

## **Důvodová zpráva**

Městská část Praha 10 má na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze a na základě platného Statutu hlavního města Prahy v samostatné působnosti svěřen z vlastnictví hlavního města Prahy do správy bytový dům č. p. 1793, v Praze 10 v ulici Černokostelecká, č. o. 37, k.ú. Strašnice.

S [redacted] byla uzavřena Smlouva o provedení stavebních úprav č. 2012/OMP/1421 ze dne 30. 5. 2012 (dále jen „Smlouva“), která tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu. Předmětem stavebních úprav byla modernizace bytu.

Žádost o vrácení finančních prostředků č. j. P10-234413/2021, která je přílohou č. 2 tohoto materiálu, podal [redacted] dne 26. 5. 2021.

Dne 31. 3. 2021 byl výše uvedený byt předán zpět pronajímateli a byl sepsán předávací protokol, který je přílohou č. 3 tohoto materiálu.

MČ Praha 10 nechala vypracovat znalecký posudek č. 4267/2021 o výši zhodnocení bytu č. 10 stavebními úpravami provedenými dle Smlouvy o provedení stavebních úprav č. 2012/OMP/1421 ze dne 30. 5. 2012 - příloha č. 4., za jehož zhotovení zaplatila 14 250,00 Kč.

### **Vyjádření OMP, oddělení přípravy a realizace oprav a investic:**

Doporučujeme zaplatit stavebníkovi částku dle znaleckého posudku č. 4267/2021, odpovídající rozpočtovým nákladům dle smlouvy po odečtení znehodnocení těchto stavebních úprav, k nimž došlo v důsledku užívání předmětného bytu, a to ve výši 137 600,00 Kč, sníženou o polovinu ceny znaleckého posudku (7 125,00) - tedy **výsledně 130 475,00 Kč**

### **Vyjádření komise majetkové a nebytových prostor:**

Komise na svém zasedání konaném dne 30. 8. 2021 **souhlasila** s vyplacením vyrovnání.

Odesílatel:  
Tomáš Kouba  
777 83 99 77



**Žádost o proplacení části nákladu za rekonstrukci bytu a náklady s tím spojené – byt číslo 10 na adrese Černokostelecká 37**

Vážení,

v rámci předání bytu, jsem obdržel informaci, že nemohu si odvést některé věci, které jsem do bytu pořizoval v rámci celkové rekonstrukce. Např. dveře a zárubně, které jsem měl v plánu využít v novém bydlišti, kdy dveře ani zárubně nebyly na evidenčním listu a dle informací z MČ Praha 10, byla povinnost předat jen věci, které jsou vypsané na evidenčním listu. Kdy původní dveře, byly v zdevastovaném stavu. Od předávacího technika jsem, ale obdržel informaci, že byt nepřevezme bez dveří a zárubní.

K celé rekonstrukci byly na úřad dodány veškeré podklady a rozpočty na rekonstrukci. Navíc téměř celý první rok, jsem platil nájemné a v bytě jsem nemohl bydlet z důvodu rekonstrukce. Proto bych rád, zažádal i na základě informací od společnosti Centra a.s. o proplacení / participace (samozřejmě je amortizace) na rekonstrukci bytu, dle předložených podkladů (dle informací od Centry má na toto nájemník právo).

**Na bytě byly provedeny tyto úpravy:**

- Kompletní výměna elektroinstalace včetně síťových rozvodů a designových zásuvek vypínačů
- Nové podlahy v chodbě (plouvoucí podlaha), Nové dlažby (koupelna, wc, kuchyň)
- Renovace parket (obývací pokoj, ložnice)
- Nové bezpečnostní vchodové dveře ADLO
- Nové interiérové dveře
- Nová koupelna a WC vč. nábytku a zařizovacích předmětů
- Oprava sklepní kóje

**Navíc v bytě je:**

- Kuchyňská linka bez spotřebičů
- Velká vestavěná skříň
- Policový systém v skládku
- Umyvadlo a skříňka

S pozdravem,

Tento dokument byl doručen na MČ Praha 10 – odbory majetkoprávní a bytové

Korespondenční adresa



### Protokol o převzetí/předání bytu

č. 10 v číselné čp. 1733 č. orient. 33 v ulici Čeruhoborská  
 místo ..... Praha 10 ..... užívatelem .....  
 která byla schválena rozhodnutím ..... v Praze 10 ze dne .....  
 byt je v přízemí, v podkrovní, v 5. podlaží, skládá se z 1<sup>x</sup> kuchyně, 2<sup>x</sup> pokojů, 1<sup>x</sup> předstíne  
 ..... chodby, ..... komory, spíže, 1<sup>x</sup> koupelny, 1<sup>x</sup> WC, 1<sup>x</sup> lednice, 1<sup>x</sup> sklepa,  
 a dále z ..... batna ..... balkon.  
 s tímto vybavením a zařízením

