

Rada MČ Praha 10

28. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
Dne

Návrh
na prodej spoluvlastnického podílu ve výši jedné poloviny na bytovém domě
č. p. 225 v ulici Ruská č. o. 4, k. ú. Vršovice, Praha

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze v platném znění

Obsah:

I. Návrh usnesení ZMČ

II. Důvodová zpráva

III. Přílohy: č. 1 - Oznámení o nabytí vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu
č. 2 - Žádost o koupi spoluvlastnického podílu ze dne 2. 3. 2018
č. 3 - Souhlas se stanovenou cenou
č. 4 - Žádost o koupi spoluvlastnického podílu ze dne 15. 10. 2019
č. 5 - Znalecký posudek č. 3776/078-2021 ze dne 14. 10. 2021
č. 6 - Dopis MČ Praha 10 ze dne 25. 10. 2021
č. 7 - Dopis City Home Invest III, s.r.o. ze dne 1. 11. 2021
č. 8 - Výpis z KN
č. 9 - Zápis KMN ze dne 15. 12. 2021
č. 10 - Záměr prodeje
č. 11 - Usnesení RMČ č. 75 ze dne 1. 2. 2022

Předkládá:

Ing. Petr Beneš, místostarosta

Zpracovala:

Blanka Březinová, referentka

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo
ze dne

k návrhu na prodej spoluvlastnického podílu ve výši jedné poloviny na bytovém domě č. p. 225 v ulici Ruská č. o. 4, k. ú. Vršovice, Praha

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

návrh na prodej spoluvlastnického podílu ve výši jedné poloviny na pozemku parc. č. 405, o výměře 230 m², zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Vršovice, Praha, jehož součástí je bytový dům č. p. 225 v ulici Ruská č. o. 4, k. ú. Vršovice, Praha, za cenu 19 500 000 Kč vlastníkově spoluvlastnického podílu ve výši druhé poloviny na výše uvedených nemovitostech společnosti City Home Project V, s.r.o., IČO: 04527348, se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 15000 Praha

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

1.1. uzavřít kupní smlouvu na prodej spoluvlastnického podílu ve výši jedné poloviny na pozemku parc. č. 405, o výměře 230 m², zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Vršovice, Praha, jehož součástí je bytový dům č. p. 225 v ulici Ruská č. o. 4, k. ú. Vršovice, Praha, za cenu 19 500 000 Kč vlastníkově spoluvlastnického podílu ve výši druhé poloviny na výše uvedených nemovitostech společnosti City Home Project V, s.r.o., IČO: 04527348, se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 15000 Praha dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 30. 6. 2022

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta

Číslo tisku: P10-000928/2022

Důvodová zpráva

Dne 18. 12. 2017 společnost City Home Invest III, s.r.o. nabyla spoluvlastnický podíl ve výši 1/2, tj. 50 % na domě č. p. 225 postaveného na pozemku parc. č. 405, katastrální území Vršovice, obec Praha, na adrese Ruská 4.

Dne 2. 3. 2018 se společnost City Home Invest III, s.r.o. obrátila na MČ Praha 10 se žádostí o odkup 1/2 spoluvlastnického podílu na výše uvedeném domě.

MČ Praha 10 zadala vypracování znaleckého posudku o odhadu obvyklé ceny nemovité věci. Obvyklá cena oceňované nemovitosti dle znaleckého posudku č. 3417/057-2018 ze dne 7. 8. 2018 činí 23 000 000 Kč.

Dne 30. 1. 2019 byl materiál projednán KMN se závěrem:

*Komise **SOUHLASÍ** se záměrem prodeje id. 1/2 spoluvlastnického podílu na činžovním domě na adrese Ruská 225/4, Praha 10 – Vršovice, a to prostřednictvím elektronické aukce s vyvolávací cenou 15.000.000 Kč*

Vyhlášení výběrového řízení na prodej id. 1/2 bytového domu Ruská 225/4, Praha 10, formou elektronické aukce bylo schváleno usnesením RMČ č. 648 ze dne 27. 8. 2019. Výběrové řízení probíhalo **v termínu od 9. 9. 2019 do 9. 10. 2019** (dále jen „Výběrové řízení“). **Do výběrového řízení nebyla podána žádná přihláška.**

Propagaci prodeje zajišťoval Poskytovatel (Majetková, a.s.) na realitních serverech a nabídka byla zveřejněna na internetových stránkách Poskytovatele E-aukce. Byly vyhlášeny 2 termíny prohlídek, jichž se zúčastnilo pouze 5 zájemců.

S ohledem na výše uvedené MČ Praha 10, odbor bytů a nebytových prostor, obeslala všechny nájemníky domu dopisem, ve kterém informovala o plánovaném odprodeji domu a nabídla poskytnutí jiného bytu v domě MČ Prahy 10 za obdobných podmínek jako u stávajícího bytu. Všichni nájemníci nabídku přijali.

Poté OMP oslovila soudního znalce Ing. Maška a nechala vypracovat aktuální znalecký posudek na odhad obvyklé ceny nemovité věci. Cena byla stanovena ZP č. 3776/078 – 2021 na 39 000 000 Kč.

Dne 25. 10. 2021 byl společnosti City Home Invest III, s.r.o. zaslán dopis se žádostí o vyjádření, zda souhlasí s odkupem id. 1/2 domu Ruská č. p. 225, k. ú. Vršovice, od MČ Praha 10 za cenu ve výši 19 500 000 Kč.

Dne 1. 11. 2021 společnost City Home Invest III, s.r.o. zaslala MČ Praha 10 odpověď, ve které souhlasí s odkupem id. 1/2 domu za nabízenou cenu. Zároveň zaslali informaci, že v rámci struktury skupiny City Home dojde k převodu id. podílu ve výši 50% ze společnosti City Home Invest III, s.r.o. na nástupnickou společnost City Home Project V, s.r.o., přičemž nástupnická společnost již je podle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí skutečně vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši druhé poloviny na předmětné nemovitosti.

Stanovisko OMP: OMP doporučuje přímý prodej id. ½ domu č. p. 225 v ulici Ruská, č. o. 4, k. ú. Vršovice, Praha, za cenu stanovenou znaleckým posudkem, tedy za cenu ve výši 19 500 000 Kč.

Stanovisko KMN: Komise souhlasí s přímým prodejem id. ½ domu Ruská č. p. 225, k. ú. Vršovice, Praha, podílovému spoluvlastníkovi společnosti City Home Project V, s.r.o., IČO: 04527348, se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5 za cenu stanovenou znaleckým posudkem“

Předmětný materiál RMČ Praha 10 odsouhlasila usnesením č. 75 ze dne 1. 2. 2022.

19.2. předání Mgr. Minářovi

CityHome

Adresa:

Oddělení správy nemovitostí a privatizace

Městská část Praha 10, Vršovická 1492/68, Vršovice, 101 00 Praha 10

V Praze, dne 13.02.2018

Věc: Oznámení o nabytí vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu

Vážený pane, vážená paní,

Dovolujeme si Vám oznámit, že naše společnost nabyla dne 18.12. 2017 spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 tj. 50,0 % na domě č.p. 225 postaveném na pozemku parc. č. 405 v katastrálním území Vršovice, obec Praha, na adrese Ruská 4, , Praha 10 - Vršovice. Z tohoto důvodu veškeré náklady spojené s vlastnictvím, provozem a údržbou bytového domu a příslušných parcel v podílu připadajícím na náš spoluvlastnický podíl vzniklé ode dne účinnosti vkladu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu nese naše společnost. Zároveň veškeré výnosy a užitky plynoucí z provozu bytového domu v podílu připadajícím na spoluvlastnický podíl náleží od tohoto data naší společnosti.

