

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 ½ 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. ½ 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. ½ 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. Soutěžní podmínky Výběrového tvoří přílohu č. 5 tohoto materiálu.

Níže uvádíme 2 varianty možného řešení:

Varianta 1 - opakované Výběrové řízení

S ohledem na nízký zájem uchazečů, který byl patrný již při prohlídkách domu, se předpokládá, že ani v opakovaném Výběrovém řízení nebude situace jiná. Potencionální zájemce odrazuje zákonem dané předkupní právo, které má společnost City Home Invest III, s.r.o., jež je vlastníkem id. ½ domu.

Varianta 2 – přímý prodej spoluvlastníkovi nemovitosti

V souladu s vypracovaným posudkem byl dne 7. 9. 2018 společností City Home Invest III, s.r.o. zaslán dopis se žádostí o vyjádření, zda souhlasí s odkupem id. ½ domu č. p. 225 v ulici Ruská, č. o. 4, k. ú. Vršovice od MČ Praha 10 za cenu ve výši 11 500 000 Kč.

Dopisem přijatým dne 14. 9. 2018 byl společností City Home Invest III, s.r.o. zaslán souhlas se stanovenou cenou.

Dne 15. 10. 2019 byla na MČ Praha 10 doručena opakovaná žádost společnosti City Home Invest III, s.r.o. o odkup id. ½ podílu za cenu stanovou znaleckým posudkem.

Stanovisko OMP: OMP doporučuje přímý prodej id. ½ domu č. p. 225 v ulici Ruská, č. o. 4, k. ú. Vršovice za cenu stanovenou znaleckým posudkem, tedy za cenu ve výši 11 500 000 Kč.

Dne 30. 10. 2019 byl materiál projednán KMN se závěrem:

Komise SOUHLASÍ se záměrem prodeje id. ½ spoluvlastnického podílu na činžovním domě na adresu Ruská 225/4, Praha 10, a to prostřednictvím elektronické aukce s vyvolávací cenou 13.000.000 Kč.

Stanovisko odd. právní KS: nemá připomínky k předmětnému materiálu.

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

CityHome





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 Pavla Starého, email , mobil , předem děkuji za Vaše vyjádření.

S uctivým pozdravem



Ing. Zdeněk Hladík
jednatel společnosti



JUDr. Věra Nekvasilová
jednatelka společnosti

MC Praha 10
Doručeno: 02.03.2018
P10 – 024615/2018

listy: 1 přílohy: 0 sv.příloh: 0



mp12es6e4514e7

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

Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha 2
tel.: 222 522 501, 222 522 502
e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek
odhad obvyklé ceny nemovité věci

č. 3417/057-2018



Předmět ocenění: Bytový dům č.p. 225 s příslušenstvím a pozemkem p.č. 405,
k.ú. Vršovice, ul. Ruská, č.o. 4, Praha 10
Stavba je součástí pozemku

Objednavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
101 38 Praha 10
DIČ: CZ00063941

Účel posudku: Odhad obvyklé ceny nemovité věci pro právní úkony
objednatele

Oceněno ke dni: 23.7.2018

Vypracoval: Ing. Zdeněk Mašek
Bečvářova 174/6
100 00 Praha 10

Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 5 stran příloh, je vyhotoven
ve 2 výtiscích.

V Praze dne 7.8.2018

Výtisk č. 1

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) nemovité věci - bytového domu č.p. 225 s příslušenstvím a pozemkem p.č. 405, k.ú. Vršovice, ul. Ruská, č.o. 4, Praha 10. Stavba je součástí pozemku. Ocenění provést bez přihlídnutí k zástavnímu právu uvedenému na LV 7107.

2. Informace o nemovité věci

Adresa nemovitosti: Dům č.p. 225, Ruská 225/4, Praha 10
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice

3. Prohlídka nemovité věci

Prohlídka nemovité věci byla provedena zpracovatelem dne 23.7.2018 za účasti zástupce správní firmy PMC Facility a.s. pana Ivana Rodka.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí z LV č. 7107, k.ú. Vršovice, obec Praha vyhotovený objednatelem ze systému MISYS dne 22.5.2018 ke dni 1.4.2018
- 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
- Nájemní smlouvy uzavřené na pronájem bytů v domě dodané objednatelem - kopie
- Pasporty bytů v domě č.p. 225 dodané objednatelem, vyhotovené 11.4.2018, evidenční listy bytů ze dne 6.8.2018
- Informace a údaje sdělené zástupci správní firmy a objednatelem, stavebním úřadem a nájemci
- Skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření dne 23.7.2018

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na 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.

6. Dokumentace a skutečnost

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

7. Celkový popis

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 1 280 000 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.

Popis nemovitosti

Objekt je vnitřní řadový zděný bytový dům situovaný v uliční čáře ulice Ruská v Praze - Vršovicích 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.

8. Obsah posudku

Věcná hodnota

Výnosová hodnota

Porovnávací hodnota

Obvyklá cena

B. Posudek

Obvyklou cenou se pro účely tohoto ocenění se 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Předmětem tohoto odhadu není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro ocenění. Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, vychází odhad z předpokladu jejich věrohodnosti a z hlediska jejich přesnosti a úplnosti nebyly ověřovány. Rovněž předmětem odhadu není odhad nákladů na případné odstranění stavby a jejího příslušenství.

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).

- metoda výnosová (příjmová)

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

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. „věcnou rentu“ nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření „věcné renty“ je v nákladech uvažováno s odpisy stavby tak, aby vyjadřovaly jejich „střádací funkci“ pro vytváření kapitálu na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Kapitalizační míra byla uvažována u bytového domu ve výši 5,0%.

Stav v pronájmech je uveden níže. Obecně nájemné, které je v rámci dlouhodobějších a obtížně vypověditelných nájemních smluv nižší než odhadnuté obvyklé, je pro výpočet respektováno (v tomto případě je tedy respektováno upravené nájemné v rámci běžného nájemného bytů pronajímaných MČ P10) rovněž tak dosud původní stanovené nájemné u bytů se smlouvou na dobu neurčitou. U krátkodobých pronájmů nebo u nájmu na dobu neurčitou s krátkodobou výpovědní lhůtou a u prostor dle názoru odhadce s možností dosažitelného vyššího či sjednaného vyššího nájemného, je uvažováno reálné obvyklé nájemné. Rovněž u jednotek užívaných vlastníky nebo u jednotek volných je uvažováno pro výpočet obvyklé nájemné.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metod: nákladové, výnosové a srovnávací

B.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 podlažímí 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 pronajaty nájemcům, pět bytů pronajato na dobu neurčitou a tři byty na dobu určitou. Blíže viz tabula bytů - výnosová hodnota.

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

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, dvojitě 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 dvojitá 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 117 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 2018 s dopočtem odhadovaných VRN ve výši 12%. 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 73 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	5 870	22 898 870	62	8 701 571
Celkem			22 898 870		8 701 571
Věcná hodnota celkem zaokrouhleně					8 702 000

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.

HODNOTA POZEMKŮ

Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Jedn. cena (Kč/m ²)	Celkem cena (Kč)
zast. plocha a nádvoří	405	230	8 470	1 948 100
Celkem		230		1 948 100
Pozemky celkem zaokrouhleně				1 948 000

Hodnota celkem	10 650 000,- Kč
-----------------------	------------------------

B.2 Výnosová hodnota

Dům č.p. 225 je nájemním domem s 8-mi bytovými jednotkami, bez nebytových prostor.