Prostor o výměře 66,30 m<sup>2</sup>

#### A. Celkový stav

Vybavení a zařízení	Popis a stav
1. Elektrické vedení (kde, jak stav, počet výměňů, zásuvek, umístění elektrorozvaděčů, ap.)	rozvody v údi pod omítkou, pokud zásuvky a vypínače
2. Topení (druh vytápění, rozvody)	ústřední radiátor, dobrý stav
3. Plynovod	byt není plynofikován
4. Vodovod	koupelna, WC, kuchyň
5. Zasklení oken (všeobecný stav)	zasklení bez poškození
6. Nátěry (- oken, dveří) (- podlah, stěn)	nátěry stěn výhledově opatřeny - podlahy a dveře - bez závad
7. Obklady stěn (kde, jak)	obklady na WC a v koupelně
8. Rolety, žaluzie (stav, počet, umístění)	žaluzie
9. Ostatní (zvonky, domácí telefon, a jiné - stav, druh, umístění, počet)	ITF, domácí zvonky
10. Sklepy (osvětlovací tělesa, zasklení oken, dělení, dveře a jiné)	ovo předání

## B. Specifický popis

Vyhavení a zařízení					
kuchyně	kamna, radiátory,	1x	deskový radiátor		
	sporák	-	uvol.		
	vafic	-			
	osvětlovací těleso	1x			
	el. vypínač	1x			
	el. zásuvky	1x			
	kuchyň linka	1x	pouchodna po udjenci 577 spotřebičů		
	baterie dřezová	1x	dřez		
podlaha	1x	dřez			
Vyhavení a zařízení					
2x pokoj	kamna, radiátory,	2x	deskový radiátor		
	osvětlovací těleso	2x	kotelová přípojka		
	el. zásuvky	2x			
	el. vypínač	2x			
	STA	2x			
	podlaha	2x	výšková podlaha		
koupelna	vodoměr SV				
	osvětlovací těleso	1x	ano		
	el. zásuvka	1x			
	el. vypínač	1x			
	baterie umyvadlová	1x			
	ohřivač vody	-	centrální ohřev		
	umyvadlo				
	sprchový kout	1x	dobry stav		
baterie vanová	1x				
podlaha	1x	dřez			
WC	radiátor	-	ne		
	klezotové zařízení	1x	WC míka - dobrý stav, geberit kádla		
	osvětlovací těleso				
	vodoměr SV				
	el. vypínač	1x			
	podlaha	1x	dřez		
předstěn	el. zásuvka	1x			
	el. vypínač	2x			
	osvětlovací těleso				
	podlaha	1x	plaveň - dobrý stav		
	vestavná skříň	2x	pikne o zachování skříně		
radiátor					
ostatní					
zasílací adresa pro vyúčtování					
Předáno klíčů	dům	byt	ostatní		celkem
	1	1	-	-	21.2

Povinnost platit úhradu za používání bytu včetně služeb začíná dne:

Před podepsáním tohoto protokolu byl uživatel upozorněn na svou povinnost udržovat pronajatý byt se vším zařízením a vybavením ve stavu, ve kterém jej převzal, přičemž se vezme zřetel na obvyklé opotřebení. Současně vzal uživatel na vědomí, že odpovídá za poškození pronajatého bytu či jeho vybavení a zařízení, jakož i za opotřebení zneužíváním. Tytéž povinnosti má i pokud jde o vybavení zařízení, jež bude v nájemní době do bytu správou domu instalováno a bude dále v části C "Změny stavu vybavení a zařízení bytu v nájemní době". Právo užívat byt nájemcem zaniká dnem uvedeným ve sjednané dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem nebo na základě písemné výpovědi z nájmu bytu ze strany nájemce nebo pronajímatele, dle občanského zákoníku, v platném znění.

V Praze dne 31.3.21



uživatel bytu



správa domu

#### Informace pro vyúčtování

vodoměr SV	číslo	143	stav	42,12 m <sup>3</sup>
vodoměr SV	číslo		stav	
vodoměr TUV	číslo	80022	stav	55,10 m <sup>3</sup>
vodoměr TUV	číslo		stav	
měřiče tepla	číslo	0338	stav	124
měřiče tepla	číslo	0344	stav	158
měřiče tepla	číslo	0345	stav	190
měřiče tepla	číslo	0337	stav	202
měřiče tepla	číslo		stav	místost
měřiče tepla	číslo		stav	místost
měřiče tepla	číslo		stav	místost
měřiče tepla	číslo		stav	místost

#### C. Změny stavu vybavení a zařízení bytu v nájemní době:

Soulad s akt. kolaudovaným stavem	ANO/ NE	
Provedené stavební úpravy	ANO/ NE	
Hlášení o opravě bytu	ANO/ NE	
Stavební úpravy povoleny	ANO/ NE	
Opotřebení obvyklé v čase	ANO/ NE	

Další změny:

**D. Stav bytu při odevzdání :**

Uživatel odevzdal byt a jeho vybavení a zařízení ve stavu odpovídajícím stavu při převzetí (oddíl A) a změním stavu vybavení a zařízení bytu v nájemní době (oddíl B) bez závad --\*) s výjimkou níže uvedených zjištěných závad, které jsou zhoršením stavu bytu nebo jeho vybavení a zařízení nad míru obvyklého opotřebení.