Proto Vás tímto žádáme, aby veškeré výnosy plynoucí z provozu budovy a výše uvedených pozemků byly zálohově vypláceny Společnosti, a to na čtvrtletní bázi na bankovní účet č. **5878402/0800** s variabilním symbolem **0776** a to ve výši dle společné dohody. Společnost bere na vědomí, že může vzniknout potřeba tuto zálohu vrátit.

V souladu s § 1118 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, Vás také žádáme o poskytnutí následující dokumentace a informací:

- 1) Kopie nájemních smluv nebo přehledu jednotek (výměra, dispozice, podlaží ...) s nájemy
- 2) Kopie evidenčních listů nebo předpisů záloh
- 3) Kopie všech dodavatelských smluv
- 4) Kopie smlouvy o pojištění domu
- 5) Sdělení výše daně z nemovitosti a způsobu placení daně z nemovitosti
- 6) Kopie bankovních výpisů
- 7) Přehled výnosů a nákladů za uplynulé období
- 8) Plány oprav a investic na další období
- 9) Příp. dalších listin, na jejichž základě bylo realizováno finanční hospodaření

a to do 30 dní od doručení této výzvy.

Naše společnost je připravena poskytnout veškerou součinnost potřebnou pro správu domu. Odpovědnou osobou za správu nemovitého majetku naší společnosti je ing. Jan Kalous, který bude v kontaktu se správcem výše uvedené nemovitosti a bude vykonávat nezbytné úkony spojené s touto správou.

MC Praha 10

Doručeno: 16.02.2018

P10 - 019322/2018

listy: 1 přílohy: 0 sv.příloh: 0



mp10es6e45838c

20 606 093 093

super cena místo

www.city-home.cz

CityHome

Naše kontaktní údaje jsou:

Společnost **City Home Invest III, s.r.o.**

Holečkova 3331/35

Smíchov, 150 00 Praha 5

Telefon: +420 602 719 595

Email:

Č.ú.

Kontaktní osoby :

Jméno	Funkce	Telefon	Email
	Akviziční manažer		
	Správa nemovitého majetku		

uctivým pozdravem,

za společnost City Home Invest III, s.r.o.

super **cena** místo

www.city-home.cz | info@byty-ve-meste.cz | +420 606 093 093

Městská část Praha 10
Odbor majetkoprávní
Filip Koucký – vedoucí odboru
Vršovická 1429/68
101 38 Praha 10 – Vršovice



V Praze, dne 1. 3. 2018

Věc: SD0766 - Žádost o koupi spoluvlastnického podílu

Vážený pane Koucký,

v zastoupení společnosti City Home Invest III, s. r. o., IČ: 04548817, se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 249549, si Vás dovoluujeme oslovit se **zájmem o koupi ½ spoluvlastnického podílu na činžovním domě na adrese Ruská 225/4, 10100 Praha 10 - Vršovice**, který je ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 (příslušnost hospodařit s majetkem státu: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 101 00 Praha 10).

Nadepsaná společnost na výše uvedené nemovitosti vlastní ideální podíl ½ a proto Vás tímto žádáme o prodej ½ nemovitosti ve vlastnictví HLMP svěřeno Městská část Praha 10.

V případě jakýchkoliv dotazů se prosím obraťte na pana [redacted] email [redacted] předem děkuji za Vaše vyjádření.

S uctivým pozdravem



Ing. Zdeněk Hladík
jednatel společnosti



JUDr. Verá Nekvasilová
jednatelka společnosti

MC Praha 10

Doručeno: 02.03.2018

P10 – 024615/2018

lístky: 1 přílohy: 0 sv.příloh: 0



mp10es6e4514e7

www.city-home.cz | info@byty-ve-meste.cz | +420 606 093 093

CityHome

Městská část Praha 10
Úřad městské části Praha 10
Odbor majetkoprávní
Vršovická 68
101 38 Praha 10

V Praze, dne 12.09.2018

Věc: P10-095851/2018
SD0776 – RUS4

MC Praha 10
Doručeno: 14.09.2018
P10 – 097948/2018

listy: 1 přílohy: 1 sv.příloh: 0



Vážená paní Matoušková,

děkujeme za Váš dopis ze dne 7. 9. 2018 o stanovení tržní ceny za podíl ½ na nemovitosti
Ruská č. p. 225, k.ú. Vršovice.

Vyjadřujeme tímto **souhlas** se stanovenou cenou za 50% podíl ve výši 11 500 000 Kč a
dovolujeme si Vás tímto zdvořile požádat o zaslání pokynů k dalšímu postupu – návrh kupní smlouvy,
časový harmonogram pro úhradu kupní ceny, atd...

Předem děkujeme a jsme s pozdravem



Ing. Zdeněk Hladík
jednatel společnosti



JUDr. Věra Nekvasilová
jednatelka společnosti

Vyřizuje:



www.city-home.cz | info@city-home.cz | +420 606 093 093 | +420 800 404 400

Dobrý den,

v příloze si Vám dovoluji zaslat naše vyjádření k výběrovému řízení na prodej ½ nemovitosti Ruská 225/4, Praha 10.

Předem děkuji za Vaši odpověď a jsem s pozdravem



CITY HOME s. r. o. | Holečkova 3331/35 | Praha 5
+420 608 962 137 | +420 606 093 093 | 800 404 400
slary@satpo.cz | www.city-home.cz

Tento e-mail a jakékoliv k němu připojené soubory jsou důvěrné a je určen k užití pouze jeho zamýšlenými adresáty. Nejste-li zamýšleným adresátem, není povoleno tento E-mail jakkoliv užívat či zveřejňovat. Odesílatel e-mailu pro odstranění pochybností uvádí, že tento e-mail nepředstavuje nabídku na uzavření dohody ani smlouvy ve smyslu § 1731 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jakákoliv služba může být poskytnuta výhradně na základě zvláštní písemné smlouvy.



Městská část Praha 10
Úřad městské části Praha 10
Odbor majetkoprávní
Vršovická 68
101 38 Praha 10

V Praze, dne 15.10.2019

Věc: P10-095851/2018, SD0776 – RUS4

Vážená paní Matoušová,

v návaznosti na neúspěšnou elektronickou aukci id. 1/4 nemovitosti Ruská 225/4, v k. ú. Vršovice, obec Praha, si, jako spoluvlastník nemovitosti, dovoluujeme vyjádřit náš stálý zájem o koupi tohoto podílu.

Vzhledem k neuspokojivému technickému stavu domu, podmínek a zisku plynoucího z uzavřených nájemních smluv, se domníváme, že Vámi požadovaná cena 15 000 000 Kč ve výběrovém řízení, neodpovídá akceptovatelné tržní ceně.

Z tohoto důvodu zdvořile žádáme o vrácení se k Vaší výzvě ze dne 7. 9. 2018, se stanovenou cenou ve výši 11 500 000 Kč. Jsme připraveni tuto cenu akceptovat.

