachází ve starším bytovém cihlovém domě s výtahem a malou zahradou ve vnitrobloku. Výtah je nový, dům je udržovaný a nová střecha. Samotný byt je koncipován jako mezonetový. Foto je pouze ilustrační a je z doby rekonstrukce. Dokončení a možnost nastěhování zhruba 9/2017, bude uzpůsobeno dle postupu prací. Cena je včetně DPH. Makléře můžete volat kdykoliv 7 dní v týdnu. Vaše RK.

Pozemek: 37,00 m²
Užitná plocha: 37,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,95
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,80
K4 Výtah	0,97
K5 Velikost	0,77
K6 Vybavení	0,85
K7 Redukce pramenu ceny	0,95

Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 620 000	37,00	97 838	0,46	44 846

Název: Prodej bytu 1+kk 42 m²**Lokalita:** Vinohradská, Praha 10 - Strašnice

Popis: Nabízíme k prodeji byt 1+kk s balkonem v osobním vlastnictví o celkové výměře 42m², umístěné v 9. nadzemním podlaží bytového domu, ul. Vinohradská, Praha - Strašnice. Bytová jednotka orientovaná západním směrem, osloví kvalitním provedením a účelnou dispozicí: vstupní chodba, prostorný obývací pokoj volně navazující na kuchyňský kout, koupelna s vanou a toaletou, komora. Jako podlahová krytina je použit korek a dlažba. Součástí prodeje je veškeré, vkusné vybavení (zařízení nábytkem, kuchyňská linka se spotřebiči). Dům je zabezpečen kamerovým systémem s 24-hodinovou recepční službou. Lokalita širšího centra Prahy nabízí výbornou dopravní dostupnost (v pěší vzdálenosti linka metra A a zastávky tramvaje) s veškerou infrastrukturou služeb (MŠ, ZŠ, pošta, banky, nákupní možnosti). Ukazatel energetické náročnosti: G (probíhá vypracování PENB), bude doloženo. Možnost financování hypotečním úvěrem. Ohledně doplňujících informací, či zájmu o prohlídku mne neváhejte kontaktovat.

Užitná plocha: 42,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,10
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,81
K4 Výtah	0,97
K5 Velikost	0,70
K6 Vybavení	0,80
K7 Redukce pramenu ceny	0,95

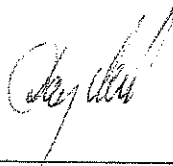
Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 990 000	42,00	95 000	0,46	43 680

Minimální jednotková porovnávací cena	43 680 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47 891 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	55 148 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochyPrůměrná jednotková cena oceňované nemovité věci **47 891 Kč/m²**

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



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. 3668/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3668/2017.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	373/8
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 373
Katastrální území:	Vinohrady [727164]
Číslo LV:	13120
Podíl na společných částech:	284/6644

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.

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

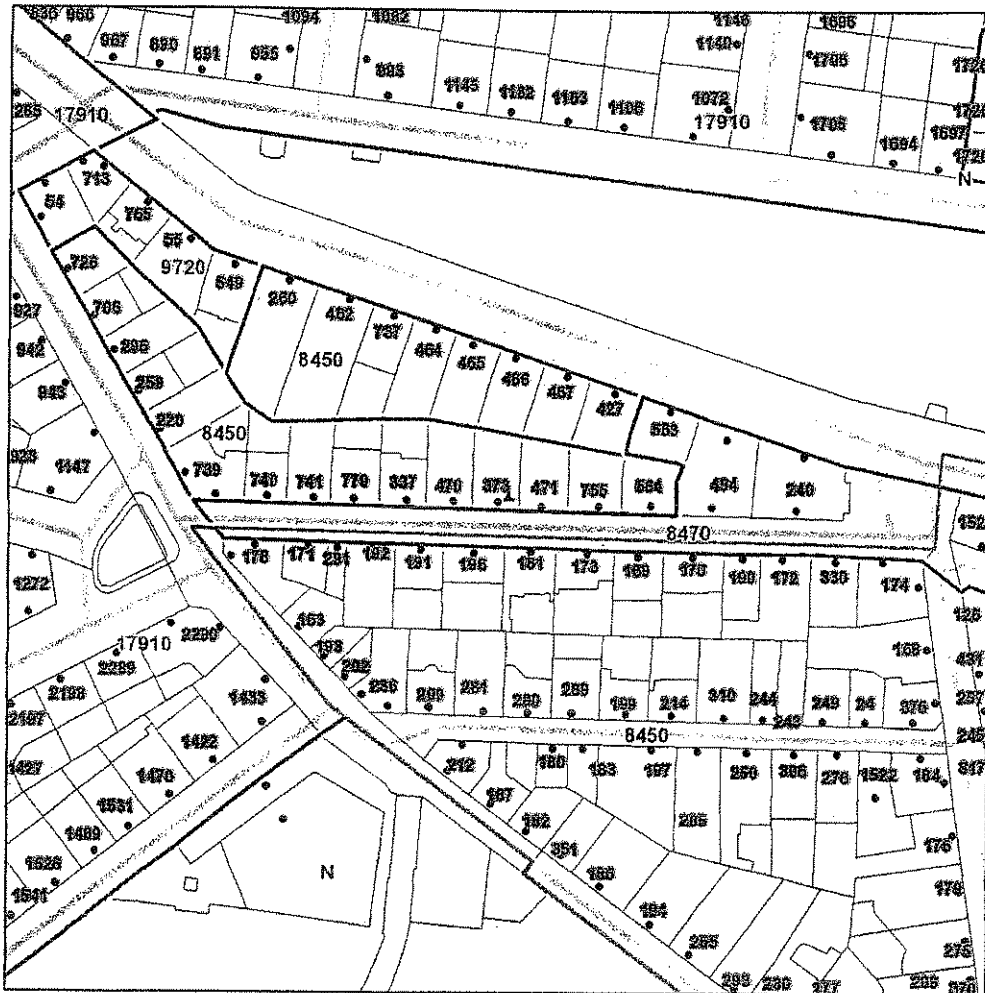
Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.08.2017 09:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřičký a katastrální Úřad, Pod sídlářem 1800/9, Kobovský, 18211 Praha 5
Dotazy určené katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017



Katastrální území	
Název:	Vinohrady
Parcela	
Číslo parcely:	1569
Cena 2017	
Mapový list:	60
Cena:	8450 Kč/m ²
Skupina:	4121

Obrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 |
2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 |
2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16
Vytlačeno dne: 20.7.2017

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3663/2017

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1209/15

Katastrální údaje: Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice

Adresa nemovité věci: Užocká 1209/3, 100 00 Praha 10

Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

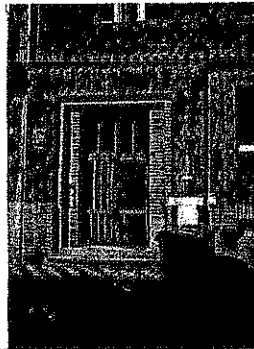
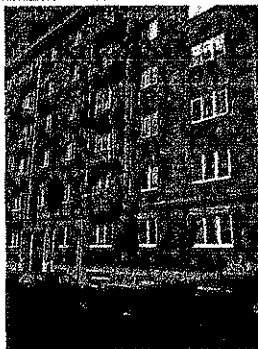
OBJEDNÁVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL BEZPĚČNÍ: Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje a právního řízení (zucenění stávkového stavu)



OBVYKLÁ CENA

2.460.000 Kč

Datum místního šetření: 10.8.2017

Stav ke dni:

31.7.2017

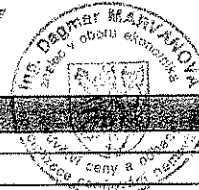
Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 15.8.2017

Ing. Dagmar Marvanová



NALEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1209/15 v objektu čp. 1209/3, ulice Užocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1542/2, 1409/2 a 1542/13 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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 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.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7918 ze dne 8.9.2017

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2017

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn vef. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn vef. / vl. <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II., III. tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 42.40 m² + balkon 1.70 m² ze společných částí domu k užívání dle prohlášení vlastníka. Objekt je situovaný v ulici Užocká, která je spojkou mezi Bajkalskou a Vršovickou ulicí. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti Kubánského náměstí a křižovatky Vršovická - Bělocerkevská. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - Vršovická, nebo vzdálenější autobusová linka v Ruské ulici a Bělocerkevské. Nejbližší metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost v ulici Vršovické a Kubánském náměstí drobné prodejny a v docházkové vzdálenosti nákupní středisko Eden. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě podsklepený s šesti nadzemními podlažními s výtahem. Střecha rovná z živičnou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře plastové prosklené s nadsvětlíkem v imitaci dřeva, okna plastová, fasáda břizolitová s obkladem v oblasti soklu. Zádveří s podlahou teracovou a teracovými schody, vstupní část uzavřena dřevěnými litačnými dveřmi v prosklené stěně. Schody teracové, podlahy chodeb teracové. Na mezipodestách hasicí přístroj nebo hydrant. Bytový dům je užíván od padesátých let a jeho stavebně technický stav je udržovaný.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1209/15
 - 1.1. Pozemky parc.č. 1542/2, 1409/2 a 1542/13
 - 1.2. Oceňovaný byt

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

1.1. Bytová jednotka č. 1209/15

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1209/15

OCENĚNÍ**Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1209/15
Adresa předmětu ocenění: Užocká 1209/3
100 00 Praha 10
LV: 7918
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 267 449

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 je vyšší než nabídka	III	0,06
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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,113$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

Index polohy

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

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

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

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,180$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,124$$

1. Bytová jednotka č. 1209/15

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného

šestipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka je charakterizována jako 1 + 1 a sestává z pokoje, koupelny, WC, předsíně, kuchyně a balkonu k užívání ze společných částí domu. Okna plastová, včetně francouzského, dveře do pokoje hladké částečně prosklené do ocelové zárubně, dveře do kuchyně ocelová zárubeň - chybí dveřní křídlo, na WC a do koupelny hladké do ocelových zárubní, vstupní dveře hladké původní do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji parkety, v kuchyni, spížní skříni, předsíni PVC, na WC a koupelně novější dlažba, podlaha balkonu teracová dlažba. Kuchyň vybavena původní linkou s nerez dřezem, sporákem (1998) s obkladem stěn k lince. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nižším obkladem stěn, WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou, bez obkladu stěn pouze sokl. Vytápění ústřední. V předsíni původní vestavěné skříň s jedním novým křídlem. Objekt byl kolaudován kolem roku 1950. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a modernizaci. V koupelně a v kuchyni nad linkou stopy po zatékání. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky parc.č. 1542/2, 1409/2 a 1542/13

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2017 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	1542/2	374,00	5 120,00	1 914 880,-
zastavěná plocha a nádvoří	1409/2	139,00	5 120,00	711 680,-
zastavěná plocha a nádvoří	1542/13	95,00	5 120,00	486 400,-
Cenová mapa - celkem		608,00		3 112 960,-

Pozemky parc.č. 1542/2, 1409/2 a 1542/13 - zjištěná cena = 3 112 960,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky parc.č. 1542/2, 1409/2 a 1542/13 = 3 112 960,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 112 960,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 65 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 50 277,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Pokoj:	19,70 * 1,00 =	19,70 m ²
Koupelna:	2,90 * 1,00 =	2,90 m ²
WC:	1,1 * 1,00 =	1,10 m ²
Předsíň:	8,80 * 1,00 =	8,80 m ²

kuchyň: $9,90 * 1,00 = \frac{9,90 \text{ m}^2}{42,40 \text{ m}^2}$
 Započítaná podlahová plocha bytu:

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení	č.	V_i
Název znaku		
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána - zděná - bloky	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - západ do vnitrobloku	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a samostatné WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - modernizace	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = 0,675$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,675 = 0,625$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 50\,277,- \text{ Kč/m}^2 * 0,625 = 31\,423,13 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = \text{PP} * \text{ZCU} * I_T * I_P = 42,40 \text{ m}^2 * 31\,423,13 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,060 = 1\,497\,018,02 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 497 018,02 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 112 960,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 240 / 154 510

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$3\,112\,960,- \text{ Kč} * 4\,240 / 154\,510 = 85\,424,57 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

$$+ 85\,424,57 \text{ Kč}$$

Bytová jednotka č. 1209/15 - zjištěná cena

$$= 1\,582\,442,59 \text{ Kč}$$

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 1209/15**

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	4.NP	42	2 689	9 500	114 000	4,50
Celkový výnos za rok:						114 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	42
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 689
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	114 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	108 300
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	15 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	19 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	89 300
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 984 444
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	10 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 974 444

2. Porovnávací hodnota**2.1. Bytová jednotka č. 1209/15**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	42,40 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 43 m ²
Lokalita:	Ukrajinská, Praha 10 - Vršovice
Popis:	Nabízíme Vám exkluzivně prodej bytu 1+1, 43m ² , ve Vršovicích. Byt se nachází v 1. podlaží čtyřpatrového cihlového domu, ve velmi žádané lokalitě s dobrou dostupností. Byt se skládá z předsíně, ze které vede vstup do kuchyně, dále pak z

obývací místnosti, koupelny s WC a spíže. Byt prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2015, nové podlahy, rozvody, koupelna, plastové okno a nový plynový kotel. Dům je ve velmi dobrém stavu. Osobní vlastnictví, lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám rádi zařídíme. Byt je vhodný i jako investice k následnému pronájmu. Pro více informací a prohlídku bytu kontaktujte, prosím, makléře.

Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,10
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,95
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 990 000	43,00	69 535	0,88	61 507

Název: Prodej bytu 1+1 43 m²

Lokalita: Minská, Praha 10 - Vršovice

Popis: Nabízíme k prodeji menší byt 1+1 situovaný v 2.patře cihlového domu. Byt je orientován do klidného vnitrobloku. Byt má 2 průchozí pokoje. V obývacím pokoji jsou položeny dubové parkety, v kuchyni je plovoucí podlaha a v ostatních částech je lino a dlažba. V obývacím pokoji jsou dvě třídičná okna což zaručuje dostatek světla do bytu. Koupelna je vybavena sprchovým koutem a teplá voda je zajištěna el. bojlerem. Vytápění zajišťují plynové kamna WAW. Pro moderní bydlení je potřeba byt rekonstruovat. Dům je svojí lokací na výborném místě, v okolí je dostatek tram. a bus. zastávek a kompletní občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Byt je volný. Prohlídky po domluvě.

Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,92
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,93
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 300 000	43,00	76 744	0,80	61 755

Název: Prodej bytu 1+1, 45m²

Lokalita: Kodaňská 1007 Vršovice, Praha - Vršovice

Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Exkluzivně nabízíme prodej velmi příjemného a tichého bytu 1+1 (nebo 2+kk dle

využití). Byt je po rekonstrukci z r. 2012 - elektroinstalace, rozvody, odpady, koupelny, krytiny, nová dřevěná okna s žaluziemi. Na podlahách laminátové plovoucí podlahy, v prostorné předsíni s velkým oknem a v koupelně dlažba. Rekonstruovaná koupelna disponuje sprchovým koutem a závěsnou toaletou a umyvadlem. Ohřev vody pomocí zánovního velkokapacitního bojleru Vytápění prostřednictvím nízkoenergetických WAW (plynové topení) Mora. Součástí bytu malá kuchyňská linka a plynový sporák s troubou. Byt je prostorný, čistý, vysoké stropy zajišťují komfortní, nestísněné bydlení. Okna vedoucí do zahrady (nikoli do ulice Kodaňská) zajišťují klid i v Pražské čtvrti. Část kolem Kodaňské ulice je díky obchodům a kvalitním kavárnám i občanské vybavenosti velmi oblíbená, zároveň je to téměř na hranici MČ Vinohrad. Součástí bytu sklepní kóje. Možnost společného užívání lodžie na stejném podlaží. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí, díky poloze však velmi vysoko nad terénem. Měsíční náklady cca 1800 Kč + elektřina a plyn. PENB není v současné době k dispozici, uvádíme tedy energetickou třídu G. Hypoteční financování zajistíme. Cena zveřejněna je vychozí pro podání nabídek.

Užitná plocha: 45,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,94
K6 Vybavení	0,95
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 990 000	45,00	66 444	0,76	50 731

Minimální jednotková porovnávací cena	50 731 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	57 998 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	61 755 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	57 998 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	42,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 459 115 Kč
REKAPITULACE OCEŇENÍ	

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
1. Bytová jednotka č. 1209/15	1 582 442,60 Kč
1.1. Pozemky parc.č. 1542/2, 1409/2 a 1542/13	85 424,57 Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 497 018,02 Kč
	= 1 582 442,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 582 442,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 582 440,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetosmdesátdvatisícčtyřistačtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 582 440 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetosmdesátdvatisícčtyřistačtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1209/15

1 974 444,40 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1209/15

2 459 115,- Kč

Porovnávací hodnota

2 459 115 Kč

Výnosová hodnota

1 974 444 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a porovnávací metodou.

Obvyklá cena

2 460 000 Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistašedesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.1

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, konzultace s realitními makléři a vlastní databáze. Zohledněn byl stavebně technický stav, posouzena lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.
V Praze 15.8.2017

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



**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. 3663/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3663/2017.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1209/15
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1209
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>7918</u>
Podíl na společných částech:	4240/154510

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.

liné 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 08.09.2017 15:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Dotčení určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1542/2
Cena 2017	
Mapový list:	61
Cena:	5120 Kč/m ²
Skupina:	4258

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 |
2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 |
2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16
Vytlačeno dne: 20.7.2017

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3066/2017

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 61/2,

Katastrální údaje : Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice

Adresa nemovité věci: Kodaňská 61/43, 100 00 Praha 10

Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

Vlastníci pozemku: část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní
MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

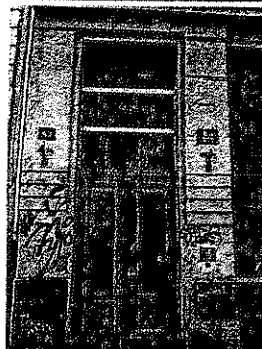
OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Maryanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCEŇENÍ: Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí
(ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 280 000 Kč

Datum místního šetření: 15.8.2017

Stav ke dni :

31.7.2017

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 20.8.2017

Ing. Dagmar Maryanová



NALEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 61/2 v objektu čp. 61/43, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 512 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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 přikládána 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 jednájí 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 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.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11858 ze dne 4.8.2017
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2017
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II., III. tř.
Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku: zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1+kk o velikosti 19,70 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Kodaňská v blízkosti Heroldových sadů. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě a v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a Moskevská, nákupní centrum Eden tři stanice autobusem. Zastávka autobusu v ulici Ruská nebo Kodaňská, dopravní dostupnost dobrá - autobus k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený valbovou střechou se střešní krytinou taškovou s klempířskými prvky nové z pozinkovaného plechu. Využití půdního prostoru pro vestavbu nelze vzhledem k požadavku vybudování výtahu realizovat. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní dřevěné částečně prosklené s nadsvětlíkem, schody kamenné, podlahy teracové. Na mezipodestěch umístěny hasící přístroje. Zádveři uzavřeno litacími ze dvou třetin prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Fasáda v dobrém stavu, soklová část v hrubém provedení, lokálně narušena. Stavebně technický stav objektu se základní údržbou. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech. V budově je 21 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 61/2