**Zjištěné závady:**

Předávající uznává zjištění pronajímatele a zajistí odstranění závad do 30 dnů.

A NO NE

Předávající uznává zjištění pronajímatele a uhradí náklady na opravu v předbežně vycísené výši ..... Kč A NO NE

Předávající neuznává zjištění pronajímatele, nezajistí opravy na vlastní náklady a předává byt

A NO NE

předáním klíčů

Povinnost platit úhradu za používání bytu včetně služeb končí dne : 31.3.21

Za užívání bytu včetně služeb bude placeno do : 31.3.21

Předávající se zavazuje vyrovnat případně neuhrazené nájemné ke dni skončení nájmu. Zúčtování nákladů za služby spojené s užíváním bytu provede v zastoupení pronajímatele výše uvedená správní firma v termínech pro vyúčtování a toto vyúčtování bude zasláno na adresu, která je sdělena nájemníkem správní firmě.

CEVITA a.s.  
středisko správy nemovitostí 460  
Vršovická 6B (n)  
101 38 Praha 10  
tel: 274 274 573

V Praze dne

.....  
uživatel bytu



správa domu

Nová adresa nájemníka :

tel:





2012/OMP/1421

193111

## Smlouva o provedení stavebních úprav

### Městská část Praha 10

se sídlem Vršovická 68, Praha 10

IČ: 00063941

k smluvnímu jednání je oprávněn

Bohumil Zoufalík, zástupce starosty

(dále jen městská část Praha 10) na straně jedné

a



bytem : Škvorecká 1932/2, 110 00 Praha 10

(dále jen stavebník) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

### smlouvu o provedení stavebních úprav

#### I.

#### Základní ustanovení

1. Hlavní město Praha je vlastníkem bytového domu č.p. 1793, v Praze 10, ulice Černokostelecká č.o. 37, postaveného na stavební parcele parc.č. 2230/1, v kat. území Strašnice (dále jen dům). Městská část Praha 10 má na základě zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, a na základě Statutu hl. m. Prahy dům svěřen do správy. Městská část Praha 10 má na základě shora uvedených právních předpisů právo nakládat s bytem č. 10, v objektu č.p. 1793, kterého je vlastníkem, mimo jiné jej stavebně měnit, rozhodovat o jeho užívání a právech s tím spojených.
2. Městská část Praha 10 souhlasí s tím, aby stavebník provedl na vlastní náklady stavební úpravy v bytové jednotce č. 10, o velikosti 2 pokoje a 1 kuchyně s příslušenstvím, v 5. NP, v byt. domě č.p. 1793, ulice Černokostelecká č.o. 37, Praha 10, kat. území Strašnice, uvedené v čl. II. odst. 1. a 3. této smlouvy za podmínek v této smlouvě stanovených.