Předem děkujeme a jsme s pozdravem

Ing. Zdeněk Hladík
jednatel společnosti



Ing. Jiří Dvořák
jednatel společnosti

Vyřizuje:



Příloha:

Dopis zn. P10-095851/2018 ze dne 7. 9. 2018

www.city-home.cz | info@city-home.cz | +420 606 093 093 | +420 800 404 400

10/9/2018



**Městská
část
Praha 10**

**Úřad městské části Praha 10
Odbor majetkoprávní**

City Home Invest III, s.r.o.
Holečkova 3331/35
150 00 Praha 5

Váš dopis zn.:
Naše značka: P10-095851/2018
Vyřizuje linka:
V Praze dne: 7. 9. 2018

Věc: Prodej id. ½ domu Ruská č. p. 225, k. ú. Vršovice

Vážení,

po předchozím jednání ve věci prodeje id. ½ domu Ruská č. p. 225, k. ú. Vršovice, bylo Městskou částí Praha 10 zadáno vypracování aktuálního znaleckého posudku o odhadu obvyklé ceny nemovité věci. Obvyklá cena oceňované nemovitosti dle znaleckého posudku č. 3417/057-2018 ze dne 7. 8. 2018 činí 23.000.000 Kč.

V souladu s výše uvedeným Vás žádáme o písemné vyjádření, **zda souhlasíte s odkupem id. ½ domu Ruská č. p. 225, k. ú. Vršovice**, od městské části Praha 10 za **cenu ve výši 11.500.000 Kč**.

V případě Vašeho souhlasného stanoviska **bude orgánům městské části Praha 10 předložen návrh na prodej id. ½ domu Ruská č. p. 225, k. ú. Vršovice**, společnosti City Home Invest III, s.r.o.

S pozdravem



Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
IČ: 00063941
Bankovní spojení:

Úřední hodiny:
Pondělí 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30
Středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

tel.: +420 267 093 301
fax: +420 2
e-mail: posta@praha10.cz
www.praha10.cz

Kontakt
 Slezská 56, 120 00 Praha 2
 tel.: 222 522 501
 e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek	
č. 3776/078-2021	
Předmět znaleckého posudku:	Odhad obvyklé ceny nemovité věci – pozemku p.č. 405, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 225, vše zapsané na LV 7107 pro k.ú. Vršovice č. 869/7, obec Praha, ulice Ruská č.o. 4, Praha 10
Zadavatel:	Městská část Praha 10 Vršovická 1429/68 101 38 Praha 10
Oceněno ke dni:	10.9.2021
Zpracovatel:	Ing. Zdeněk Mašek Bečvářova 174/6 100 00 Praha 10 tel.: 222 522 501, 777 225 666
Obor a odvětví:	Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí
Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 7 stran příloh, je vyhotoven ve 2 výtiscích.	
Datum vypracování: 14.10.2021	
Výtisk č. 1	

A. ZADÁNÍ**1. Znalecký úkol**

Odhad obvyklé ceny nemovité věci pozemku p.č. 405, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 225, vše zapsané na LV 7107 pro k.ú. Vršovice č. 869/7, obec Praha, ulice Ruská č.o. 4, Praha 10. Ocenění provést bez přihlídnutí k zástavnímu právu uvedenému na LV 7107.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele - vypořádání vlastnictví.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil tyto skutečnosti a předpoklady pro ocenění, které mohou mít vliv na přesnost závěru. V rámci ocenění nepřihlížet k obsazenosti bytu č. 4 a uvažovat tento byt jako volný, nezatížený žádnou nájemní smlouvou.

B. PODKLADY**1. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytový dům č.p. 225
 Adresa předmětu ocenění: ul. Ruská č.p. 225, č.o. 4, Praha 10
 Kraj: Hl.m. Praha
 Okres: Hl.m. Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Vršovice
 Počet obyvatel: 1 324 277

2. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 10.9.2021 za účasti zástupce zadavatele paní Březinové, zástupce správní firmy PMC Facility pana Rodka a zástupce spoluvlastníka pana Starého.

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí z LV č. 7107, k.ú. Vršovice, obec Praha vyhotovený zpracovatelem dálkovým přístupem do KN dne 21.9.2021
- objednávka MČ P10 č. OMP/1253/2021 z 29.9.2021
- kupní smlouva na prodej 1/4 nemovité věci uzavřená mezi stranami Gad Propper jako prodávající a City Home Invest III, s.r.o. jako kupující ze dne 18.12.2017, právní účinky vkladu ke dni 18.12.2017 pod V-91140/2017-101 – kopie
- kupní smlouva na prodej 1/4 nemovité věci uzavřená mezi stranami Dan Propper jako prodávající a City Home Invest III, s.r.o. jako kupující ze dne 18.12.2017, právní účinky vkladu ke dni 18.12.2017 pod V-91140/2017-101 - kopie
- kopie katastrální mapy předmětného území v k.ú. Vršovice
- částečná PD – plán na vystavění třípatrového domu patřícího usedlosti č.p. 225, předloženo komisi dne 18. června 1900
- sdělení k ohlášení udržovacích prací vydané MČ Praha 10 pod Č.j. : OST 3178/01/KI dne 12.9.2001, že nemá námitek proti provedení Opravy střechy, uliční a dvorní fasády Praha 10, Vršovice č.p. 225, Ruská 4
- kolaudační rozhodnutí vydané MČ Praha 10 pod Č.j. : OST 3154/01/KI dne 11.1.2002, nabytí právní moci 1.12.2002, kterým se povoluje užívání stavby: Stavební úpravy pro opravu rozvodů vody, kanalizace, plynu a zřízení požárního vodovodu Praha 10, Vršovice č.p. 225, Ruská 4
- pasporty bytů v domě č.p. 225 dodané zadavatelem, vyhotovené 11.4.2018
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření dne 10.9.2021
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č. 32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- cenová mapa Prahy 2021
- informace a údaje sdělené zástupci správní firmy, zadavatelem, zástupcem spoluvlastníka a stavebním úřadem

4. Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z katastru nemovitostí z LV č. 7107, k.ú. Vršovice, obec Praha uvedeném v podkladech jsou jako vlastníci oceňované nemovité věci (nemovitosti) uvedeni:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré město, 110 00 Praha 1, identifikátor 00064581, podíl 1/2 celku

City Home Invest III., s.r.o., Holečkova 3331/35, 15000 Praha - Smíchov, identifikátor 04548817, podíl 1/2 celku

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce pro:

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10, identifikátor 00063941, podíl 1/2 celku

V části C LV uvedeno zástavní právo smluvní pro pohledávku do výše 400 000 000,- Kč k podílu 1/2 s oprávněním pro WOOD & Company Financial Services, a.s. s povinností k City Home Invest III., s.r.o. Ocenění a cena obvyklá je platná bez přihlídnutí k tomuto zástavnímu právu.

C. NÁLEZ**1. Dokumentace a skutečnost**

Původní dokumentace stavby se dle sdělení a šetření na stavebním úřadu dochovala pouze částečně. V domě byly provedeny některé stavební úpravy a změny. Ocenění je dle skutečnosti.

2. Celkový popis nemovité věci

Předmět ocenění

Bytový dům č.p. 225 s příslušenstvím postavený na pozemku p.č. 405 a pozemek p.č. 405, k.ú. Vršovice, ul. Ruská 4, obec Praha. Stavba je součástí pozemku.