1.1. Pozemek parc.č. 512

1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 61/2

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 61/2

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.61/2

Adresa předmětu ocenění: Kodaňská 61/43

100 00 Praha 10

LV: 11858

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Vršovice

Počet obyvatel: 1 267 449

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 je vyšší než nabídka	III	0,06
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
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	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,113$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

Index polohy

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

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

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

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,191$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,134$$

1. Bytová jednotka č. 61/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje s kuchyňským koutem, WC a spíží - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - předsíň s umyvadlem a sprchou, pokoj s KK a WC samostatné. Okno dřevěné špaletové, dveře do pokoje s kk dřevěné rámové z poloviny prosklené do dřevěných zárubní, dveře na WC dřevěné rámové otevíravé na klíč do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně ze dvou třetin prosklené. Podlaha v předsíni dlažba, v pokoji s kk plovoucí laminátová podlaha a na WC dlažba. Koupelna v předsíni je vybavena umyvadlem a sprchovým koutem (provedeno cca před patnácti lety), stěny opatřeny keramickým obkladem a nad umyvadlem je umístěn boiler. WC samostatné s mísou kombi bez obkladu stěn. V kuchyňském koutu deska s nerez dřezem a zabudovanou deskou s el. plotýnkami. Kuchyňský kout uzavírá jednoduchá barový stůl. Provedeny nejsou obklady k lince. Vytápění lokální WAW a ohřev vody boilerem. Vedení přívodu plynu po stěně při podlaze. Nad sprchou na stropní konstrukci stopy po zatečení, v omítkách a u okenního rámu trhliny, povrch stěn místy hrubý. Bytová jednotka vyžaduje stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 512

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2017 mapový list č. 60.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

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

Pozemek parc.č. 512 - zjištěná cena = 5 674 320,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek parc.č. 512 = 5 674 320,-Kč

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

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 76 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 1 970
Základní cena ZC (příloha č. 27): 50 277,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
pokoj s kk:	17,70 * 1,00 =	17,70 m ²
WC:	1,0 * 1,00 =	1,00 m ²

spíž: $1,0 * 1,00 = \frac{1,00 \text{ m}^2}{19,70 \text{ m}^2}$
 Započítaná podlahová plocha bytu:

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih do ulice Kodaňské	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha a umyvadlo v předsíni, 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 - 1 x WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - koupelna v předsíni	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + 0,01 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 47 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (47 + 15) = 0,690$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,700 = 0,589$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 50\,277,- \text{ Kč/m}^2 * 0,589 = 29\,613,15 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 19,70 \text{ m}^2 * 29\,613,15 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 661\,668,52 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 661\,668,52 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 674 320,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 197 / 18 974

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$5\,674\,320,- \text{ Kč} * 197 / 18\,974 = 58\,914,36 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 58\,914,36 \text{ Kč}$$

Bytová jednotka č. 61/2 - zjištěná cena

= 720 582,88 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 61/2

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	2.NP	20	3 959	6 500	78 000	4,50
Celkový výnos za rok:						78 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	20
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	3 959
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	78 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	74 100
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
Pojištění		Kč/rok	800
Opravy a údržba		Kč/rok	10 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	13 200
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	60 900
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 353 333
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	25 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 328 333

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 61/2

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 19,70 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej bytu 1+kk 18 m ²

Lokalita: Moskevská, Praha 10 - Vršovice
Popis: Slunný 1+kk, 18,4 m², OV, nově po rekonstrukci, plánek ve fotogalerii, 6.NP bez výtahu, ohřev vody boiler, topení el. přímotop a klimatizace. Příprava na pračku v koupelně a kuch. linku. Ideální na investici - krátkodobý i dlouhodobý pronájem, v atraktivní lokalitě na rozhraní Vršovic a Vinohrad u zastávky tramvaje.

Ráda Vás vezmu na prohlídku a zařídím výhodnou hypotéku!

Užitná plocha: 18,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,99
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,09
K6 Vybavení	0,96
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 690 000	18,00	93 889	0,93	87 780

Název: byt 1+kk, 24 m², cihla, osobní
Lokalita: Vršovická, Praha 10 - Vršovice
Popis: Nabízíme k prodeji byt 1+kk, 24 m², v přízemí šestipatrového cihlového domu v ulici Moldavská, Praha 10, Vršovice. Byt je po rekonstrukci, WC dohromady v koupelně je sprchový kout. Na podlahách je PVC a dlažba. V domě je výtah. Vystěhováním je po dohodě. V okolí veškerá občanská vybavenost. Byt je v osobním vlastnictví a lze hradit hypotékou, s kterou Vám rádi pomůžeme. Nízké měsíční náklady cca 2350,-Kč. Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č.406/2000Sb. o hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti. Doporučujeme prohlídku.

Užitná plocha: 24,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,93
K4 Výtah	0,97
K5 Velikost	0,82
K6 Vybavení	0,93
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



Zdroj: www.reality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 160 000	24,00	90 000	0,65	58 819

Název: Prodej bytu 1+kk, garsoniery, 29m²
Lokalita: Vršovice, Praha

Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Dovolujeme si Vám nabídnout velmi hezký byt v OV s dispozicí 1+kk o velikosti 29 m² ve zvýšeném přízemí cihlového, udržovaného domu v lukrativní části Prahy ve Vršovcích. Byt sestává ze vstupní předsíně, koupelny s toaletou a prostorného obývacího pokoje s kuchyňským koutem.

Okna bytu jsou orientovaná na J do příjemného, udržovaného dvora se zelení, který obývají pouze obyvatelé domu. V létě se dá využít k příjemnému posezení či např. věšení prádla apod. Součástí bytu je i nová kuchyňská linka včetně vestavných spotřebičů (multifunkční trouba, myčka, indukční deska, mikrovlnná trouba, kombinovaná chladnička/mraznička, pračka). Plastová okna, parkety. Vytápění a rozvod vody centrální. K bytu náleží sklep. Byt je připraven k okamžitému nastěhování či jako výborná investice s následným pronájmem. Nízké provozní náklady.