*Prumel*

15.6.2012





## II.

### Podmínky pro provedení stavebních úprav

1. Stavebník se zavazuje provést v bytě na vlastní náklady stavební úpravy spočívající v modernizaci stávajícího bytu. Stávající příčka mezi předsíní, koupelnou a komorou bude odbourána, při bourání příček stavebník musí dbát zvýšené opatrnosti, aby nebyly porušeny větrací průduchy ve stěnách. Dále budou vybourány dveřní zárubně, včetně dveřních křidel. Obklady stěn na WC, v koupelně a za kuchyňskou linkou budou osekány. Podlahové nášlapné vrstvy (mimo vlysových) budou sneseny. Dále bude odstraněna kuchyňská linka včetně sporáku a stávajících vestavných skříní. Zařizovací předměty ZT (umyvadlo, záchodová mísa, vana), včetně přívodů vody a kanalizace a baterii budou vybourány. Stávající porušené omítky stěn budou otlučeny a tapety strženy. Omítky budou doplněny, včetně štuků. Budou provedeny drážky pro rozvod elektroinstalace, vody a kanalizace. V prostoru koupelny, na WC a za kuchyňskou linkou bude proveden nový keramický obklad, stávající vlysové podlahy v pokojích se doplní, očistí a nakonzervují. Na vyrovnaný podklad ostatních podlah budou položeny nové podlahové nášlapné vrstvy. V sociálním zázemí jsou navrženy keramické dlaždice, které budou ukládány do vodoizolačního tmelu. Skladby podlahových konstrukcí budou vyhovovat ČSN-EN-ISO-717-2. Ke kuchyňské lince a novým zařizovacím předmětům ZT, (umyvadlo, vana bude nahrazena sprchovým koutem a nová záchodová mísa) se provedou nové rozvody vody a kanalizace, s napojením na stávající stoupačky bytu. V bytě bude odpojena plynovodní přípojka. TUV je připravována centrálně. Topení bytu je centrální, radiátor v koupelně bude nahrazen topným žebříkem, stávající radiátory budou očištěny a nově natřeny. Odvětrání koupelny a WC je nucené do stávajících větracích sopouchů. V bytové jednotce bude provedena nová elektroinstalace v celém rozsahu. Stávající nová plastová okna se očistí, seřídí a nakonzervují. Dveře v celém bytě jsou navrženy nové včetně obložkových zárubní, vstupní budou nové bezpečnostní do strany schodiště stejné profilace, barevnosti a velikosti jako jsou původní. V prostoru kuchyně bude osazena kuchyňská linka, včetně sporáku. V bytové jednotce bude provedena revize elektroinstalace, těsnosti vody a kanalizace a včetně předávacích protokolů. Po provedení stavebních úprav bude celý byt vymalován a uklizen. Veškerá stavební suť bude likvidována na řízené skládce. Stavební úpravy budou provedeny v bytě č. 10, velikosti 2 pokoje + 1 kuchyně s příslušenstvím, v 5. NP, v bytovém domě č.p. 1793, v k.ú. Strašnice, ulice Černokostelecká č.o. 37, Praha 10, podle schválené výkresové (projektové) dokumentace, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, s rozpočtovým nákladem ve výši 325 913 Kč (slovy : třístadvacetpěttisícdevětsettřináct korun českých). Účel a dispozice využití místnosti se po rekonstrukci nemění, jen bude propojena koupelna s komorou. Stavebník je povinen při provádění stavby dodržet dohodnutou výši rozpočtových nákladů, a to s nejvyšší přípustnou tolerancí + 20 % k dohodnutým rozpočtovým nákladům. Stavebník se zavazuje provést předmětné stavební úpravy pouze v rozsahu, dohodnutém v této smlouvě. V případě, že se stavebník do ukončení výstavby rozhodne ke změnám stavby před dokončením (dále jen změny) oproti projektu schválenému a dohodnutému touto smlouvou, je stavebník povinen znovu, před provedením těchto změn, písemně požádat městskou část Praha 10 o dodatečný souhlas k těmto změnám. Věcný rozsah dohodnutých stavebních úprav nelze oproti původně dohodnutému zužovat, ani změnami snižovat jejich původně dohodnutou finanční hodnotu. Nový souhlas lze stavebníkovi udělit pouze v písemném dodatku k této smlouvě. V případě, že stavební úřad nařídí stavebníkovi nezbytné úpravy dohodnutých stavebních úprav nebo odstranění stavby, je stavebník povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit odboru majetkoprávnímu – oddělení realitních

činností a výkonu vlastnických práv - Úřadu městské části Praha 10, nejpozději však ve lhůtě do 7 dnů ode dne, kdy se tuto skutečnost dozvěděl.

2. Před případným překročením rozpočtových nákladů o více než 20% je stavebník povinen znovu písemně požádat městskou část Praha 10 o dodatečné písemné schválení zvýšených rozpočtových nákladů. Pokud stavebník překročí výši rozpočtových nákladů o více než 20% bez písemného souhlasu městské části Praha 10, v takovém případě je stavebník povinen zaplatit městské části Praha 10 na účet č. 9021-2000733369/0800, VS 2210, KS 0308, smluvní pokutu ve výši 100 % částky, přesahující 20 % limit stanovený v tomto čl. II. odst. 1. této smlouvy.
3. Stavebník se zavazuje provést v návaznosti na stavební úpravy uvedené v čl. II., odst. 1. této smlouvy i veškeré další úpravy vyvolané touto stavbou, tj. napojení na stávající rozvody elektroinstalací, vody, kanalizace a plynovodu.
4. Stavební úpravy budou provedeny způsobem, který nenaruší výkon práva užívání nebytových a společných prostor v domě nájemci. Stavebními a s nimi souvisejícími činnostmi nebude stavebník rušit klid a pořádek v domě nad míru obvyklou poměrům stavby. Společné prostory v domě, které budou stavebními úpravami dotčeny, bude stavebník udržovat v čistotě a pořádku. Stavebník se zavazuje nejpozději do zahájení kolaudačního řízení (v případě stavebních úprav na ohlášení do ukončení stavebních prací) zajistit na vlastní náklady odvoz a likvidaci stavební sutě a veškerého ostatního odpadu vzniklého v souvislosti se stavebními úpravami. Stavebník se zavazuje nepoužívat k odvozu a likvidaci stavební sutě a odpadu stávající nádoby na domovní odpad v domě.
5. Stavebník je povinen předložit odboru majetkoprávnímu – oddělení realitních činností a výkonu vlastnických práv - Úřadu městské části Praha 10, do 10 dnů po skončení stavebních úprav, 3 pare výkresů skutečného provedení stavebních úprav, originály faktur za provedené práce a daňové doklady na zakoupený a skutečně použitý stavební materiál, nebo jejich ověřené kopie. Výkresy skutečného provedení stavby je stavebník povinen předložit jen v případě, že dojde ke změnám v provedení stavebních úprav oproti projektové předložené dokumentaci. Stavebník dále předloží protokoly o revizi elektroinstalace, těsnosti vodovodního, kanalizačního a plynovodního potrubí, doklad o uložení odpadu a protokol o shodě materiálu.