Místopis

Praha je hlavním městem ČR s cca 1 324 000 stálými obyvateli, ve městě kompletní soustava úřadů, MHD, veškerá občanská vybavenost. Oceňovaná nemovitá věc je situována v obvodu Prahy 10, k.ú. Vršovice, ul. Ruská, v zástavbě bytových domů z počátku 19.století. Jedná se o průměrnou lokalitu k bydlení v širším centru na hranici s k.ú. Vinohrady, středně rušná komunikace pouze s automobilovým provozem, blízkost křižovatky s ulicí Moskevskou a Francouzskou s tramvajovým provozem. Objekt severním směrem orientován do ulice, jižním směrem do ozeleněného vnitrobloku. Dobrá dopravní obslužnost, zastávky tramvaje, autobusu v docházkové vzdálenosti, stanice metra „A“ – Náměstí Míru cca 1 km. V okolí dobré nákupní možnosti a úplná občanská vybavenost. Nemovitost se nenachází v zátopovém území. Přístup k nemovitosti je přímo z místní veřejné komunikace Ruská postavené na pozemku p.č. 2483/1 vedeném v KN jako ostatní plocha – ostatní komunikace, který je ve vlastnictví Hl.m.Prahy. Parkování možné pouze na veřejných komunikacích v místě s nedostatečnou kapacitou, v místě rezidenční parkovací zóny.

Popis nemovitosti

Objekt je vnitřní řadový zděný bytový dům situovaný v uliční čáře ulice Ruská v Praze - Vršovických postavený v r. 1901. Dům je podsklepený, má jedno podzemní podlaží a 4 nadzemní podlaží a volnou půdu. Celkem v domě je 8 menších bytových jednotek. Přístup do domu je z Ruské ulice.

Příslušenství tvoří přípojky IS a zpevněná plocha a oplocení vnitroblokového dvorku. Není samostatně oceňováno, je zahrnuto v rámci stanovení obvyklé ceny.

Pozemky

Pozemek p.č. 405 převážně zastavěn budovou, zbývající část malý dvorek ve vnitrobloku.

3. Obsah znaleckého posudku

Věcná hodnota

Porovnávací hodnota

Obvyklá cena

D. POSUDEK

1. Obecně

Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími ev. pronajímajícími a nájemci na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, obvyklá hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Obvyklá cena

V daném případě je úkolem znalce odhadnout k datu ocenění obvyklou cenu ve smyslu definice:

Obvyklá cena je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav těsně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci či služby.

Pozn.: ve specifických případech ocenění pro účely stanovené v §1 odst. 1 pro použití zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je v tomto zákoně „obvyklá cena“ uváděna jako cena, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav těsně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen. „Tržní hodnotou“ se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnány ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní.

Předpoklady ocenění

Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro ocenění. Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti a z hlediska jejich přesnosti a úplnosti nebyly ověřovány. Dále nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Metody zjištění hodnoty

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod

- metoda nákladového ohodnocení - věcná hodnota

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

Pozn.: Věcná hodnota pro bytové domy v Praze většinou neodpovídá skutečným dosahovaným obvyklým cenám, je výrazně nižší a pro účely tohoto ocenění je uvedena pouze evidenčně. K technickému stavu nemovitosti je přihlédnuto při stanovení porovnávací hodnoty.

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

Pozn.: V aktuálním stavebně technickém stavu není pronájem bytů mimo byt č. 4 možný. Elektro a plyn k bytům odpojeny, rovněž pronájem některých bytů bez investic do znovuobnovení jejich provozu není možný. Rovněž v současné době výnosová hodnota vyplývající z možných nájmů nepřináší odpovídající výnos přibližující se realizovaným cenám bytů i domů na současném trhu. Výnosová hodnota bytů i domů jako celku je podstatně nižší než možná obvyklá cena, z tohoto důvodu odhad výnosové hodnoty nebyl proveden.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí. Použití porovnávací hodnoty v daném segmentu bytových domů jako celku je značně obtížné. Bytové domy jako celky jsou specifické nemovité věci, odlišující se skladbou prostor, skladbou nájemních smluv, obsazeností, rozdílností užívání, stavebním stavem, možnostmi využití atd. Pro přímé porovnání jako celku nebyly v dané oblasti nalezeny žádné v nedávné době realizované vhodné porovnatelné případy. Porovnání je provedeno alternativně s využitím odhadu obvyklých cen jednotlivých bytů nacházejících se v domě a oceněných jako souboru předpokládaných samostatných jednotek s přihlédnutím k jejich umístění a jejich stávajícímu stavu.

Vzhledem k výše uvedenému byla pro odhad uvedena věcná hodnota a použita pouze porovnávací metoda dle výše uvedeného.

2. Ocenění**2.1 Věcná hodnota****a) Hlavní stavby****Dům č.p. 225**

Jedná se o vnitřní řadový dům v uliční čáře ulice Ruská v Praze 10 - Vršovicích. Dům je podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími a sedlovou střechou s půdním prostorem. V domě je celkem 8 bytových jednotek, z toho 3 x 2+1 a 5 x 1+1 s příslušenstvím. Byty volné, vyklizené, mimo byt č. 4 (viz bod A. zadání).

Dispozice domu :

- 1.PP - sklepy, chodba, schodiště
- 1.NP - vstupní část chodby
2 bytové jednotky o skladbě
2 x 1+1 s příslušenstvím
- 2.NP - 2 bytové jednotky o skladbě
1+1 a 2+1, s příslušenstvím
chodba, schodiště
- 3.NP - 2 bytové jednotky o skladbě
1+1 a 2+1, s příslušenstvím
chodba, schodiště
- 4.NP - 2 bytové jednotky o skladbě
1+1 a 2+1, s příslušenstvím
chodba, schodiště

číslo bytu	skladba	celková výměra m ²	podlaží
byt č. 1	- 1+1	72,08	1.NP
byt č. 2	- 1+1	45,82	1.NP
byt č. 3	- 1+1	49,28	2.NP
byt č. 4	- 2+1	74,22	2.NP
byt č. 5	- 1+1	51,00	3.NP
byt č. 6	- 2+1	80,87	3.NP
byt č. 7	- 1+1	48,50	4.NP
byt č. 8	- 2+1	79,87	4.NP

Popis konstrukcí a vybavení:

Stavba domu je klasická zděná s podélnými a příčnými nosnými stěnami, založená na základových pasech s dožilou izolací proti zemní vlhkosti, střecha sedlová s dřevěným vaznicovým krovem, střešní krytina tašková pálená, dvojité bobrovky, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasáda dvouvrstvá vápenocementová s nátěrem, vnitřní omítky vápenné štukové s vnitřními obklady hygienických zařízení a kuchyní, stropy v podzemí klenbové, ostatní stropy dřevěné trámové s rovnými podhledy, schody kamenné, okna dřevěná dvojí špaletová, dveře dřevěné rámové náplňové plně a prosklené, podlahy v obytných místnostech převážně dřevěné vlysy, dále PVC, koberce a ker. a teracové dlažby. Vytápění bytů převážně plynové lokální WAW, ev. etážové s plyn. kotlem, ohřev teplé vody karmami a boilers, kuchyně převážně s plynovými a kombi sporáky, hygienické zařízení v bytech (koupelna, WC), standardní zařizovací předměty, rozvod vody, kanalizace a plynu standardní, elektřina 230/400 V, bleskosvod, domácí telefon. Výtah není.

Stáří a opotřebení

Stáří domu je 120 roků. V průběhu života prováděny běžné opravy a údržba. V r. 2001 proběhla rekonstrukce a oprava fasády, dále provedena oprava krovu a nová střešní tašková krytina s klempířskými konstrukcemi, oprava komínů a oken. V r. 2002 provedena rekonstrukce vodovodního a kanalizačního potrubí a plynu. Dále prováděna převážně pouze běžná údržba. Některé byty po částečných opravách, u jiných zanedbanější stav. Některé konstrukce krátkodobé životnosti ve zhoršeném, opotřebovaném stavu. Opotřebení stanoveno lineární metodou s přihlédnutím k celkové zbytkové životnosti.