Dům je dobře udržovaný s fungujícím SVJ bez dluhů.

V okolí je veškerá občanská vybavenost. Jedná se o velmi výhodnou lokalitu s výbornou dostupností do centra i na městský okruh. Najdete zde vše co je potřeba vč. okolní zeleně.

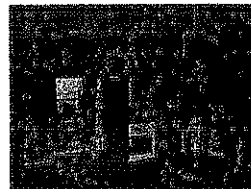
Prodej se uskuteční dne 14.06.2017 v 11:00 hod. na adrese www.prokonzulta.cz. Prohlídky se konají dne 30.05.2017 v 17:00 hod. Sraz účastníků na adrese: Vršovická 882/12, Praha 10100.

Energetický štítek nebyl vypracován, prodejce upozorňuje, že uvedený údaj o energetické náročnosti budovy je pouze orientační.

Pozemek: 29,00 m²
Užitná plocha: 29,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,92
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,70
K6 Vybavení	0,92
K7 Redukce pramenu ceny	0,95



Zdroj: www.ceskereality.cz


Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 190 000	29,00	75 517	0,56	42 505

Mínimální jednotková porovnávací cena	42 505 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	63 035 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	87 780 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	63 035 Kč/m ²

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Dagmar Marvanová



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. 3666/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3666/2017.

Dagmar Marvanová

Informace o jednotce

Číslo jednotky	61/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 61</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice (732257)</u>
Číslo LV:	<u>11858</u>
Podíl na společných částech:	197/18974

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

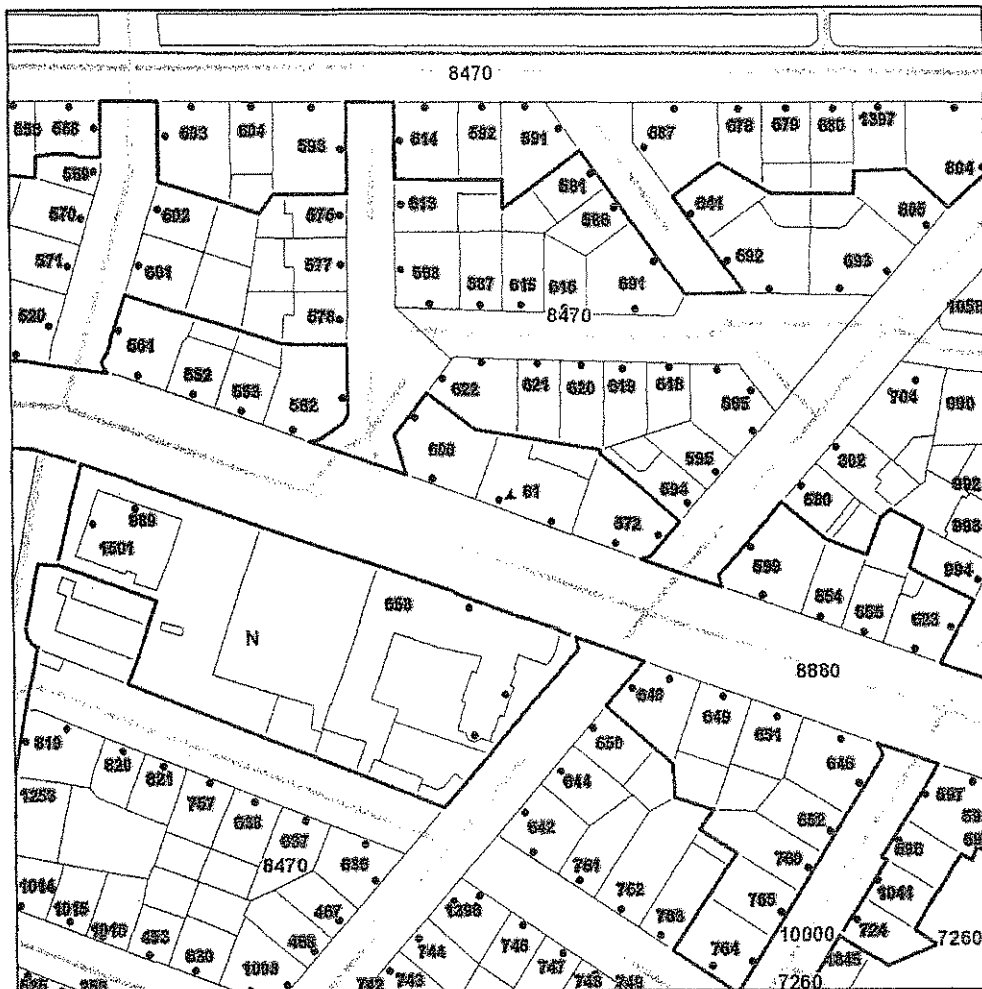
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.08.2017 09:00:00.

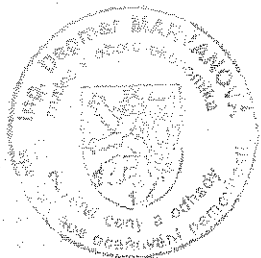


Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	512
Cena 2017	
Mapový list:	60
Cena:	8880 Kč/m ²
Skupina:	4133

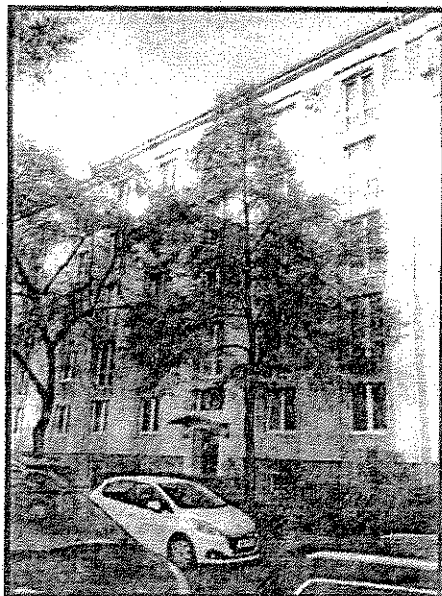
Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
2000: 1.1.00-31.1.01 | 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: 20.7.2017



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3509/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1196/12 v objektu čp. 1196/3, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1509/1, 1505, 1504/1, 1503/1, 1504/2, 1503/5, 1502/5, 1501/6 a 1500/2 na katastrálním území Vršovice.