Bytové jednotky č. 1 - 8 pronajaty na dobu neurčitou a určitou za nájemné dle předpisu. Nájemné respektováno, viz bod B. posudku.

číslo bytu	skladba	celková výměra m ²	podlaží	nájemní vztah - doba nájmu
byt č. 1	- 1+1	72,08	1.NP	doba neurčitá
byt č. 2	- 1+1	45,82	1.NP	doba určitá do 31.12.2018
byt č. 3	- 1+1	49,28	2.NP	doba neurčitá
byt č. 4	- 2+1	74,22	2.NP	doba neurčitá
byt č. 5	- 1+1	51,00	3.NP	doba určitá do 31.3.2020
byt č. 6	- 2+1	80,87	3.NP	doba neurčitá
byt č. 7	- 1+1	48,50	4.NP	doba neurčitá
byt č. 8	- 2+1	79,87	4.NP	doba určitá do 14.5.2019

Celkem výměra bytů 501,64 m²
- z toho nájemné podle předpisu 501,64 m²

VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY NEMOVITOSTI

Objekt Struktura ploch	Měsíce (ks)	Předpokládaný výnos (Kč/měsíčně)	Roční výnos (Kč)
Příjmy			
Byt č. 1	12	7 164	85 968 Kč
Byt č. 2	12	5 183	62 196 Kč
Byt č. 3	12	5 287	63 444 Kč
Byt č. 4	12	7 939	95 268 Kč
Byt č. 5	12	5 627	67 524 Kč
Byt č. 6	12	8 702	104 424 Kč
Byt č. 7	12	4 568	54 816 Kč
Byt č. 8	12	8 488	101 856 Kč
Celkem			635 496 Kč
Odhad ztráty příjmů	5%		31 775 Kč
Příjmy celkem			603 721 Kč
Výdaje			
pojistné			12 000 Kč
daň z nemovitosti			3 800 Kč
opravy, údržba a správa	0,40% z reprodukční ceny		91 600 Kč
střádací odpisy	0,65% z reprodukční ceny		148 800 Kč
Výdaje celkem zaokrouhleně			256 200 Kč
Roční výnos zaokrouhleně			347 521 Kč
Uvažovaná míra kapitalizace			5,00%
Výnosová hodnota nemovitosti zaokrouhleně			6 950 000 Kč

B.3 Porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 6 měsíců - 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z KN, denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, internetu, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

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 v provozu
- 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
- byty obsazené s nájemními smlouvami na dobu neurčitou a určitou, nájemné nedosahuje tržní hodnoty

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

Na současném realitním trhu se vyskytuje odpovídající 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 porovnávací hodnotu byly využity realizované nebo nabízené nemovitosti, které byly vyhodnoceny jako částečně srovnatelné a umístěné jako nemovitost oceňovaná. Porovnání bylo provedeno jako celek s ohledem na velikost a užité plochy bytových a nebytových prostor a porovnáním při úvaze rozdělení domu na jednotky a prodeji jednotlivých jednotek.

V daném případě byly v r. 2017 zobchodována id. 2/4 oceňované nemovitě věci (právní účinky vkladu 18.12.2017), každá 1/4 za kupní cenu 4 600 000,- Kč, tj. 1/2 za celkovou cenu 9 200 000,- Kč. Jednalo se o zobchodování podílů, ocenění je provedeno jako odhad tržní hodnoty celku. Obecně obchodovatelnost spoluvlastnických podílů na nemovitě věci je obtížnější a aritmeticky ve většině případů nedosahuje tržní hodnoty jako celku.

Odhad porovnávací hodnoty jako celku

Lokalita	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Foto Kč/m ²
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							
Oceňovaná nemovitá věc							
k.ú. Vršovice, ul. Ruská	501,64	230	8 bytů				
Bytový dům zděný, vnitřní řadový z r. 1901, částečné opravy, průměrný stav, celkem 8 bytů, vlastní pozemek. Dobré umístění, velmi dobrá dopravní obslužnost a občanská vybavenost v dosahu.							
Srovnávané nemovitě věci							
k.ú. Libeň, ul. Davidkova	620,00	197	10 bytů	40 000 000	64 516	0,77	49 680
Bytový dům Praha 8. Řadový vnitřní zděný objekt situovaný v ul. Davidkova, v Praze 8 - Libni. Dům je podsklepený a má 4 nadzemní podlaží (4.NP je podkrovím). Dispozičně je dům řešen jako 10 bytů, nebytové prostory nejsou. Jednotky volné nebo pronajaté na dobu určitou. Celková UP pronajimatelný ploch činí cca 620,00 m ² . Dům v poměrně dobrém stavu po rekonstrukci (fasády, střešní krytina, okna, podlahové krytiny, elektroinstalace, omítky, soc. zařízení). Pozemek o výměře 197 m ² , kompletní IS. Nabídková cena - 40 000 000,- Kč.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,92; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - mírně lepší - koeficient 0,93; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00;							
k.ú. Hloubětín, ul. Sadská	348,50	390	4 byty, provozovna/ obchod, garáž (2 vozidla)	19 900 000	57 102	0,75	42 701
Bytový dům Praha 9. Krajiní řadový zděný dům situovaný v ul. Sadská v Praze 9 - Hloubětíně. Dům je nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví. Dispozičně je dům řešen jako 4 byty (byt v podkroví nedokončen). Na pozemku dále samostatně stojící provozovna/obchod (61 m ²) a garáž pro 2 vozidla. Celková užitná plocha domu vč. provozovny činí 386,00 m ² , UP pronajimatelný ploch činí 348,50 m ² . Dům v dobrém stavu po kompletní rekonstrukci (vyjma nedokončené jednotky v podkroví). Pozemek o výměře 390 m ² , kompletní IS. Nabídka RK, nabídková cena 19 900 000,- Kč.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,92; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,92; Celkový stav - lepší - koeficient 0,93; Vliv pozemku - s pozemkem - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využití, všechny prostory volné (bez nájemních smluv) - koeficient 0,95;							
k.ú. Vinohrady, ul. Lublaňská	945,00	621	7 bytů, nebytové prostory	44 000 000	46 561	1,01	47 027
Bytový dům Praha 2. Vnitřní řadový zděný objekt bytového domu situovaný v uliční čáře ulice Lublaňská v Praze 2 - Vinohradech s nebytovým objektem ve vnitrobloku. Dům má 1 PP a 5 NP, zahrnuje bytové a nebytové prostory. Celková užitná plocha budovy činí 1 101 m ² užitných prostor se zázemím, objekt částečně obsazen (celkem 7 bytů, z toho 2 byty volné, nebytový objekt - kanceláře, sklad, 323 m ² volné), čistá UP prostor 945 m ² . Stav budovy průměrný, částečně zanedbaný. Pozemek rovinný, kompletní IS, výměra 621 m ² . Parkování pouze na veřejných komunikacích v místě, s omezenou kapacitou. Prodej realizován výkupem společenství podílů, realizace 2017. Celková kupní cena 44 000 000,- Kč.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - mírně větší - koeficient 1,01; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - s pozemkem, srovnatelné - koeficient 1,00;							

k.ú. Vršovice, ul. Holandská	741,00	12 bytů, 2 nebyty	45 000 000	60 729	0,80	48 831
---------------------------------	--------	----------------------	------------	--------	------	--------