Věcná hodnota

Věcná hodnota stavby je zjištěna vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru (OP) jednotkovou cenou vycházející z jednotkové ceny za 1 m³ obestavěného prostoru stavby. Jednotková cena byla stanovena s ohledem na ukazatele cen na měrnou a účelovou jednotku podle údajů RTS, v CÚ 2021 s dopočetem odhadovaných VRN ve výši 15%. Při stanovení jednotkové ceny bylo přihlédnuto ke konstrukci a provedení objektu a kvalitě stavebních prací a použitým materiálům. Opotřebení bylo stanoveno lineární metodou, zbytková životnost uvažována 70 roků.

VĚCNÁ HODNOTA STAVEB

Stavba	OP (m ³)	Jedn. cena (Kč/m ³)	Repr. cena bez opotřebení (Kč)	Opotřebení (%)	Cena celkem (Kč)
Bytový dům	3 901	6930	27 033 930	63	10 002 554
Celkem			27 033 930		10 002 554
Věcná hodnota celkem zaokrouhleně					10 000 000

b) Pozemky**Pozemek p.č. 405, k.ú. Vršovice**

Hodnota pozemků vychází z právního stavu, zainvestovanosti a využitelnosti a ze zhodnocení místního trhu, případně z realizovaných prodejů. Pro objektivní stanovení směrné ceny pozemků byly využity mj. i podklady a informace spolupracujících odhadců a realitních kanceláří. V platné cenové mapě Prahy se pozemek nachází v území se stanovenou cenou. Tato cena byla vyhodnocena jako obvyklá pro daný případ, druh objektu a plochu zastavění a umístění. Pozemek hodnocený jako již zastavěný, a to stávajícím bytovým domem.

HODNOTA POZEMKU

Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Jedn. cena (Kč/m ²)	Celkem cena (Kč)
zast. plocha a nádvoří	405	230	10 000	2 300 000
Celkem		230		2 300 000
Pozemky celkem zaokrouhleně				2 300 000

Hodnota celkem	12 300 000,- Kč
----------------	-----------------

2.2 Porovnávací hodnota

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **bytový dům** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je vyšší než nabídka, avšak ale za reálnou cenu**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost jako celek je **dobře obchodovatelná** za reálnou cenu.

Výhody oceňované nemovitosti

- blízkost centra, dobré dopravní spojení
- plně zainvestovaný pozemek
- objekt volný, neobsazený nájemníky
- zděná stavba, nejsou zjevné statické závady
- volná půda, možnost podkrovní

Nevýhody oceňované nemovitosti

- není parkování na vlastním pozemku, možné pouze na veřejných komunikacích v místě s nedostatečnou kapacitou
- částečně zanedbaná údržba domu, zanedbaný stav části bytů, nutné uvažovat s budoucími investicemi
- není výtah

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců a vlastní databáze.

Na současném realitním trhu se vyskytuje určité množství obdobných nemovitostí - tedy bytových domů event. s nebytovými prostory - realizovaných nebo nabízených k prodeji. Jejich ceny jsou však velmi různé s ohledem na stav nemovitosti, provedené rekonstrukce a modernizace, skladbu nájemních smluv a volných prostor, možnosti dalšího rozvoje (vestavby, nástavby, přístavby) a zejména s ohledem na jejich umístění a velikost pozemku. Pro přímé porovnání jako celku nebyly však v dané oblasti nalezeny žádné v nedávné době realizované vhodné porovnatelné případy. Porovnání jako celek z tohoto důvodu nebylo možné.

Porovnání je provedeno alternativně s využitím odhadu obvyklých cen jednotlivých bytů nacházejících se v domě a oceněných jako souboru předpokládaných samostatných jednotek s přihlédnutím k jejich umístění a jejich stávajícímu stavu. Odhad porovnávací hodnoty tak vychází z úvahy rozdělení domu na jednotky a stanovení srovnávacích hodnot po ev. vyčleněných a samostatně realizovatelných prodejích jednotek. Vzhledem však k situaci, že se případně realizuje celý objekt, bylo riziko rozprodeje uvažováno snížením součtové hodnoty o cca 8 %, koeficient rizika rozprodeje tedy uvažován 0,92.

Ceny jednotlivých bytů byly odhadnuty porovnáním s obdobným nabízenými nebo prodanými byty situovanými ve starších zděných bytových domech na Praze 10, v blízkém okolí oceňovaného domu.

V daném případě oceňovaných bytů se jedná o starší bytové jednotky bez větších oprav a rekonstrukcí ve starším zděném, pouze částečně opraveném bytovém domě bez výtahu, v místě s velmi dobrou dopravní obslužností a úplnou občanskou vybaveností v okolí. V dané lokalitě realizované prodeje i nabídka bytových jednotek srovnatelných svou velikostí a stavem omezená, poptávka za reálné ceny převyšuje v současnosti nabídku. Nabídkové i realizované ceny průměrných bytových jednotek ve stávajících domech na Praze 10 v této lokalitě se podle stavu pohybují v rozmezí od cca 85 000 – 135 000,- Kč/m², dle umístění, velikosti, stavu budovy i jednotky. Obecně podlahová jednotková cena malých bytů vyšší, než bytů větších, rovněž je nižší cena bytů ve vyšších podlažích v domě bez výtahu nebo bytů v přízemí.

Výpočet porovnávací hodnoty – jednotkové ceny průměrného bytu

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započítatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Byt 3+1	Praha 10 - Vršovice, ul. Krymská, obec Praha						
Bytová jednotka 283/11 situovaná ve 4.NP zděného bytového domu nacházejícím se v ul. Krymská, k.ú. Vršovice, obec Praha. Jednotka dispozičně řešena jako 3+1 o výměře 94,7 m ² . Budova po kompletní rekonstrukci a přestavbě (střecha, fasáda, zateplení, ZTI, elektro, Euro okna, interiéry). Jednotka ve velmi dobrém stavu po kompletní rekonstrukci a přestavbě, standardní vybavení, dobrý stav. Realizace 03/2021, V-21151/2021.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Poloha - mírně horší - koeficient 1,02; Provedení a vybavení - standardní - koeficient 1,00; Celkový stav - jednotky i budovy dobrý - koeficient 1,00;							
zděný	94,70	4.NP	3+1	9 200 000	97 149	1,02	99 092
Byt 2+1	Praha 10 - Vršovice, ul. Krymská, obec Praha						
Bytová jednotka 283/4 situovaná ve 2.NP zděného bytového domu nacházejícím se v ul. Krymská, k.ú. Vršovice, obec Praha. Jednotka dispozičně řešena jako 2+1 o výměře 69,9 m ² . Budova po kompletní rekonstrukci a přestavbě (střecha, fasáda, zateplení, ZTI, elektro, Euro okna, interiéry). Jednotka ve velmi dobrém stavu po kompletní rekonstrukci a přestavbě, standardní vybavení, dobrý stav. Realizace 05/2021, V-32782/2021.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Poloha - mírně horší - koeficient 1,02; Provedení a vybavení - standardní - koeficient 1,00; Celkový stav - jednotky i budovy dobrý - koeficient 1,00;							
zděný	69,90	2.NP	2+1	6 000 000	85 837	1,02	87 554
Byt 2+1	Praha 10 - Vršovice, ul. Finská, obec Praha						
Bytová jednotka 582/53 situovaná ve 6.NP zděného bytového domu nacházejícím se na nároží ul. Finská, k.ú. Vršovice, obec Praha. Jednotka dispozičně řešena jako 2+1 o výměře 62,5 m ² . Budova po rekonstrukci (střecha, fasáda, ZTI, elektro, okna, interiéry). Jednotka ve výborném stavu po kompletní rekonstrukci a přestavbě, částečně nadstandardní vybavení, výborný stav. Realizace 06/2021, V-42933/2021.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Poloha - částečně lepší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - částečně nadstandardní - koeficient 0,97; Celkový stav - jednotky i budovy velmi dobrý - koeficient 0,96;							
zděný	62,50	6.NP	2+1	7 324 260	117 188	0,91	106 641
Byt 3+1	Praha 10 - Vršovice, ul. Finská, obec Praha						
Bytová jednotka 582/49 situovaná v 5.NP zděného bytového domu nacházejícím se na nároží ul. Finská, k.ú. Vršovice, obec Praha. Jednotka dispozičně řešena jako 3+1 o výměře 101,7 m ² . Budova po rekonstrukci (střecha, fasáda, ZTI, elektro, okna, interiéry). Jednotka ve výborném stavu po kompletní rekonstrukci a přestavbě, částečně nadstandardní vybavení, výborný stav. Realizace 06/2021, V-50937/2021.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Poloha - částečně lepší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - částečně nadstandardní - koeficient 0,97; Celkový stav - jednotky i budovy velmi dobrý - koeficient 0,96;							
zděný	101,70	5.NP	4+1	12 000 000	117 994	0,91	107 375