### **III. Odpovědnost za škodu**

Stavebník se zavazuje, že uhradí městské části Praha 10, popřípadě i třetím osobám, v plném rozsahu škodu, která by vznikla v souvislosti s prováděním stavební činnosti uvedené v čl. II. této smlouvy, a to zejména škodu na domě a v domě včetně škody, kterou by v této souvislosti byla městská část Praha 10 povinna uhradit ostatním nájemcům v domě.

#### IV. Zvláštní ujednání

1. Provedením stavebních úprav nedojde ke změně vlastnictví domu ani jeho části.
2. Po skončení nájmu je stavebník povinen odevzdat městské části Praha 10 předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení.
3. Stavebník se zavazuje zakoupit na vlastní náklady rezervní část keramického obkladu, dlažby a na vlastní náklady tuto rezervu skladovat po celou dobu nájmu pro případ, kdyby v budoucnu vlastník provedl opravy, výměnu nebo celkovou rekonstrukci rozvodů vody a odpadu.
4. Stavebník se zavazuje stavební činnost vykonávat pouze v pracovní dny mezi 7,00 až 17,00 hodin, tak aby nebyl rušen klid ostatních nájemců v domě. Vyžaduje-li technologický postup stavební výroby práci delší, je nutný písemný souhlas ostatních nájemců domu. Práce musí být v tomto případě ukončeny maximálně ve 20,00 hodin.
5. V případě, že stavebník uplatní vůči městské části Praha 10 jakékoliv nároky související se stavebními úpravami provedenými na základě této smlouvy, je městská část Praha 10 oprávněna za účelem posouzení uplatněných nároků zadat vypracování znaleckého posudku a stavebník se zavazuje uhradit městské části Praha 10 ½ (slovy : jednu polovinu) nákladů za jeho vypracování, a to do 7 dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení takových nákladů.

#### V. Další ujednání a sankce

1. Tato smlouva opravňuje stavebníka k jednání s odborem stavebním Úřadu městské části Praha 10, o souhlas se změnou užívání a to ve lhůtě do dvou měsíců ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
2. Stavebník se zavazuje dokončit, uvést do užívání a městské části Praha 10 předat na základě písemného předávacího protokolu předmětné stavební úpravy ve lhůtě do jednoho roku ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Ukončení stavebních prací stavebník ohlásí písemně Odboru majetkoprávnímu – oddělení realitních činností a výkonu vlastnických práv - městské části Praha 10 a požádá o jejich přejímku. V případech, kdy je dle stavebního zákona nezbytné provést kolaudační řízení, se stavební úpravy považují za dokončené tehdy, pokud nabylo právní moci příslušné kolaudační rozhodnutí.
3. Protokol o předání a převzetí dokončených stavebních úprav lze za účasti pracovníků oddělení realitních činností a výkonu vlastnických práv, odboru majetkoprávního Úřadu městské části Praha 10 a pracovníků příslušné správní firmy uzavřít již při místním šetření v rámci kolaudačního řízení, to však pouze za podmínky, že ke dni tohoto místního šetření, budou řádně dokončeny veškeré stavební a technické úpravy dohodnuté ve smlouvě a stavební úřad, ani jiní účastníci kolaudačního řízení neveznesou při místním šetření žádné námitky.