Bytový dům Praha 10. Radový zděný bytový činžovní dům o 12 bytových jednotkách a 2 nebytových prostorech v suterénu domu (bytové jednotky o dispozici, 1+1, 2+kk, 2+1 i 3+kk). Jednotky jsou v současné chvíli obsazeny nájemníky, z většiny smlouvami na dobu určitou (na dobu neurčitou jsou čtyři). Některé jednotky jsou rekonstruovány, je zde využita i půda, kde byly vystavěny jednotky s terasami či balkóny s výhledem do Vršovic. Nabídka RK, prodej společností vlastníci a provozující pouze tuto nemovitost, nabídková cena 45 000 000,- Kč.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,92; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - lepší - koeficient 0,92; Vliv pozemku - s pozemkem, srovnatelné - koeficient 1,00;



Variační koeficient před úpravami:	11,70 %	Variační koeficient po úpravách:	5,72 %
Užitná plocha	501,64 m ²		
Minimální jednotková cena:	42 701 Kč/m ²	Minimální cena:	21 420 530 Kč
Průměrná jednotková cena:	47 060 Kč/m ²	Průměrná cena:	23 607 178 Kč
Maximální jednotková cena:	49 680 Kč/m ²	Maximální cena:	24 921 475 Kč
Stanovená jednotková cena:	47 100 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	23 627 244 Kč

Rozprodej jednotek

Odhad hodnoty vychází z úvahy rozdělení domu na jednotky a stanovení srovnávacích hodnot po ev. vyčleněných a samostatně realizovatelných prodejkách jednotek. Vzhledem však k situaci, že se případně realizuje celý objekt, bylo riziko rozprodeje uvažováno snížením součtové hodnoty o cca 10 %, koeficient rizika rozprodeje tedy uvažován 0,90. Dále bylo odhadnuto riziko vlivu nájemního vztahu vztahující se k jednotlivým bytům.

Ceny jednotlivých bytů byly odhadnuty porovnáním s obdobnými nabízenými nebo prodanými byty situovanými ve starších zděných bytových domech na Praze 10 a srovnatelných lokalitách, s dobrou dopravní obslužností a úplnou občanskou vybaveností. V této lokalitě Praha 10 nabídka obdobných bytů za reálnou cenu je nižší než poptávka. Cenové hladiny všech druhů rezidenčních nemovitostí v Praze a jejím okolí zaznamenaly zejména v období od 2Q 2014 do 1Q 2018 další nárůst a úroveň cen jednotlivých druhů nemovitostí prakticky bez rozlišení lokality dosáhly svých nových historických maxim a překročily (ve většině případů značně) ceny z předkrizových let. Až v posledních měsících lze z dostupných informací a praxe vysledovat částečné zpomalení cenového růstu. Lze předpokládat, že toto zpomalení je způsobeno dosažením maximálních cen, které jsou kupující ochotni a schopni prodávajícím za nabízené nemovitosti hradit. Poptávka po rezidenčních nemovitostech v rámci Prahy obecně však nadále poměrně vysoká, zejména u nových bytů a bytů v dobrých lokalitách. Zvýšená poptávka po nemovitostech za dosažitelné ceny je nadále podporována mj. nízkými úrokovými sazbami hypotečních úvěrů, nízkým počtem dokončovaných a povolovaných staveb a i současným ekonomickým růstem.

V daném případě 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 nabídka bytových jednotek srovnatelných svou velikostí a stavem omezená, je nižší než současná poptávka za reálné ceny. Nabídkové i realizované ceny průměrných bytových jednotek ve stávajících domech na Praze 10 v srovnatelných lokalitách se podle stavu pohybují v rozmezí od cca 55 000 - 70 000,- Kč/m² vlastního bytu, celkově rekonstruovaných jednotek v kompletně či částečně rekonstruovaných domech ve Vršovicích od cca 64 000 - 85 000,- Kč/m² vlastního bytu, i výše, 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. Rozhodující pro kupující je nadále zejména konkrétní lokalita, velikost a stav bytu a samozřejmě cena.

Rozprodej po event. budoucích vyčleněných jednotkách

podlaží	č. jednotky	výměra		Kč/m2		koef.	cena
1.NP	byt č. 1 - 1+1	72,08	á	58 000,00	x	0,75	3 135 480,00 Kč
1.NP	byt č. 2 - 1+1	45,82	á	58 000,00	x	0,90	2 391 804,00 Kč
2.NP	byt č. 3 - 1+1	49,28	á	64 000,00	x	0,75	2 365 440,00 Kč
2.NP	byt č. 4 - 2+1	74,22	á	64 000,00	x	0,75	3 562 560,00 Kč
3.NP	byt č. 5 - 1+1	51,00	á	66 000,00	x	0,92	3 096 720,00 Kč
3.NP	byt č. 6 - 2+1	80,87	á	66 000,00	x	0,75	4 003 065,00 Kč
4.NP	byt č. 7 - 1+1	48,50	á	64 000,00	x	0,75	2 328 000,00 Kč
4.NP	byt č. 8 - 2+1	79,87	á	64 000,00	x	0,90	4 600 512,00 Kč

Celkem 100% rozprodej

25 483 581,00 Kč

Odhad rizika vlivu nájemního vztahu na aktuální možnou OC
nájemní doba na dobu neurčitou: koef. 0,75
nájemní doba na dobu určitou max. do 31.3.2020: koef. 0,90 - 0,92

Koeficient rizika realizace celkového rozprodeje
25 483 581,00 Kč x 0,90 = 22 935 222,90 Kč

Odhad porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota zaokrouhleně	23 000 000,- Kč
---	------------------------

C. Obvyklá cena

Rekapitulace cen

Věcná hodnota staveb	Kč	8 702 000,-
Hodnota pozemku	Kč	1 948 000,-
Věcná hodnota celkem	Kč	10 650 000,-
Výnosová hodnota	Kč	6 950 000,-
Porovnávací hodnota	Kč	23 000 000,-
Obvyklá cena	Kč	23 000 000,-

V současné době v Praze realitní trh rezidenčních nemovitostí nadále vykazuje postupný růst, a to zejména samostatných jednotek (bytů i nebytových prostor) a již přesahuje výši dosaženou před krizovým obdobím. Poptávka po rezidenčních nemovitostech v Praze převažuje za reálné ceny nad nabídkou. Na současném realitním trhu se vyskytuje průměrné 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.