Byt 2+1				Praha 10 - Vršovice, ul. Mexická, obec Praha			
Bytová jednotka 581/7 situovaná v 2.NP zděného bytového domu nacházejícím se v ul. Mexická, k.ú. Vršovice, obec Praha. Jednotka dispozičně řešena jako 2+1 o výměře 60,7 m ² . Budova po opravě a rekonstrukci (střecha, fasáda, ZTI, elektro, okna, interiéry). Jednotka ve výborném stavu po kompletní rekonstrukci a přestavbě, částečně nadstandardní vybavení, výborný stav. Realizace 03/2021, V-20626/2021.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Poloha - mámě lepší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - částečně nadstandardní - koeficient 0,97; Celkový stav - jednotky i budovy velmi dobrý - koeficient 0,98;							
zděný	60,70	2 NP	2+1	6 900 000	113 674	0,91	103 443
Byt 3+1				Praha 10 - Vršovice, ul. Ruská, obec Praha			
Bytová jednotka 614/55 situovaná v 5.NP zděného bytového domu nacházejícím se na nároží ulice Ruská a Finská, k.ú. Vršovice, obec Praha. Jednotka dispozičně řešena jako 3+1 o výměře 90,45 m ² . Budova po opravě a rekonstrukci (střecha, fasáda, ZTI, elektro, okna, interiéry). Jednotka v dobrém stavu po opravách, standardní vybavení, dobrý stav. Realizace 04/2021, V-28475/2021.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Poloha - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - standardní - koeficient 1,00; Celkový stav - jednotky i budovy dobrý - koeficient 1,00;							
zděný	90,45	5 NP	3+1	9 340 000	103 261	1,00	103 261
Byt 3+kk				Praha 10 - Vršovice, ul. Ruská, obec Praha			
Bytová jednotka 460/17 situovaná v 4.NP zděného bytového domu nacházejícím se na nároží ulice Ruská a Estonská, k.ú. Vršovice, obec Praha. Jednotka dispozičně řešena jako 3+1 o výměře 76,0 m ² . Budova po opravě a rekonstrukci (střecha, fasáda, ZTI, elektro, okna, interiéry). Jednotka v dobrém stavu po opravách, standardní vybavení, dobrý stav. Realizace 03/2021, V-40766/2021.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Poloha - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - standardní - koeficient 1,00; Celkový stav - jednotky i budovy dobrý - koeficient 1,00;							
zděný	76,00	4 NP	3+kk	8 000 000	105 263	1,00	105 263
Variační koeficient před úpravami:			10,24 %	Variační koeficient po úpravách:			6,23 %
Započitatelná plocha:				1,00 m ²			
Minimální jednotková cena:				87 554 Kč/m ²		Minimální cena:	87 554 Kč
Průměrná jednotková cena:				101 804 Kč/m ²		Průměrná cena:	101 804 Kč
Maximální jednotková cena:				107 375 Kč/m ²		Maximální cena:	107 375 Kč
Stanovená jednotková cena:				101 800 Kč/m ²		Porovnávací hodnota:	101 800 Kč

Tabulka oceňovaných jednotek

Budova č.p. 225 v k.ú. Vršovice, Ruská 4

číslo bytu	podlaží NP	kategorie	stav	podlahové plochy [m ²] / upravená jednotková cena [Kč/m ²]									CELKOVÁ OBVYKLÁ CENA
				Obsazenost bytu	plocha jednotky	průměr. jednotk. cena	Ks koef. stavu	Kv koef. vybavení	Ke koef. velikosti	Kp koef. podlaží	Ko koef. orientace	upravená jednot. cena	
byt č. 1	1.NP	1+1	průměrný	volný	72,08	101 800	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	91 620	6 603 970
byt č. 2	1.NP	1+1	zhoršený	volný	45,82	101 800	0,90	0,90	1,00	0,90	1,00	74 212	3 400 390
byt č. 3	2.NP	1+1	špatný	volný	49,28	101 800	0,80	0,80	1,00	1,00	1,00	65 152	3 210 690
byt č. 4	2.NP	2+1	zhoršený	volný	74,22	101 800	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	82 458	6 120 030
byt č. 5	3.NP	1+1	průměrný	volný	51,00	101 800	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	101 800	5 191 800
byt č. 6	3.NP	2+1	zhoršený	volný	80,87	101 800	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	82 458	6 668 380
byt č. 7	4.NP	1+1	zhoršený	volný	48,50	101 800	0,90	0,90	1,00	0,92	1,00	75 861	3 679 260
byt č. 8	4.NP	2+1	průměrný	volný	79,87	101 800	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	93 656	7 480 300
Celkem					501,64								42 354 820

Pozn.: Oceňovaný objekt bez výtahu, v průměrném stavu. Porovnávací průměrná jednotková cena bytu odpovídá průměrnému stavu bytu, situování v 2.NP - 3.NP, vhodná orientace, malo-středně metrážní byt, při vyšším podlaží výtah, dobrý stav budovy.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší je koef. větší než 1, jeví-li se horší, je koef. menší než 1.

Ks koef. stavu hodnocení stavebně technického stavu bytu a domu, stáří (0,7-1,3)

Kv koef. vybavení hodnocení kvality vybavení (0,8-1,2)

Ke koef. velikosti hodnocení velikosti bytu - malometrážní, středně metrážní, velkometrážní (0,9-1,1)

Kp koef. podlaží hodnocení umístění bytu v domě - přízemí, 2-3.NP, vyšší podlaží-výtah (0,9-1,1)

Ko koef. orientace hodnocení orientace bytu v domě (0,9-1,1)

Koeficient rizika realizace celkového rozprodeje

$$42\,354\,820,00 \text{ Kč} \times 0,92 = 38\,966\,434,40 \text{ Kč}$$

Odhad porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota zaokrouhleně

39 000 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Pro odhad obvyklé ceny dle definice v bodě D.1 posudku, byla obvyklá cena odhadnuta v souladu s porovnávací hodnotou. Pro výpočet porovnávací hodnoty daným způsobem byl k dispozici dostatek vhodných dat pro provedení analýzy trhu včetně provedení hodnocení jednotlivých případů z hlediska odlišnosti.