Objednatel znaleckého posudku:

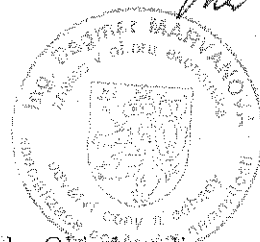
Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje
elektronickou aukcí

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 14.11.2016



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1196/12 v objektu čp. 1196/3, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1509/1, 1505, 1504/1, 1503/1, 1504/2, 1503/5, 1502/5, 1501/6 a 1500/2 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1196/12
Adresa předmětu ocenění: Jakutská 1196/3
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.11.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

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

5. Vlastnické a evidenční údaje

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

6. Dokumentace a skutečnost

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

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 59.60 m² dle prohlášení vlastníka. Objekt je situovaný v ulici Jakutská, která je kolmá na ulici Litevská. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti Kubánského náměstí. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - Kubánské náměstí, nebo vzdálenější autobusová linka v Ruské ulici. Nejbližší metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost dobrá. Bytový dům je podsklepený s dvěma podzemními podlažními (2.PP kryt CO) a v 1.PP technické zázemí a společné části domu. Vrešní část domu pětipodlažní bez výtahu. Vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, okna plastová, objekt zateplený s novou fasádou a klempířskými prvky pozink. Zádveří uzavřeno původní prosklenou dřevěnou stěnou s litacemi dveřmi. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové, v zádveří původní teracová dlažba. Na mezipodestách

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

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1196/12

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

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

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

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1196/12

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního objektu (kombinované konstrukce betonové prvky + zdivo) bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 2 + 1 a sestává ze dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně a spíže - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová, francouzské okno plastové z exteriéru zajištěné zábradlím, dveře do pokojů a kuchyně dřevěné rámové z poloviny prosklené do ocelové zárubně (ošetřené), dveře do spíže, WC a koupelny dřevěné rámové do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlaha v pokojích ošetřené parkety, v kuchyni PVC imitace parket, v předsíni v koupelně, WC a spíži novější dlažba. V předsíni vestavěná sříň. Kuchyň bez vybavení a bez obkladů k lince. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn z keramických obkladů do úrovně dveří, WC samostatné s mísou kombi s keramickým obkladem stěn. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky je dobrý. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

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

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

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

§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1503/5	22,00	5 120,00	112 640,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1502/5	137,00	5 120,00	701 440,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1501/6	75,00	5 120,00	384 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1500/2	254,00	5 120,00	1 300 480,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 457,00		7 459 840,-

Pozemky - zjištěná cena = 7 459 840,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

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

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

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	19,10 *	1,00 =	19,10 m ²
Pokoj:	14,70 *	1,00 =	14,70 m ²
Kuchyň:	9,70 *	1,00 =	9,70 m ²
Koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Předsíň:	11,20 *	1,00 =	11,20 m ²
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			59,60 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

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

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

Koeficient stáří upraven o + 0,08 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = 0,695$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,775 = 0,790$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,790 = 39\,369,65 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 59,60 \text{ m}^2 * 39\,369,65 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 2\,487\,217,01 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 487 217,01 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 459 840,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 596 / 54 973

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$7\,459\,840,- \text{ Kč} * 596 / 54\,973 = 80\,877,24 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 80 877,24 Kč

Bytová jednotka č. 1196/12 - zjištěná cena = 2 568 094,25 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1196/12	2 568 094,30 Kč
1. Ocenění staveb celkem	2 568 094,30 Kč
Celkem	2 568 094,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 568 094,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1196/12	2 568 094,30 Kč
1. Ocenění staveb celkem	2 568 094,30 Kč
Celkem	2 568 094,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 568 094,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 568 090,- Kč

slovy: Dvamilionypětsetšedesátosmtisícdevadesát Kč.

VÝNOSOVÁ METODA

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

Reprezentanti pro porovnání

Uzbecká	2 + 1	66 m ² po rekonstrukci	dům i byt, balkon, vybavený v 5.NP výtah, sklep	9 800,-Kč	(149,-Kč/m ²)
28. Pluku	2 + 1	59 m ² po dokončené rekonstrukci,	výtah v 5.NP, zařízení	12 500,-Kč	(212,-Kč/m ²)
Vršovická	2 + 1	65 m ² po rekonstrukci v 3.NP bez výtahu,	spíž, sklep, částečně zařízený	10 000,-Kč	(154,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 172,-Kč/m²
 $172,-Kč/m^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0,95 = 163,-Kč/m^2$

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

$$59,60 \text{ m}^2 \times 160,-Kč/m^2 = 9\,536,-Kč$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 9 200,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : $12 \times 9\,200,-Kč = 110\,400,-Kč$

$$Cv = 110\,400 / 8 \times 100 = 1\,380\,000,-Kč$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 380 000,-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.

Použité 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

Ruská	2 + 1	o výměře 62 m ² , po rekonstrukci,	3.NP s výtahem, sklep, objekt v dobrém stavu po rekonstrukci	3 600 000,-Kč	(58 065,-Kč/m ²)
Omská	2 + 1	o výměře 62m ² , kompletně rekonstruovaný v 2.NP s výtahem, sklep		3 750 000,-Kč	(60 484,-Kč/m ²)

Minská 2 + 1 o výměře 65 m², po částečné rekonstrukci v 2.NP s výtahem, lodžie sklep
3 890 000,-Kč (59 846,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce
59 465,- Kč/m² x K_(redukce průměru ceny) 0.95 = 56 492,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena částkou : 54 000,-Kč/m².

$$54\,000,-\text{Kč} \times 59.60\text{ m}^2 = 3\,218\,400,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 3 218 400,-Kč

ANALÝZA CENY - stanovení obvyklé hodnoty

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

Dle cenového předpisu 53/2016 Sb.	2 568 094,-Kč
Výnosová metoda	1 380 000,-Kč
Porovnávací metoda	3 218 400,-Kč

$$CO = (2\,568\,094 + 1\,380\,000 + 3\,218\,400) / 3 = 2\,388\,831,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 389 000,-Kč**

(slovy : dva miliony tři sta osmdesát devět tisíc Kč)

V Praze 14.11.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



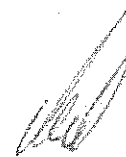
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3509/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3509/2016.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1196/12
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200
Katastrální území:	Vršovice (732257)
Číslo LV:	12295
Podíl na společných částech:	596/54973

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

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

© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1806/9, Kobylisy, 16211 Praha 6
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2016



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1505
Cena 2016	
Mapový list:	61
Cena:	5120 Kč/m ²
Skupina:	4258