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 včetně možného rozprodeje po jednotkách a zvážením výhod a nevýhod k datu ocenění

odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši

23 000 000,- Kč

Slovy: Dvacetřmilionů Kč

V Praze, 7.8.2018



Ing. Zdeněk Mašek

D. 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 poř. č. 3417/057-2018 znaleckého deníku.

E. Seznam příloh

- kopie výpisu z KN ze systému MISYS
- kopie katastrální mapy
- fotodokumentace domu, části bytů
- ortofoto a situační mapka

MISYS-KatastrSQL, výpis určen pouze pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100 Data platná k: 1.04.2018
 OBEC: 554782 Praha
 KAT.ÚZEMÍ: 732257 Vršovice

LIST VLASTNICTVÍ 7107

A Vlastník, jiný oprávněný

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

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)					
KN 405	230		zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Vršovice č.p.225, bydlení					
Stavba stojí na pozemku KN 405					

B1 Jiná práva

(bez zápisu)

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
* Zástavní právo smluvní		
pohledávka do výše 400 000 000,- Kč		
k podílu 1/2		
WOOD & Company Financial Services, a.s., náměstí Republiky 1079/1a, 11000 Praha - Nové Město, 26503808	City Home Invest III, s.r.o., Holečkova 3331/35, 15000 Praha - Smíchov, 04548817 Parcela: KN 405 součástí je: Vršovice č.p.225, bydlení	V-8090/2018-101
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.02.2018. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.02.2018. Zápis proveden dne 01.03.2018.		
Pořadí k 06.02.2018 10:19.		
V-8090/2018-101		

D Jiné zápisy

(bez zápisu)

Plomby a upozornění

(bez zápisu)

E Nabývací tituly a podklady k zápisu

Listina
* Vznik práva ze zákona zákon č.# 172/1991 §3.
POLVZ:224/2000 Z-5500224/2000-101
Pro: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10100 Praha - Vršovice, 00063941 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město, 00064581
* Smlouva kupní ze dne 18.12.2017. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2017. Zápis proveden dne 16.01.2018.
V-91140/2017-101
Pro: City Home Invest III, s.r.o., Holečkova 3331/35, 15000 Praha - Smíchov, 04548817
* Smlouva kupní ze dne 18.12.2017. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2017. Zápis proveden dne 19.01.2018.
V-91143/2017-101
Pro: City Home Invest III, s.r.o., Holečkova 3331/35, 15000 Praha - Smíchov, 04548817

F Vztah 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
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotoveno systémem MISYS ver.13.18.103132 pro VFK verze 5.2 Datum a čas vyhotovení výpisu: 22.05.2018 14:41:23
 Výpis vyhotoven za 2.55s, SQLite3 native







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 1/2 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 dovoluujeme 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: Pavel Starý,

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



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 648
ze dne 27. 8. 2019

k návrhu na vyhlášení výběrového řízení na prodej id. ½ bytového domu č. p. 225 s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 405, k. ú. Vršovice, ulice Ruská 4, Praha 10, formou elektronické aukce

Rada městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) vyhlášení výběrového řízení na prodej id. ½ bytového domu č. p. 225 s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 405, k. ú. Vršovice, ulice Ruská 4, Praha 10, formou elektronické aukce
- b) podmínky výběrového řízení na prodej id. ½ bytového domu č. p. 225 s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 405, k. ú. Vršovice, ulice Ruská 4, Praha 10, formou elektronické aukce dle přílohy č. 1 předloženého materiálu
- c) stanovení minimální kupní ceny ve výši 15 000 000 Kč v rámci výběrového řízení na prodej id. ½ bytového domu č. p. 225 s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 405, k. ú. Vršovice, ulice Ruská 4, Praha 10, formou elektronické aukce
- d) zajištění organizace v rozsahu dle důvodové zprávy předmětného materiálu společnosti PRAHA 10 – Majetková, a. s., IČO 272 05 703, se sídlem Vršovická 68/1429, Praha 10, PSČ 101 38

II. jmenuje

komisi pro otevírání obálek, pro posouzení a hodnocení nabídek předložených v rámci výběrového řízení na prodej id. ½ bytového domu dle přílohy č. 1 tohoto usnesení (příloha č. 5 předloženého materiálu)

- 2 -

III. ukládá

1. Ing. Kouckému, vedoucímu OMP

- 1.1. zajistit zveřejnění soutěžních podmínek výběrového řízení schváleného dle bodu I. tohoto usnesení na úřední desce ÚMČ Praha 10

Termín: 9. 9. 2019

- 1.2. ve spolupráci se společností PRAHA 10 – Majetková, a. s., IČO 272 05 703, se sídlem Vršovická 68/1429, Praha 10, PSČ 101 38, organizačně zajistit průběh výběrového řízení schváleného dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 21. 10. 2019

- 1.3. předložit Radě MČ Praha 10 návrh vítězných uchazečů v rámci zveřejněného výběrového řízení

Termín: 19. 11. 2019

Renata Chmelová
starostka

Ing. Jana Komrsková
1. místopředsedkyně

- 3 -

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Anotace: veřejné zakázky - soutěže a smlouvy o dílo; správa obecního majetku;
Praha 10 - Majetková, a. s.
Provede: Ing. Koucký, ved. OMP
Na vědomí: Praha 10 - Majetková, a. s.
Garant: Ing. Koucký, ved. OMP
Číslo tisku: P10-079967/2019

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

-4-

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 648 ze dne 27. 8. 2019

vyhlašuje

v termínu

od 9. 9. do 9. 10. 2019

Soutěžní podmínky výběrového řízení

na prodej id. 1/2 domu

č. p. 225 v ulici Ruská č. o. 4, Praha 10

(dále jen „Podmínky“)

Kontakt: aukce@majetkova.cz
tel.: 224 224 224

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

V Praze dne 9. 9. 2019

vedoucí oddělení právního



vyvěšeno: 09. 09. 2019

10. 10. 2019

Sejmuto: _____

1. VÝKLAD POJMŮ

Pojmy uvedené v tomto článku Podmínek mají význam zde uvedený:

Dům	Stavba (objekt k bydlení) č. p. 225, která je součástí pozemku parc. č. 405, zapsaná na LV 7107, vedeném u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, pro katastrální území Vrsovice, ježž id. 1/2 byla schválena Vyhlášovatelem k prodeji
Kupní cena	Konečná kupní cena Nemovitosti určená na základě těchto Podmínek a postupem dle těchto Podmínek, kterou bude povinen Uchazeč, jehož nabídka bude Vyhlášovatelem vybrána jako nejvýhodnější, uhradit Vyhlášovatel jako kupní cenu Nemovitosti.
Kupující	Uchazeč, jehož nabídka na koupi Nemovitosti bude Vyhlášovatelem vybrána na základě Výběrového řízení jako nejvýhodnější
Minimální cena Nemovitosti	Cena stanovená dle odborného znaleckého posudku zajištěného Vyhlášovatelem, uvedená v těchto Podmínkách
Nemovitost	id. 1/2 pozemku parc. č. 405, jehož součástí je stavba (objekt k bydlení) č. p. 225/4, zapsaná na LV 7107, vedená u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, pro katastrální území Vrsovice, která je předmětem prodeje Vítezů výběrového řízení
Podmínky	Tyto podmínky stanovené Vyhlášovatelem pro prodej Nemovitosti na základě Výběrového řízení
Poskytovatel	Subjekt pověřený Vyhlášovatelem k organizaci výběrového řízení včetně zajištění elektronické aukce
Prodávající	Vyhlášovatel
Uchazeč	Zájemce, který podá nabídku na koupi Nemovitosti
Vítěz výběrového řízení	Uchazeč, který v elektronické aukci předložil nejvýhodnější nabídku na koupi Nemovitosti
Výběrové řízení	Výběrové řízení realizované Vyhlášovatelem v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. xxx ze dne xxx a dle těchto Podmínek, jehož předmětem je výběr Kupujícího, který na základě smlouvy uzavřené s Vyhlášovatelem nabude vlastnické právo k Nemovitosti
Vyhlášovatel	Městská část Praha 10, se sídlem Vrsovicská 68, 101 38 Praha 10, IČO: 00063941
Zájemce	Fyzická nebo právnická osoba, která má zájem zúčastnit se Výběrového řízení, a která podá u Vyhlášovatele Žádost o účast do Výběrového řízení
Příhláška	Formulář Žádosti o účast včetně Souboru dokumentů stanovených dle těchto Podmínek