F. ZÁVĚR A REKAPITULACE**Obvyklá cena**Rekapitulace cen

Věcná hodnota staveb	Kč	10 000 000,-
Hodnota pozemku	Kč	2 300 000,-
Věcná hodnota celkem	Kč	12 300 000,-
Porovnávací hodnota	Kč	39 000 000,-
Obvyklá cena	Kč	39 000 000,-

Poptávka po uvedeném druhu oceňované nemovité věci je v současnosti vyšší než nabídka, ovšem ale za reálnou, akceptovatelnou cenu. U uvedeného druhu nemovitostí - bytových domů v Praze je výnosová hodnota ve většině případů nižší, rovněž i věcná, než nyní na trhu realizované kupní ceny, nekoresponduje s těmito cenami, a to v některých případech i výrazně. Obvyklá cena byla odhadnuta v souladu s porovnávací hodnotou.

Závěr:

Na základě uvedených skutečností v odhadu, posouzením stavu nemovitosti, využití, právnímu stavu, s přihlédnutím k místním podmínkám, výnosnosti a s přihlédnutím k současné situaci na realitním trhu s nemovitostmi v rámci porovnávací hodnoty určené v rámci hodnot jednotlivých jednotek a zvážením výhod a nevýhod k datu ocenění

odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši

39 000 000,- Kč

Slovy: Třicetdevětmilionů Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

kopie výpisu z KN z LV 7107	2
kopie katastrální mapy	1
fotodokumentace domu, části bytů	3
ortofoto a situační mapka	1

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 29.5.1991, č.j. Spr 1884/89 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3776/078-2021 evidence posudků, odměna smluvní.

V Praze dne 14.10.2021

Ing. Zdeněk Mašek

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.09.2021 11:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 7107

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
City Home Invest III, s.r.o., Holečkova 3331/35, Smichov, 15000 Praha 5	04548817	1/2
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	1/2
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	00063941	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	405	230	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 225, byt.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 405					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 1 200 000 000 Kč

k podílu 1/2

Oprávnění pro

WOOD & Company Financial Services, a.s., náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26503808

Povinnost k

City Home Invest III, s.r.o., Holečkova 3331/35, Smichov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 04548817
Parcela: 405

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2020 11:18:05. Zápis proveden dne 10.12.2020. V-67665/2020-101

Pořadí k 11.11.2020 11:18

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §3.

POLVZ:224/2000

Z-5500224/2000-101

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.09.2021 11:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 7107
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
 Praha 1
 Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 00063941
 Praha 10
- o Smlouva kupní ze dne 18.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2017 16:07:48.
 Zápis proveden dne 16.01.2018. V-91140/2017-101
 Pro: City Home Invest III, s.r.o., Holečkova 3331/35, Smíchov, RČ/IČO: 04548817
 15000 Praha 5
 - o Smlouva kupní ze dne 18.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2017 16:07:48.
 Zápis proveden dne 19.01.2018. V-91143/2017-101
 Pro: City Home Invest III, s.r.o., Holečkova 3331/35, Smíchov, RČ/IČO: 04548817
 15000 Praha 5

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
 Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 21.09.2021 11:42:26

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
 strana 2



fotodokumentace domu, části bytů





byt č. 1



byt č. 1



byt č. 2



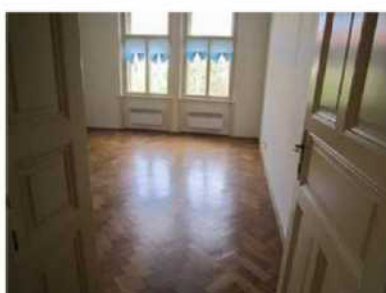
byt č. 2



byt č. 3



byt č. 3



byt č. 5



byt č. 5



byt č.6



byt č.6



byt č.7



byt č.7

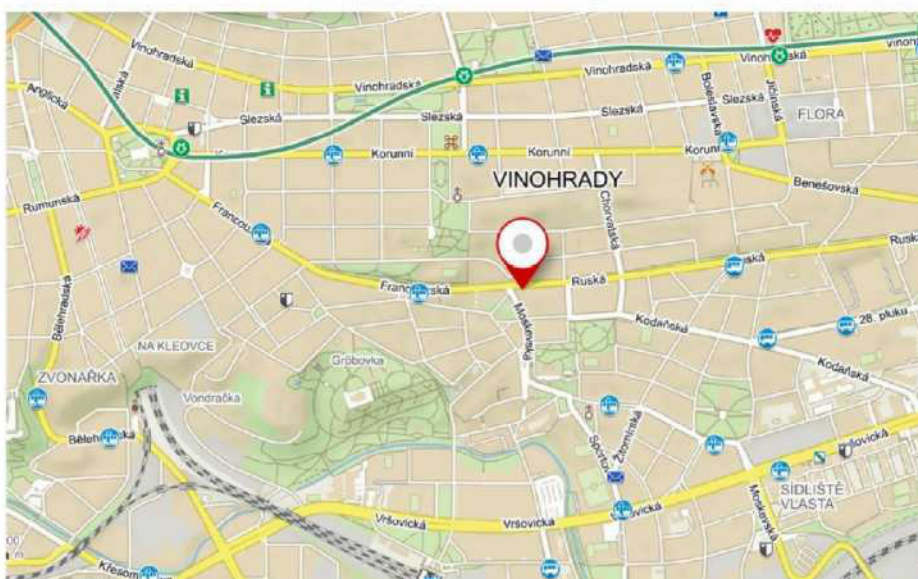


byt č.8



byt č.8

ortofoto a situační mapka





**Městská
část
Praha 10**

**Úřad městské části Praha 10
Odbor majetkoprávní**

**City Home Invest III, s.r.o.
Holečkova 3331/35
150 00 Praha 5**

Váš dopis zn.:
Naše značka: P10-448789/2021
Vyřizuje linka: Březinová/301
V Praze dne: 25. 10. 2021

dat. schránka: 44ibswq

Vážení,

po předchozích vzájemných jednáních ve věci prodeje id. ½ domu Ruská č. p. 225, k. ú. Vršovice, zadala MČ Praha 10 vypracování aktualizace znaleckého posudku o odhadu obvyklé ceny nemovité věci. Obvyklá cena oceňované nemovitosti dle znaleckého posudku č. 3776/078-2021 ze dne 14. 10. 2021 činí 39.000.000,- Kč.

V souladu s výše uvedeným Vás žádáme o písemné vyjádření, **zda souhlasíte s odkupem id. ½ domu Ruská č. p. 225, k. ú. Vršovice**, od MČ Praha 10 za cenu ve výši **19.500.000,- Kč**.

V případě Vašeho souhlasného stanoviska bude orgánům MČ Praha 10 předložen návrh na prodej id. ½ domu Ruská č. p. 225, k. ú. Vršovice, společnosti City Home Invest III, s.r.o.