4. V případě, že stavebník nesplní některou z povinností, stanovených v čl. V. odst. 1 této smlouvy, zavazuje se stavebník zaplatit městské části Praha 10 smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíční platby za blokaci bytu a jeho užívání ke stavebním úpravám, stanovené v příloze související smlouvy o budoucí smlouvě nájemní. Tuto pokutu je možné udělovat opakovaně, a to za každý započatý měsíc, kdy bude stavebník v prodlení se splněním některé z povinností. Stavebník se může povinnosti zaplatit smluvní pokutu zprostit, pokud městské části Praha 10 prokáže, že nesplnění povinností nezavinil.
5. Nesplní-li stavebník v plném rozsahu ve lhůtě stanovené v této smlouvě v čl. V., odst. 1. a 2. svůj závazek, je městská část Praha 10 oprávněna odstoupit od této smlouvy, a to nejdříve po třiceti dnech ode dne, kdy městská část Praha 10 doručila stavebníkovi písemné upozornění o nesplnění povinností a stavebník nezjednal ve stanovené lhůtě nápravu. Lhůta k nápravě nesplněné povinnosti nesmí být kratší než jeden měsíc ode dne doručení písemného upozornění.
6. V případě neschváleného překročení rozpočtových nákladů o více než 20% je městská část Praha 10 oprávněna od této smlouvy odstoupit, a to nejdříve po třiceti dnech ode dne, kdy městská část Praha 10 doručila stavebníkovi písemné upozornění o nesplnění povinností a stavebník nezjednal ve stanovené lhůtě nápravu uzavřením písemného dodatku o způsobu nápravy s městskou částí Praha 10. Lhůta k nápravě nesplněné povinnosti nesmí být kratší než jeden měsíc ode dne doručení písemného upozornění.  
Odstoupením od této smlouvy (dle čl. V. odst. 5. a 6.) se smlouva neruší od samého počátku, ale až ke dni odstoupení, pokud budoucí pronajímatel v odstoupení od smlouvy výslovně neurčí, že se tato smlouva ruší od samého počátku.  
I po odstoupení od této smlouvy se strany této smlouvy budou řídit jejími ustanoveními o smluvních pokutách a o úhradě stavebníkem vynaložených nákladů.
7. Obě smluvní strany jsou povinny přijímat poštu na adresách uvedených v záhlaví této smlouvy, a to až do doby než oznámí druhé smluvní straně písemně změnu této adresy současně se sdělením adresy, která ji nahrazuje. Za den doručení písemnosti (např. výpovědi nebo odstoupení od smlouvy) druhé smluvní straně bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy druhá smluvní strana prokazatelně odmítla doručovanou písemnost obsahující např. výpověď nebo odstoupení od smlouvy převzít, nebo též den, kdy uplynul poslední den doby pro uložení doporučeně zasláné písemnosti na příslušné poště v obvodu smluvené adresy v případě, že druhá smluvní strana doručovanou písemnost nepřevzme. Po uzavření řádné nájemní smlouvy na byt bude touto smluvenou adresou adresa bytu (viz čl. I. odst. 1. a 2. této smlouvy).
8. Smluvní převod práv a povinností vyplývajících z této smlouvy ze stavebníka na třetí osobu je možný jen s písemným souhlasem městské části Praha 10.

## VI. Závěrečná ustanovení

1. Součástí tří stejnopisů této smlouvy je příloha č. 1 (příslušná projektová, popř. výkresová dokumentace včetně rozpočtu) potvrzená oběma smluvními stranami. Jedno potvrzené vyhotovení přílohy č. 1 si ponechá stavebník a dvě vyhotovení si ponechá městská část Praha 10.

2. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž stavebník obdrží jedno vyhotovení této smlouvy, včetně přílohy č. 1. Městská část Praha 10 si ponechá čtyři vyhotovení této smlouvy, včetně dvou zbývajících vyhotovení přílohy č. 1.
3. Pokud nejsou vztahy mezi stranami touto smlouvou výslovně upraveny, řídí se ustanoveními příslušných obecně závazných právních předpisů České republiky.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Na důkaz porozumění obsahu smlouvy, vedení shodnou vůlí a prosti jakéhokoli omylu připojují smluvní strany své podpisy.

30-03-2012

V Praze dne .....

V Praze dne 30.5.2012 .....



městská část Praha 10



stavebník

## ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 4267/2021

ZNALEC: Ing. Miroslav Kotaška  
Smaragdová 443  
Praha 5 - Slivenec

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: obor ekonomika/odvětví ceny a odhady nemovitosti

ZADAVATEL: Městská část Praha 10  
ÚMČ – odbor majetkoprávní  
Vršovická 68  
Praha 10

ČÍSLO JEDNACÍ (zadavatele): objednávka č. OMP/0683/2021

PŘEDMĚT: byt č. 10 v 5. NP, v domě č.p. 1793, na pozemku parc.č.  
2230/1, k.ú. Strašnice, Černokostelecká 37, Praha 10