Zveřejněno i způsobem umožňujícím

dálkový přístup od 09. 09. 2019 do 10. 10. 2019

UMC Praha 10
Doručeno: 04.09.2019

P10-098887/2019

2. INFORMACE O VYHLAŠOVATELI A POSKYTOVATELI

2.1. Vyhlašovatelem tohoto Výběrového řízení je:

název: Městská část Praha 10
sídl: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
IČO: 00063941
DIČ: CZ00063941

k smluvnímu jednání oprávněn: Ing. Filip Koucký, vedoucí odboru
majetkoprávního ÚMČ Praha 10

2.2. Poskytovatelem tohoto Výběrového řízení je:

název: PRAHA 10 – Majetková, a.s.
sídl: Vršovická 68/1429, Praha 10, PSČ: 101 38
IČO: 272 05 703
tel.: 
email: aukce@majetkova.cz

3. PŘEDMĚT VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Předmětem tohoto Výběrového řízení je výběr Kupujícího o koupi Nemovitosti svěřené do správy Vyhlašovatele, tj.:

id. ½ pozemku parc. č. 405, jehož součástí je stavba (objekt k bydlení) č. p. 225/4, to vše zapsáno na LV 7107, vedeném u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, pro katastrální území Vršovice.

Základní informace o Nemovitosti:

Dům č. p. 225 s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 405, v k. ú. Vršovice, zapsán na LV č. 7107, ulice Ruská 225/4.

Dům je situován 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 automobilových provozem, blízkost křižovatky s ulicí Moskevskou a Francouzskou s tramvajovým provozem. Objekt je severním směrem orientován do ulice, jižním směrem do ozeleněného vnitrobloku. Dobrá dopravní obslužnost, zastávky tramvaje, autobusu v docházkové vzdálenosti, stanice metra „A“ – Náměstí Miru 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.

Objekt je vnitřní řadový zděný bytový dům situovaný v uliční čáře ulice Ruská v Praze

- Vršovický postavený v r. 1901. Dům je podsklepený, má jedno podzemní podlaží a 4 nadzemní podlaží a volnou půdu. Celkem je v domě 8 menších bytových jednotek. Přístup do domu je z Ruské ulice.

Kupní cena Domu ve výši 23 000 000 Kč byla stanovena znaleckým posudkem č. 3417/057-2018, který vypracoval dne 7. 8. 2018 Ing. Zdeněk Mašek, znalec z oboru ekonomika-ceny a odhady nemovitostí.

V Domě je 8 bytových jednotek, všechny bytové jednotky jsou pronajaté. S nájemníky je uzavřena smlouva o nájmu bytu.

S Uchazečem, jehož nabídka bude v rámci tohoto Výběrového řízení vyhodnocena jako nejvýhodnější, bude ze strany Vyhlašovatele uzavřena kupní smlouva, jejímž předmětem bude prodej id. ½ Nemovitosti (převod vlastnického práva k id. ½ Nemovitosti) na Vítěze výběrového řízení (Kupujícího).

4. ÚČASTNÍCI VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Účastníky tohoto výběrového řízení jsou Vyhlašovatel a Zájemci (Uchazeči) o koupi Nemovitosti.

Zájemcem o koupi Nemovitosti se stává osoba, která doručí kompletní Přihlášku Vyhlašovatel dle podmínek uvedených v čl. 5, 6 a 7. Uchazečem se stává Zájemce, který předloží nabídku.

Zájemcem mohou být pouze fyzické osoby starší 18 let způsobilé k právnímu jednání nebo právnické osoby, které mohou nabývat nemovitý majetek na území České republiky v souladu se zákonem č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění.

Zájemcům o koupi Nemovitosti nebudou ze strany Vyhlašovatele či Poskytovatele hrazeny žádné a jakékoli náklady spojené s jejich účastí v tomto Výběrovém řízení.

5. PROHLÍDKA NEMOVITOSTI

Zájemci o účast ve výběrovém řízení jsou povinni zúčastnit se prohlídky Nemovitosti pořádané Vyhlašovatelem.

Potvrzení o prohlídce obdrží Zájemce od Poskytovatele na vyzvání na místě při prohlídce. Toto potvrzení je Zájemce povinen doložit v Přihlášce.

Prohlídka Nemovitosti se uskuteční na místě samém, tj. na adrese Ruská 225/4, Praha 10.

- dne 25. 9. 2019 od 10.00 do 11.00 hodin, a
- dne 2. 10. 2019 od 10.00 do 11.00 hodin.

6. OBSAH PŘÍHLÁŠKY

6.1. POVINNÝ OBSAH PŘÍHLÁŠKY

V rámci tohoto Výběrového řízení je možno ucházet se o koupi Domu, přičemž do Výběrového řízení je nutné podat Příhlášku na předem Vyhláшателем stanoveném formuláři, která tvoří přílohu č. 2 těchto Podmínek. Příhláška musí mít vyplněné všechny její části, jak je blíže stanoveno těmito Podmínkami. V opačném případě, tj. nebudou-li všechny části Příhlášky úplně a cele vyplněny, bude Příhláška z Výběrového řízení vyřazena.

6.2. IDENTIFIKACE ZÁJEMCE

Zájemce do Příhlášky uvede u fyzických osob jméno a příjmení, datum narození, adresu trvalého pobytu, případně adresu pro doručování včetně telefonu a e-mailu a bankovní spojení pro vrácení složené jistoty; u právnických osob firmu, sídlo, IČO, případně adresu pro doručování včetně telefonu a e-mailu a bankovní spojení pro vrácení složené jistoty.

6.3. SPLNĚNÍ KVALIFIKAČNÍCH PŘEDPOKLADŮ

Zájemce je povinen předložit v rámci své Příhlášky doklady, ze kterých bude jednoznačně vyplývat, že zájemce splňuje kvalifikační předpoklady vymezené Vyhláшателем v tomto článku Podmínek.

Kvalifikační předpoklady splňuje zájemce, který předloží:

- **doklad o existenci Zájemce a jeho způsobilosti k právnímu jednání**
Zájemce, který je právnickou osobou, doloží výpis z obchodního rejstříku, ne starší než tři (3) měsíce;
U Zájemce, který je fyzickou osobou, je existence a způsobilost k právnímu jednání ověřena na základě ověřovací doložky, která je součástí Žádosti o účast (formulář Příhlášky).
- **čestná prohlášení**
 - o beztrestnosti Zájemce a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů,
 - o tom, že vůči majetku Zájemce neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o upadku 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 Zájemce není v likvidaci,
 - o bezdlužnosti Zájemce 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 Zájemce vůči MČ Praha 10;
 - o bezdlužnosti Zájemce vůči hl. m. Praze.

Není-li v těchto Podmínkách stanoveno jinak, je Zájemce povinen předložit Vyhláшателем v rámci své Příhlášky originál nebo ověřenou kopii dokumentů, kterými prokazuje splnění kvalifikačních předpokladů stanovených Vyhláшателем.

Vyhláшател stanoví, že nedoloží-li Zájemce kvalifikační předpoklady kompletně a stanoveným způsobem, bude Příhláška Zájemce vyřazena a Zájemce z Výběrového řízení vyloučen.