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

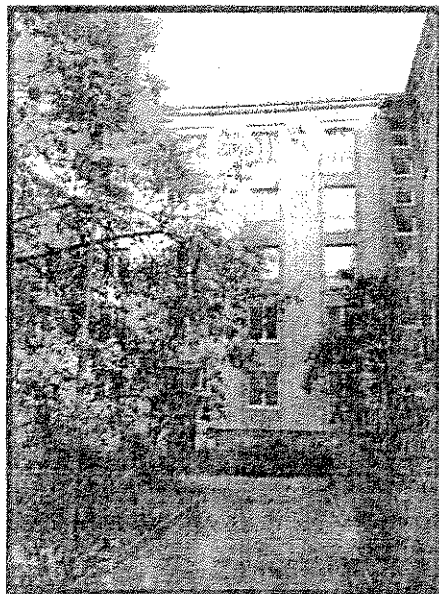
Vytlačeno dne: 11.10.2016



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3512/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1205/8 v objektu čp. 1205/21, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1500/1, 1499/1, 1500/6, 1498/1, 1499/6, 1498/6, 1497/1, 1497/6, 1491/4 a 1496/2 na katastrálním území Vršovice.



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje
elektronickou aukcí

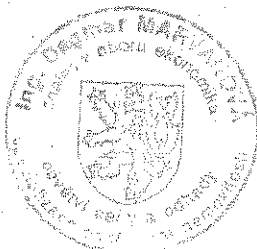
K 15.10.2016

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 4.11.2016



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1205/8 v objektu čp. 1205/21, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1500/1, 1499/1, 1500/6, 1498/1, 1499/6, 1498/6, 1497/1, 1497/6, 1491/4 a 1496/2 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1205/8
Adresa předmětu ocenění:	Jakutská 1205/21 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.11.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12289 ze dne 13.10.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 12289 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 60,80 m² dle prohlášení vlastníka. Objekt je situovaný v ulici Jakutská, která je kolmá na ulici Litevská. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti Kubánského náměstí. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - Kubánské náměstí, nebo vzdálenější autobusová linka v Ruské ulici. Nejbližší metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost dobrá. Bytový dům je podsklepený (technické zázemí a společné části domu). Vrchní část domu pětipodlažní bez výtahu. Vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, okna plastová, objekt zateplený s novou fasádou a klempířskými prvky pozink a svody v plastu. Zádveří uzavřeno prosklenou dřevěnou stěnou s lítacími dveřmi. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové a dlažby, v zádveří původní dlažba. Na mezipodestěch hasicí přístroj. Bytový dům je užíván od roku 1955 a

jeho stavebně technický stav je udržovaný. V budově je 75 bytových jednotek a 1 nebytová jednotka.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1205/8

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

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

Index polohy

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

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

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

$$I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,060$$

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1205/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního objektu (kombinované konstrukce betonové prvky + zdivo) bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 2 + 1 a sestává ze dvou pokojů, koupelny, WC, předsíně, kuchyně a spíže. Okna plastová, dveře pokojů a kuchyně původní dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené do ocelových zárubní, do koupelny, spíže a WC dřevěné rámové do ocelových zárubní, v jednom z pokojů francouzské okno zajištěné z exteriéru zábradlím. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety vyžadující renovaci, v kuchyni a předsíni lino, ve spíži, koupelně a WC původní dlažba. V předsíni původní vestavené skříně. Kuchyně vybavena původní linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem s původními obklady k lince z plastových skel. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn z plastových skel s částí z ker. obkladů, WC samostatné se zavěšenou nádržkou umístěnou v technickém prostoru bez obkladu stěn. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky - byt v původním udržovaném stavu vyžadující menší stavební úpravy, opravy a modernizaci. Objekt jako celek v dobrém udržovaném stavu po revitalizaci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

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

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1500/1	257,00	5 120,00	1 315 840,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1499/1	232,00	5 120,00	1 187 840,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1500/6	5,00	5 120,00	25 600,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1498/1	227,00	5 120,00	1 162 240,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a	1499/6	8,00	5 120,00	40 960,-

§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1498/6	70,00	5 120,00	358 400,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1497/1	165,00	5 120,00	844 800,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1497/6	50,00	5 120,00	256 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1491/4	82,00	5 120,00	419 840,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1496/2	103,00	5 120,00	527 360,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 199,00		6 138 880,-

Pozemky - zjištěná cena = 6 138 880,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 6 138 880,- Kč

6 138 880,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu

= 6 138 880,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Praha 21

Stáří stavby:

61 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

49 835,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu
podlahové plochy

Pokoj:	15,20 * 1,00 =	15,20 m ²
Pokoj:	19,20 * 1,00 =	19,20 m ²
Koupelna:	2,60 * 1,00 =	2,60 m ²
WC:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
Předsíň:	11,70 * 1,00 =	11,70 m ²
kuchyň:	9,80 * 1,00 =	9,80 m ²
spíž:	1,40 * 1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		60,80 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná - bloky	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00

3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled – jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna, WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Mírně snižující cenu – modernizace	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = 0,695$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,695 = 0,603$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,603 = 30\,050,50 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 60,80 \text{ m}^2 * 30\,050,50 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 1\,936\,694,62 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,936\,694,62 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 138 880,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 608 / 44 980

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$6\,138\,880,- \text{ Kč} * 608 / 44\,980 = 82\,979,97 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 82\,979,97 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1205/8 - zjištěná cena} = \underline{\underline{2\,019\,674,59 \text{ Kč}}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1205/8	2 019 674,60 Kč
1. Ocenění staveb celkem	2 019 674,60 Kč
Celkem	2 019 674,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 019 674,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1205/8	2 019 674,60 Kč
1. Ocenění staveb celkem	2 019 674,60 Kč
Celkem	2 019 674,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 019 674,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 019 680,- Kč

slovy: Dvamilionýdevatenácttisícšestsetosmdesát Kč

VÝNOSOVÁ METODA

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

Reprezentanti pro porovnání

Žitomířská	2 + 1	68 m ² po rekonstrukci, vybavený ve 3.NP bez výtahu, sklep	
			9 000,-Kč (132,-Kč/m ²)
Jakutská	2 + 1	60 m ² dobrý udržovaný stav, bez výtahu v 4.NP, zařízený	
			9 500,-Kč (158,-Kč/m ²)
Holandská	2 + 1	57 m ² po částečné rekonstrukci v 4.NP bez výtahu, spíž, sklep, zařízený	
			9 200,-Kč (161,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 150,-Kč/m²
 $150,-Kč/m^2 \times K_{\text{(redukce průměru ceny)}} 0,95 = 143,-Kč/m^2$