S pozdravem



Bc. Iva Petráňová
vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku
a privatizace

**Úřad městské části Praha 10
Odbor majetkoprávní
Vršovická 68, 101 38 Praha 10**

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Úřední hodiny:
Po, Stř 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

tel.: +420 267 093 111
fax: +420 272 739 587

IČ: 00063941
Bankovní spojení:

Čt 8.00 - 12.00

<http://www.praha10.cz>
e-mail: posta@praha10.cz



Městská část Praha 10
Úřad městské části Praha 10
Bc. Iva Peřinová
Odbor majetkoprávní
Vršovická 68
101 38 Praha 10

V Praze dne 1. 11. 2021

Věc: P10-448789/2021

Vážená paní Peřinová,

v návaznosti na předchozí jednání a Váš dopis ze dne 25. 10. 2021 si Vám dovoluujeme sdělit, že za cenu 19 500 000 Kč (devatenáct milionu pět set tisíc korun českých) souhlasíme s odkupem ½ domu Ruská č. p. 225/4, včetně příslušenství v k. ú. Vršovice.

Zároveň si Vás dovoluujeme informovat, že v rámci struktury skupiny City Home dojde k převodu id. podílu ve výši 50% ze společnosti City Home Invest III, s. r. o. na nástupnickou společnost **City Home Project V, s. r. o.**

V případě jakýchkoliv dotazů mne neváhejte kontaktovat, předem děkuji a jsem s pozdravem



Příloha:

Dopis zn. P10-448789/2021

Výpis z LV č. 7071 pro k. ú. Vršovice

www.city-home.cz | info@city-home.cz | +420 606 093 093 | +420 800 404 400

32

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2021 12:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 7107

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 RČ/IČO: 00063941

Praha 10

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

00064581

Praha 1

- o Smlouva kupní ze dne 02.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 13:56:46. Zápis proveden dne 25.11.2021.

V-82913/2021-101

Pro: City Home Project V, s.r.o., Holečkova 3331/35, Smíchov, 15000 RČ/IČO: 04527348
Praha 5

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotožil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 26.11.2021 12:41:36

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2

**Zápis z jednání komise majetkové a nebytových prostor (KMN) Rady
Praha 10, které se konalo dne 15. prosince 2021, na ÚMČ Praha 10,
Vršovická 68, v zasedací místnosti 411a)
od 18:04 do 19:52 hodin**

Přítomní členové: Mgr. David Satke – předseda KMN, doc. Ing. Lucie Sedmihradská Ph.D.,
Ing. Romana Šimová, MBA, Ing. Michal Narovec, Mgr. Václav Vlček a Ing. Pavel Hájek

Omluvení členové: JUDr. Pavel Šutka

Neomluvení členové: -

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, Bc. Iva Petřinová – vedoucí oddělení prodeje
nemovitého majetku a privatizace, Josef Klogner - vedoucí referátu nebytových prostor,
Ing. Zdeněk Pistora, CSc. – vedoucí referátu stavebně - technického

Jednání KMN bylo zahájeno v 18:04.

Navržený program jednání:

1. Zahájení komise a hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:
Ing. Petra Beneše – místostarostu
2. Schválení programu
3. Projednání předložených materiálů oddělení přípravy a realizace oprav a investic
4. Projednání předložených materiálů referátu předžalobního vymáhání
5. Projednání předložených materiálů referátu nebytových prostor
6. Projednání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
7. Projednání předložených materiálů referátu výkonu vlastnických práv
8. Různé
9. Závěr

K bodu 1. - Zahájení komise a hlasování o přítomnosti na jednání komise pro Ing. Petra Beneše – místostarostu

Průběh hlasování: 6

Pro: 6

Proti: 0

Zdržel se: 0

Nehlasoval: 0

přítomnost **byla** **schválena**

K bodu 2. – Schválení programu:

Průběh hlasování: 6

Pro: 6

Proti: 0

Zdržel se: 0

Nehlasoval: 0

program jednání **byl** **schválen**

Popis průběhu jednání: Zasedání KMN zahájil a od 18:04 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v plném počtu 6 členů a po celou dobu jednala v počtu 6 členů. Jednání bylo ukončeno v 19:52 hod.

Součástí zápisu jsou stanoviska KMN k bodům jednání Poř. č.: 3/1, 4/1, 5/1, 5/2, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, NA STŮL I., 7/1, 7/2, 7/3 a 7/4

Petr Stejskal TAJ KMN



Mgr. David Satke - předseda KMN



DAVID SATKE

V Praze dne 16. 12. 2021

Příloha č. 12

STANOVISKO Komise majetkové a nebytových prostor k bodu Poř. č. 6/8 ze dne 15. 12. 2021 k projednání žádosti: **Návrh na prodej id. ½ podílového domu č. p. 225 v ulici Ruská č. o. 4, Praha 10**

Komise majetková a nebytových prostor

I. SOUHLASÍ

s přímým prodejem id. ½ domu Ruská č. p. 225, k. ú. Vršovice, Praha 10, podílovému spoluvlastníkovi společnosti City Home Project V, s.r.o., IČO: 04527348, se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5 za cenu stanovenou znaleckým posudkem“

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
6	5	1 (Ing. Romana Šímová, MBA)	0	0

Podpis předsedy KMN
Mgr. David Satke



DAVID SATKE

MC Praha 10

Doručeno: 28.12.2021

P10 – 547401/2021

listy: 1 přílohy: 1 sv.příloh:



mp10es149fe07

Městská část Praha 10

Úřad městské

odbor kontroly

Vršovická 68, 10

zveřejňuje

Záměr prodeje id. ½ pozemku parc. č. 405, k. ú. Vršovice, obec
Praha vč. id. ½ domu Ruská č. p. 225, č. o. 4,
k. ú. Vršovice, Praha

V Praze dne 28. 12. 2021



Mgr. Tomáš Urbánek
vedoucí odboru majetkoprávního

Zveřejněno i způsobem umožňujícím

28. 12. 2021 do 13. 01. 2022
dálkový přístup od do

28. 12. 2021
Vyvěšeno: _____
Sejmuto: 13. 01. 2022

P10-037735/2022



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 75
ze dne 1. 2. 2022

**k návrhu na prodej spoluvlastnického podílu ve výši jedné poloviny na bytovém domě
č. p. 225 v ulici Ruská č. o. 4, k. ú. Vršovice, Praha**

Rada městské části Praha 10

I. souhlasí

s návrhem na prodej spoluvlastnického podílu ve výši jedné poloviny na pozemku parc. č. 405, o výměře 230 m², zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Vršovice, Praha, jehož součástí je bytový dům č. p. 225 v ulici Ruská č. o. 4, k. ú. Vršovice, Praha, za cenu 19 500 000 Kč vlastníkoví spoluvlastnického podílu ve výši druhé poloviny na výše uvedených nemovitostech, společnosti City Home Project V, s. r. o., IČO 045 27 348, se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha

II. pověřuje

Ing. Beneše, místostarostu, předložit na nejbližším zasedání ZMČ Praha 10 návrh na prodej spoluvlastnického podílu ve výši jedné poloviny na pozemku parc. č. 405, o výměře 230 m², zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Vršovice, Praha, jehož součástí je bytový dům č. p. 225 v ulici Ruská č. o. 4, k. ú. Vršovice, Praha

- 2 -

Renata C h m e l o v á
starostka

Ing. Jana K o m r s k o v á
I. místostarostka

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Anotace: privatizace obecního majetku
Provede: -
Na vědomí: -
Garant: Mgr. Urbánek, ved. OMP
Číslo tisku: P10-000926/2022