6.4. PROKÁZÁNÍ SCHOPNOSTI UHRADIT KUPNÍ CENU NEMOVITOSTI

K prokázání schopnosti Zájemce uhradit kupní cenu Nemovitosti (dále jen „Kupní cena“) je Zájemce povinen předložit Vyhláшателем v rámci své Příhlášky doklad nebo soubor dokumentů (dokladů), ze kterých bude vyplývat, že Zájemce disponuje nebo může disponovat finančními prostředky, které budou postačovat pro úhradu Kupní ceny na koupi Nemovitosti.

Vyhláшател stanoví, že schopnost uhradit Kupní cenu může být ze strany Zájemce doložena:

- výpisem z bankovního účtu, nebo
- doklady o předběžném sjednání hypotečního či jiného úvěru, nebo
- čestným prohlášením o schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu.

Dostatečnost dokladů, resp. schopnost Zájemce uhradit Kupní cenu, vždy posuzuje Vyhláшател.

Vyhláшател stanoví, že neprokáže-li Uchazeč, že je schopen uhradit Kupní cenu Nemovitosti, bude nabídka Uchazeče vyřazena a Uchazeč z Výběrového řízení vyloučen.

6.5. PROKÁZÁNÍ SLOŽENÍ JISTOTY

K prokázání složení jistoty je Zájemce povinen předložit Vyhláшателем v rámci své Příhlášky doklad o složení jistoty, kterým může být například pokladní stvrženka z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši jistoty z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu. Doklad o složení jistoty musí být součástí podané Příhlášky.

6.6. PROHLÁŠENÍ O AKCEPTACI PODMÍNEK VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Zájemce je povinen předložit v rámci své Příhlášky čestné prohlášení, že splňuje podmínky pro účast ve výběrovém řízení stanovené v těchto Podmínkách, že splní závazky Vítěze výběrového řízení, pokud se Vítězem výběrového řízení stane, a že souhlasí s těmito Podmínkami a bude postupovat v souladu s nimi.

6.7. POTVRZENÍ O PROHLÍDCE NEMOVITOSTI

Uchazeč je povinen předložit v rámci své Příhlášky potvrzení o prohlídce Nemovitosti dle čl. 5. Podmínek.

Vyhlašovatel stanoví, že nedoloží-li Uchazeč v nabídce potvrzení o prohlídce Nemovitosti dle čl. 5. Podmínek, bude nabídka Uchazeče vyřazena a Uchazeč bude z Výběrového řízení vyloučen.

6.8. PROHLÁŠENÍ O SEZNÁMENÍ SE STAVEM NEMOVITOSTI

Zájemce je povinen předložit v rámci své Příhlášky Vyhlašovatel čestně prohlášení, ze kterého bude zřejmé, že se Zájemce seznámil se stávajícím stavem Nemovitosti, a že si ji prohlédl v dostatečném rozsahu.

7. POŽADAVKY VYHLAŠOVATELE NA FORMU PŘÍHLÁŠKY

Vyhlašovatel stanoví, že Příhláška předložená Zájemcem musí být zpracována ve struktuře uvedené v tomto článku Podmínek a musí obsahovat dále uvedené dokumenty a informace:

7.1. Identifikace zájemce – na titulní straně (Formulář „Žádost o účast“)

7.2. Doklady prokazující splnění kvalifikačních předpokladů stanovených

Vyhlašovatelem

7.3. Doklady o schopnosti uhradit kupní cenu

7.4. Doklad o složení jistoty

7.5. Prohlášení o akceptaci Podmínek výběrového řízení

7.6. Potvrzení o účasti zájemce na prohlídce Nemovitosti

7.7. Prohlášení o seznámení se se stavem Nemovitosti

Vyhlašovatel stanoví, že Zájemce je povinen zpracovat Příhlášku v souladu s těmito Podmínkami, kdy Příhláška Zájemce musí být:

- zpracována písemně, v českém jazyce;
- podepsána Zájemcem nebo osobou oprávněnou zastupovat Zájemce na základě plné moci s ověřeným podpisem;
- podána v jednom vyhotovení, které musí být zabezpečeno proti rozdělení;
- nabídka musí být uzavřena v jediné zalepené obálce s označením

„NEOTVÍRAT – Výběrové řízení na prodej id. 1/2 domu Ruská 225/4“

- na obálce musí být uvedeny identifikační údaje Zájemce umožňující její vrácení zájemci.

Vyhlašovatel stanoví, že Příhláška musí být Vyhlašovatelí doručena na podatelnu nejpozději do konce lhůty pro podání nabídek specifikované v těchto Podmínkách v čl. 9.

K Příhláškám doručeným později nebude Vyhlašovatel přihlížet a budou neotevřeny vráceny zpět Zájemci.

Lhůta závaznosti Příhlášek se stanoví na 90 kalendářních dnů a počíná běžet dnem otevření obálek s Příhláškami. Tato lhůta se prodlužuje Vítězi výběrového řízení až do okamžiku uzavření smlouvy předvídané těmito Podmínkami.

8. JISTOTA

Vyhlašovatel požaduje, aby Zájemci k zajištění plnění svých povinností vyplývajících z účasti ve Výběrovém řízení poskytli jistotu ve výši **1 150 000 Kč**.

Vyhlašovatel stanoví, že jistota musí být Zájemcem poskytnuta formou složení požadované částky na účet č. 2112579167/2700 u UniCredit Bank, a.s., a to tak, aby byla **připsána na uvedený účet nejpozději do 9. 10. 2019**.

Jako variabilní symbol uvede Zájemce v případě, že je fyzická osoba – datum narození, v případě, že je právnická osoba - IČO. Na Příhlášky, u nichž Zájemce nesložil jistotu ve výše stanovené lhůtě a ve stanovené výši, nebude brán zřetel a Příhláška bude odmítnuta.

V případě, že Vítěz výběrového řízení uhradí dle Podmínek a kupní smlouvy celou kupní cenu, bude příslušná část složené jistoty použita na úhradu odměny Poskytovatele (fixní část ve výši 3 % z Minimální kupní ceny + pohyblivá část ve výši 4 % z rozdílu mezi kupní cenou nabídnutou Vítězem výběrového řízení a Minimální kupní cenou), která v sobě již obsahuje započtenou DPH dle platných právních předpisů a zbývající část jistoty bude Vítězi výběrového řízení vrácena nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne, kdy se Vyhlašovatel prokazatelně dozví, že došlo ke vkladu vlastnického práva Vítěze výběrového řízení k nemovitostem do katastru nemovitostí. Úhrada odměny bude provedena ze složené kauce.

V případě, že Vítěz výběrového řízení nesplní kteroukoli ze svých povinností uvedených čl. 14., 15. a 16. Podmínek, ruší se jeho vítězství ve Výběrovém řízení a poskytnutá jistota včetně úroků zuřetovaných peněžním ústavem případně Vyhlašovatelí a Poskytovatelí.

9. LHŮTA A MÍSTO PRO PODÁVÁNÍ PŘÍHLÁŠEK

Vyhlašovatel stanoví, že lhůta pro podávání Příhlášek **končí dne 9. 10. 2019 v 16.00 hodin**. Příhlášky lze podat písemně v průběhu celé lhůty pro podání Příhlášek do podatelny Úřadu městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, tak aby byly vyhlašovatelí doručeny ve lhůtě pro podávání nabídek. Úřední hodiny podatelny jsou 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 Příhlášek, tj. 9. 10. 2019 je možné doručit Příhlášky pouze osobně na adrese Vyhlašovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně Vyhlašovatele, a to v době od 8.00 do 16.00 hodin.