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1 / 2

DATUM VYPRACOVÁNÍ: 02.07.2021

POČET STRAN: 18

POČET PŘÍLOH: 2

## Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	3
1.1 Odborná otázka zadavatele.....	3
1.2 Účel znaleckého posudku.....	3
1.3 Skutečnosti.....	3
2. VÝČET PODKLADŮ.....	3
2.1 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	3
2.1.1 Prohlídka nemovitosti.....	3
2.1.2 Informace o nemovitosti.....	3
2.1.3 Vlastnické údaje.....	4
2.1.4 Jiné.....	4
2.1.5 Literatura.....	4
3. NÁLEZ.....	4
3.1 Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat.....	4
3.2 Výčet sebraných nebo vytvořených dat.....	8
3.2.1 Celkový popis.....	8
3.2.2 Popis.....	9
3.2.3 Ostatní zjištění.....	9
4. ANALÝZA DAT (ocenění).....	10
4.1 Ocenění na tržním principu.....	10
4.1.1 Porovnávací způsob.....	10
4.2 Statistické vyhodnocení.....	14
4.3 Výsledky analýzy dat (rekapitulace).....	16
5. ODŮVODNĚNÍ.....	16
6. ZÁVĚR.....	17
6.1 Citace zadané odborné otázky.....	17
6.2 Odpověď.....	17
6.3 Podmínky.....	17
7. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	18
8. SEZNAM PŘÍLOH.....	18

## 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

### 1.1 Odborná otázka zadavatele

Jaká je výše zhodnocení bytu č. 10, v domě č.p. 1793, na pozemku parc.č. 2230/1, k.ú. Strašnice, Černokostelecká 37, Praha 10 - Strašnice, stavebními úpravami provedenými dle Smlouvy o provedení stavebních úprav č. 2012/OMP/1421 ze dne 30.05.2012?

### 1.2 Účel znaleckého posudku

Pro vlastní potřebu – ukončení nájemního vztahu a úhrada provedených stavebních prací resp. úhrada za zhodnocení předmětné nemovitosti.

### 1.3 Skutečnosti

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:  
Jiné skutečnosti, kromě skutečností v posudku uvedených, nebyly předloženy.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

#### 2.1.1 Prohlídka nemovitosti

Prohlídka spojená se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 16.06.2021 za účasti zástupce MČP10 Ing. Zdeňka Pistory, CSc. a zástupce správce budovy.

#### 2.1.2 Informace o nemovitosti

<i>Informace o pozemku</i>		
Parcelní číslo:	2230/1	
Obec:	Praha [554782]	
Katastrální území:	Strašnice [731943]	
Číslo LV:	2476	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	192	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba</i>		
Budova s číslem popisným:	Strašnice [490181]; č. p. 1793; bytový dům	
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2230/1	
Stavební objekt:	č. p. 1793	
Úlice:	Černokostelecká	
Adresní místa:	Černokostelecká 1793/37	

### 2.1.3 Vlastnické údaje

#### *Vlastnické právo*

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

*Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce*

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

### 2.1.4 Jiné

- Údaje a informace získané při místním šetření
- Smlouva o provedení stavebních úprav č. 2012/OMP/1421 ze dne 30.05.2012 (dále *Smlouva*)
- Protokol o předání stavebních úprav ze dne 26.03.2013
- Protokol o převzetí bytu při ukončení nájmu ze dne 31.03.2021
- Žádost o *proplacení části nákladů na rekonstrukci bytu a náklady s tím spojené*, podaná do podatelny ÚMČ Prahy 10 dne 26.05.2021

Jiné doklady a informace o stavu bytu, než výše uvedené dokumenty, nebyly znalci předloženy.

### 2.1.5 Literatura

- Publikace Bradáč A., Scholzová V., Krejčíř P.: Úřední oceňování majetku 2010. Akademické nakladatelství Cerm Brno s.r.o., 2010
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitosti. VIII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2009.
- Teorie oceňování nemovitosti, autor: doc. A. Bradáč, DrSc., vyd. Ak. nakl. CERM Brno, 1998
- Technické zhodnocení a opravy, autor PhDr. Milan Skála, 5. vydání, vyd. Nakladatelství Sagit, a.s., Ostrava v říjnu 2008
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí (dále jen *Komentář k OC*)
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

## 3. NÁLEZ

### 3.1 Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat

Znalec má určit zhodnocení bytu č. 10 v 5. NP, v domě č.p. 1793, na pozemku parc.č. 2230/1, k.ú. Strašnice, Černokostelecká 37, Praha 10 stavebními úpravami provedenými podle Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 30.05.2012, snížené o znehodnocení stavebních úprav užíváním předmětného bytu ke dni ukončení nájmu tj. k 31.03.2021.

Podle smlouvy není určeno, jak bude provedena náhrada za zhodnocení, případně úhrada vynaložených nákladů.