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

$$60,80 \text{ m}^2 \times 150,-Kč/m^2 = 9\,120,-Kč$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 8 800,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : $12 \times 8\,800,-Kč = 105\,600,-Kč$

$Cv = 105\,600 / 8 \times 100 = 1\,320\,000,-Kč$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 320 000,-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

Jakutská 2 + 1 o výměře 63 m², před rekonstrukcí, v 5.NP bez výtahu, sklep, objekt dobrý udržovaný stav
3 499 000,-Kč (55 540,-Kč/m²)

Ruská 2 + 1 o výměře 62 m², po rekonstrukci velmi dobrý stav v 2.NP s výtahem, sklep
3 990 000,-Kč (64 355,-Kč/m²)

Minská 2 + 1 o výměře 65 m², po rekonstrukci v 2.NP s výtahem, lodžie, sklep
3 890 000,-Kč (59 846,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce

$$59\,914,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0,95 = 56\,918,-\text{Kč/m}^2$$

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena
51 000,-Kč/m².

$$51\,000,-\text{Kč} \times 60,80\text{ m}^2 = 3\,100\,800,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 3 100 800,-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.	2 019 675,-Kč
Výnosová metoda	1 320 000,-Kč
Porovnávací metoda	3 100 800,-Kč

$$CO = (2\,019\,675 + 1\,320\,000 + 3\,100\,800) / 3 = 2\,146\,825,-\text{Kč}$$

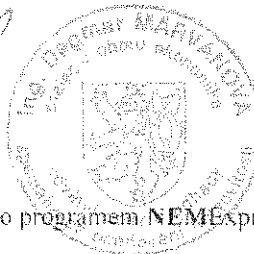
OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

čini : **2 147 000,-Kč**

(slovy : dvěmilionystočtyřicetšedmtisícKč)

V Praze 4.11.2016

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. 3512/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3512/2016.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1205/8
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1201, 1202, 1203, 1204, 1205
katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	12269
Podíl na společných částech	608/44980

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

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

Podíl

Sveřenská správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

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

Způsob ochrany nemovitosti

Přízev

památkové chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

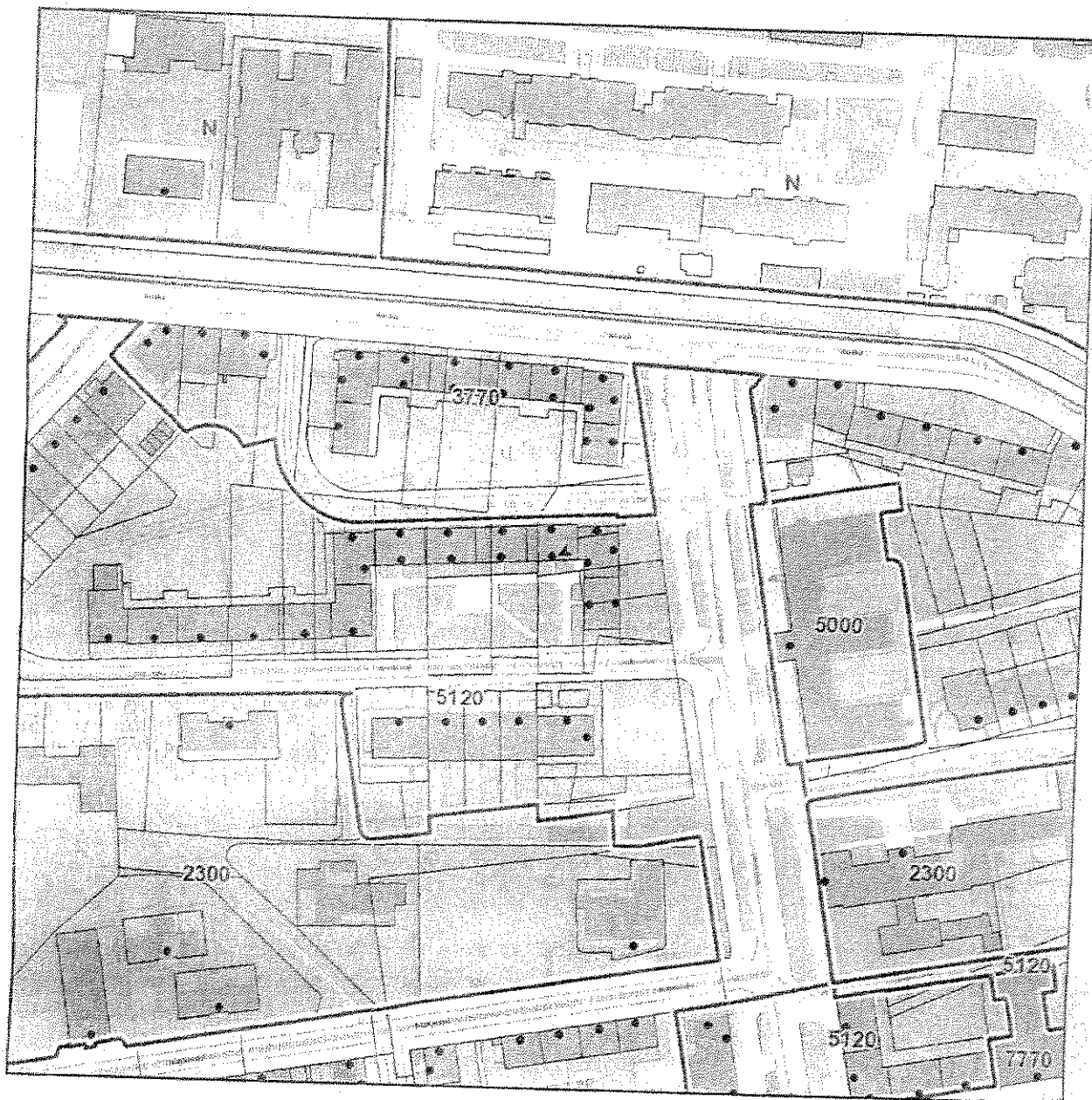
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

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

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

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2016



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1496/2
Cena 2016	
Mapový list:	61
Cena:	5120 Kč/m ²
Skupina:	4258

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: 1.1.00-31.1.01 | 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