10. PŘIJÍMÁNÍ A OTEVÍRÁNÍ OBÁLEK S PŘIHLÁŠKAMI

Vyhlašovatel stanoví, že Příhlášky doručené ve lhůtě dle čl. 9, které budou předloženy v souladu s těmito Podmínkami v uzavřených zapečetěných obálkách, opatří Vyhlašovatel pořadovým číslem, datem a hodinou převzetí a zapíše je do seznamu doručených Příhlášek.

Obálky s Příhláškami otevře komise jmenovaná Radou MČ Praha 10, a to v pořadí, v jakém byly doručeny.

Příhlášky doručené po uplynutí lhůty stanovené těmito Podmínkami nebudou komisí otevírány a budou vráceny zpět Zájemci.

Před otevřením každé obálky s Příhláškou členové komise ověří, zda je obálka neporušena.

Po otevření obálek se Příhlášky uloží u Vyhlašovatele a považují se do okamžiku rozhodnutí o výsledcích Výběrového řízení za důvěrné.

Jména a informace o Zájemcích, kteří se přihlásili do Výběrového řízení, nebudou do okamžiku rozhodnutí o výsledcích Výběrového řízení sdělována ani zveřejňována.

Z Výběrového řízení budou vyloučeny ty Příhlášky, které nespĺňují požadavky dle Podmínek.

11. POSOUZENÍ NABÍDEK

Příhlášky předložené ve lhůtě pro podání Příhlášek budou posouzeny jmenovanou komisí, a to za účelem zjištění, zda splňují veškeré požadavky Vyhlašovatele uvedené v těchto Podmínkách.

Příhlášky, které nebudou obsahovat veškeré předepsané náležitosti, budou neúplné nebo budou podány po lhůtě pro podání Příhlášek uvedené v těchto Podmínkách, budou z Výběrového řízení vyloučeny a příslušní Zájemci vyloučeni z další účasti ve Výběrovém řízení.

Zájemci, jejichž Příhlášky nebudou komisí jmenovanou Vyhlašovatelem vyloučeny z Výběrového řízení, postoupí do druhého kola Výběrového řízení, kterým bude elektronická aukce.

12. ELEKTRONICKÁ AUKCE

Zájemci, kteří postoupí do elektronické aukce, budou o této skutečnosti informováni elektronicky Poskytovatelem, kdy jim současně budou poskytnuty jejich přihlašovací údaje do elektronické aukce.

Trvání elektronické aukce bude probíhat minimálně 4 kalendářní dny, tj. zahájeno nejpozději v 9:00 hodin prvního dne a ukončeno nejdříve ve 14:00 hodin čtvrtého dne. Elektronická aukce proběhne formou tzv. anglické aukce, tj. bude se dražit od předem stanovené Minimální ceny směrem nahoru prostřednictvím jednotlivých příhozů. Příhoz je stanoven ve výši min. 50 000 Kč.

Zájemci (Uchazeči) jsou povinni zdržet se jakéhokoliv jednání, které by mohlo ohrozit průběh elektronické aukce, stabilitu systému, kterým bude elektronická aukce realizována, nebo jakkoli ovlivnit přístup jiných Zájemců (Uchazečů) do systému, kterým bude elektronická aukce realizována.

Podrobná pravidla pro realizaci elektronické aukce budou uvedena v obchodních podmínkách Poskytovatele, které budou Uchazečům zpřístupněny Poskytovatelem.

13. VÝBĚR NEJVÝHODNĚJŠÍ NABÍDKY A HODNOTÍCÍ KRITÉRIA

Vyhlašovatel stanovuje, že jako nejvýhodnější bude vybrána nabídka Uchazece, který předloží v rámci elektronické aukce nejvyšší nabídkovou cenu na koupi id. 1/2 Nemovitosti Uchazeč, který tuto nejvýhodnější nabídku předložil, se stane Vítězem výběrového řízení.

Na základě výsledků elektronické aukce proběhne následně proces schvalování prodeje Nemovitosti vítězi elektronické aukce v orgánech Vyhlašovatele (Rada MČ Praha 10 a Zastupitelstvo MČ Praha 10).

14. POSTUP PO VÝBĚRU NEJVÝHODNĚJŠÍ NABÍDKY

Vítěz výběrového řízení bude po schválení prodeje Nemovitosti Vítězí výběrového řízení Zastupitelstvem MČ Praha 10 vyzván k podpisu kupní smlouvy na prodej Nemovitosti, a to v termínu sděleném Vyhlašovatelem, který nebude kratší sedmi (7) pracovních dnů.

Neбудe-li kupní smlouva Vítězem výběrového řízení podepsána ve lhůtě stanovené Vyhlašovatelem, právo tohoto Uchazeče uzavřít kupní smlouvu na prodej Nemovitosti zaniká a Vyhlašovatel je oprávněn toto Výběrové řízení zrušit.

Po uzavření kupní smlouvy bude tato předložena příslušným orgánům Hlavního města Prahy k povinnému potvrzení souladu náležitostí, předkládaných s kupní smlouvou jako přílohy k návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitosti.

Vyhlašovatel stanoví, že realizace prodeje Nemovitosti podléhá schválení ze strany Zastupitelstva MČ Praha 10 a příslušných orgánů Hlavního města Prahy. Neudělení

příslušných souhlasů bude důvodem pro neuzavření kupní smlouvy nebo ukončení kupní smlouvy. Zároveň může dojít k neuzavření smlouvy s Vítězem výběrového řízení z důvodu uplatnění předkupního práva dle §1125 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník. Vítěz výběrového řízení není oprávněn požadovat po Vyhlašovateři úhradu jakýchkoli nároků a nákladů, které mu z důvodu zamítnutí realizace prodeje ze strany uvedených orgánů vzniknou.

15. ZAPLACENÍ KUPNÍ CENY A PODÁNÍ NÁVRHU NA VKLAD
VLASTNICKÉHO PRÁVA

Po obdržení nezbytných souhlasů s realizací prodeje Nemovitosti vyzve Vyhlašovatel písemně Kupujícího k úhradě Kupní ceny.

Kupující je povinen uhradit Kupní cenu na účet Vyhlašovatele uvedeny v kupní smlouvě, a to ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení výzvy Vyhlašovatele k zaplacení Kupní ceny. Neuhradí-li Kupující Kupní cenu v uvedené lhůtě, je Vyhlašovatel oprávněn od kupní smlouvy odstoupit.

UMC Praha 10
Doruceno: 04.09.2019

P10-098887/2019



mp10es743bf3e6

AMZ ABS



Městská část Praha 10

Doplňující informace
k výběrovému řízení na prodej id. ½ domu č. p. 225 v ulici
Ruská č. o. 4, Praha 10

U soutěžních podmínek výběrového řízení se upravuje bod 1.

1. VÝKLAD POJMŮ

Pojmy uvedené v tomto článku Podmínek mají význam zde uvedený:

Minimální cena Nemovitosti	Cena je stanovena usnesením RMČ č. 648 ze dne 27. 8. 2019 na Kč 15 000 000 (patnáct milionů korun českých)
-----------------------------------	--

U soutěžních podmínek výběrového řízení se doplňuje odstavec 2 v bodě 8.

8. JISTOTA

V případě, že úhradu odměny nebude možné provést ze složené jistoty (kauce), zavazuje se Kupující odměnu poskytovateli dle tohoto odstavce uhradit do 7 pracovních dnů ode dne, kdy se Kupující prokazatelně dozví, že došlo ke vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí.

V Praze dne 11. 9. 2019



Inženýrka
vedoucí oddělení městského právního

Vyvěšeno: 11. 09. 2019
Sejmuto: 10. 10. 2019

Zveřejněno i způsobem umožňujícím
dálkový přístup od 11. 09. 2019 do 10. 10. 2019

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

Pavel Starý
Ředitel akvizic

MC Praha 10
Doručeno: 16.10.2019
P10 – 114934/2019

listy: přílohy: 4 sv.příloh:



mc18es743c2bd2

CITY HOME s. r. o. | Holečkova 3331/35 | Praha 5
+420 606 093 093 | 800 404 400
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. ½ 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: Pavel Stary



Příloha:

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

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. 1/2 domu Ruská č. p. 225, k. ú. Vršovice

Vážení,

po předchozím jednání ve věci prodeje id. 1/2 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. 1/2 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. 1/2 domu Ruská č. p. 225, k. ú. Vršovice, společnosti City Home Invest III, s.r.o.**

S pozdravem


Tereza Matoušová
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
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



ZÁPIS z jednání komise konané 30. 10. 2019

KMN – komise majetková a nebytových prostor
(ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

Přítomni: Mgr. David Satke – předseda KMN
Ing. Pavel Hájek, doc. Ing. Lucie Sedmihradská, Ph.D., Mgr. Václav Vlček, doc. Ing. Petr David, Ph.D. a JUDr. Pavel Šutka - členové komise KMN

Omluven: Ing. Michal Narovec

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, MgA. David Kašpar – místostarosta, Ing. Filip Nehonský – projektant, Mgr. Helena Minářů – vedoucí oddělení bytů a nebytových prostor, Tereza Matoušová – vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace, Josef Klogner – vedoucí referátu nebytových prostor, Ing. Libor Kadlec - vedoucí referátu pozemků, Mgr. Jakub Ďurica – vedoucí oddělení pohledávek, Bc. Iva Petřínová - právník, Luděk Záruba – referent, Ing. Jiří Doležal – vedoucí oddělení přípravy a realizace oprav a investic

Zapsal: Petr Stejskal tajemník KMN

K usnášeníschopnosti KMN:

Zasedání KMN zahájil a od 17:11 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 6 členů a kromě bodů 7/1 – 7/4 (kdy se vzdal doc. David), až do konce jednala v počtu 6 členů. Komise byla po celou dobu jednání usnášeníschopná. Jednání bylo ukončeno v 19:20 hod.

1. Zahájení komise

KMN zahájena v 17:11

hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:

- Ing. Petra Beneše – místostarostu
- MgA. Davida Kašpara – místostarostu
- Ing. Filipa Nehonského – projektanta

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **NÁVRH BYL PŘIJAT**

5. Projednáání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Poř. č. 5/1

Návrh na prodej pozemku parc č. 1327/1- zastavěná plocha a nádvoří v k. ú Vršovice dle vymezeného celku č. 61v k. ú. Vršovice Bytovému družstvu DOMUS, IČO 257 29 039

*Komise **SOUHLASÍ** s prodejem pozemků pouze dle „Zásad“.*

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S PRODEJEM POZEMKŮ POUZE DLE „ZÁSAD“**

Poř. č. 5/2

Prodej pozemků dle vymezeného celku č. 105 v k. ú. Malešice družstvu Bytové družstvo KA 81012, IČO 256 74 650

Mgr. David Satke – stahuji tento materiál a žádám o aktuální stanovisko OŽD, jestli opravdu stále trvají na tak velkém pozemkovém celku č. 105, tak jak byl vymezen v roce 2008, děkuji.

Poř. č. 5/3

Návrh na prodej části pozemku parc. č. 2950/1 o výměře cca 409 m² v k. ú. Michle

*Komise **NESOUHLASÍ** s prodejem výše uvedeného pozemku.*

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE NESOUHLASÍ S PRODEJEM VÝŠE UVEDENÉHO POZEMKU**

Poř. č. 5/4

Návrh na prodej id. ½ podílového domu č. p. 225 v ulici Ruská č. o. 4, Praha 10

Mgr. David Satke – navrhuji toto usnesení:

*Komise **SOUHLASÍ** se záměrem prodeje id. ½ spoluvlastnického podílu na činžovním domě na adrese Ruská 225/4, Praha 10 – Vršovice, a to prostřednictvím elektronické aukce s vyvolávací cenou 13.000.000 Kč.*

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ SE ZÁMĚREM PRODEJE ID. ½ SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU NA ČINŽOVNÍM DOMĚ NA ADRESE RUSKÁ 225/4, PRAHA 10 – VRŠOVICE, A TO PROSTŘEDNICTVÍM ELEKTRONICKÉ AUKCE S VYVOLÁVACÍ CENOU 13.000.000 Kč**

Poř. č. 8/2

Projednáni návrhu na uzavření smlouvy o nájmu pozemku, zastavěného zděnou garáží ve vlastnictví fyzické osoby

*Komise **SOUHLASÍ** s uzavřením vzorové smlouvy o nájmu pozemku pod zděnou garáží.*

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM VZOROVÉ SMLOUVY O NÁJMU POZEMKU POD ZDĚNOU GARÁŽÍ**

Poř. č. 8/3

Projednáni nabídky na využití předkupního práva

*Komise **NESOUHLASÍ** s využitím předkupního práva ke stavbě bez č. p., č. e., zapsané v KN na LV 1641 pro k. ú. Michle, způsob využití garáž, ve vlastnictví Mgr. Tomáše Turčára a Mgr. Ivy Turčárové, (SJM), postavené na pozemku parc. č. 3018/8, k. ú. Michle, o výměře 18 m², zastavěná plocha a nádvoří, ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené správě m. č. Praha 10, za kupní cenu 258 000 Kč.*

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE NESOUHLASÍ S VYUŽITÍM PŘEDKUPNÍHO PRÁVA KE STAVBĚ BEZ č. p., č. e., ZAPSANÉ V KN NA LV 1641 PRO k. ú. MICHLE, ZPŮSOB VYUŽITÍ GARÁŽ, VE VLASTNICTVÍ MGR. TOMÁŠE TURČÁRA A Mgr. IVY TURČÁROVÉ, (SJM), POSTAVENÉ NA POZEMKU parc. č. 3018/8, k. ú. MICHLE, O VÝMĚŘE 18 m², ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ, VE VLASTNICTVÍ hl. m. PRAHY, SVĚŘENÉ SPRÁVĚ m. č. PRAHA 10, ZA KUPNÍ CENU 258 000 Kč**

4. Různé

Ing. Petr Beneš – doporučuji omezit tisk materiálů na počet nezbytný k projednávání, tedy netisknout pro nečleny KMN a tisknout pouze těm členům, kteří o to projeví zájem.

Zájem o tištěné materiály na jednáních KMN projeví členové:

Mgr. David Satke – předseda KMN, doc. Ing. Lucie Sedmíhradská Ph.D., doc. Ing. Petr David, Ph.D., a JUDr. Pavel Šutka (a i Ing. M. Narovec - poznámka zapisovatele)

Tisk materiálů nevyžadují členové KMN:

Ing. Pavel Hájek a Mgr. Václav Vlček

5. Závěr

Pan předseda KMN Mgr. David Satke v 19:20 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil. **Zapsal dne 31. 10. 2019 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.**



DAVID SATKE