Podle ust. § 2220 odst. 1 ObčZ, má nájemce právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.

Podle občanského zákoníku se pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. V občanském zákoníku sice není přímo uvedeno, že se zhodnocení má provádět pomocí obvyklé ceny, ale pod pojmem zhodnocení věci se obecně rozumí zvýšení obvyklé ceny věci. Pro výpočet zvýšení hodnoty je tedy použita obvyklá cena (tržní hodnota) resp. rozdíl obvyklé ceny (tržní hodnoty) bytové jednotky ve stavu před provedením stavebních úprav a po provedení stavebních úprav této bytové jednotky k datu ocenění tj. k 31.12.2020.

Tento rozdíl představuje výsledné zhodnocení bytové jednotky.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen Zákon), v platném znění je uvedeno:

**§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb**

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny 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 nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosažovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se obvykle v praxi určuje především průzkumem trhu. Do tohoto průzkumu patří také následující způsoby oceňování:

Podle mezinárodních oceňovacích standardů (IVSC) každé ocenění za účelem stanovení tržní hodnoty vyžaduje použití jednoho nebo vícero principů oceňování. Termín princip oceňování označuje všeobecně akceptované, běžně používané a analyticky orientované metodiky oceňování. Principy oceňování na základě trhu zahrnují: princip nákladového určení hodnoty, princip porovnávání cen a výnosový princip oceňování. Každý z principů oceňování má alternativní metody použití.

Na základě výše uvedeného se pro stanovení obvyklé ceny, v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy, používá následující metodika:

1. **Ocenění nákladovým způsobem (časovou cenou)** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Většinou se používá výpočet s využitím rozpočtových ukazatelů (THU), nebo aktuální ceny stavebních a developerských firem, s ohledem na konkrétní stav, vybavení, konstrukční řešení a umístění oceňovaného objektu. Věcná hodnota staveb se určuje s přihlédnutím k opotřebení, s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání.

Vzhledem k tomu, že tato metoda nevyjadřuje vliv trhu a používá se spíše v případech, kdy nejsou srovnávací nemovitosti, není pro toto ocenění použita.

2. **Ocenění výnosovým způsobem (výnosová hodnota)**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucna, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročných (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.

Byt bude po skončení nájemního vztahu pronajímán za stejné nájemné.

Předmětný byt je ve vlastnictví obce a nájemné, vzhledem k prováděné sociální politice, neodpovídá obvyklému nájemnému.

Výnosovou hodnotou na základě dosahovaného nájemného nelze tedy stanovit rozdíl.

Vzhledem k problematice zjišťování obvyklého nájemného a z toho vyplývající obvyklé ceny resp. tržní hodnoty není tento způsob ocenění použit.

3. **Ocenění porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Podle vyhlášky 488/2020 § 1a Určení obvyklé ceny se obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Podle *Komentáře k určování obvyklé ceny* vydaného Ministerstvem financí se porovnávací cena určuje jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

#### *Tržní hodnota*

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Tržní cena je skutečně realizovaná částka při prodeji věci. Je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení. Je to cena na trhu skutečně dosažená, je to cena historická tzn. minulá, již uskutečněná. Její výše se neurčuje žádným výpočtem, odhadem, posudkem apod., ale je výsledkem dohody smluvních stran (byť by tato dohoda byla uskutečněna na základě posudku, či odhadu).

4. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Tato metodika je v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy IVSC (International Valuation Standards Committee) a TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), která vydává Evropské oceňovací standardy – EVS 2003 (European Valuation Standards 2003) a s principy, které jsou základem RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Použitá metodika zpracování posudku podle vyhlášky 503/2020 Sb.

Postup při zpracování znaleckého posudku

#### § 52

Znalec při zpracování znaleckého posudku

- a) vybere zdroj dat,
- b) sebere nebo vytvoří data,
- c) zpracuje data,
- d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky,
- e) interpreтуje výsledky analýzy dat,
- f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e) a
- g) zformuluje závěr.

#### § 53

(1) Zdrojem dat je informační databáze, předmět ohledání, fyzická osoba, písemnost obsažená ve spisu, který vede orgán veřejné moci, nebo kterou předložila fyzická nebo právnická osoba, nebo jiný zdroj informací, které jsou potřebné k odpovědi na zadanou odbornou otázku.

(2) Znalec vybere zdroj dat ve vztahu k zadané odborné otázce a s ohledem na způsob sběru nebo tvorby dat. Znalec si zdroj dat opatří sám nebo prostřednictvím jiné osoby nebo orgánu veřejné moci.

(3) Vybraný zdroj dat musí být věrohodný. Pokud znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat, zformuluje skutečnosti, pro které nemohl ověření provést.

(4) Pokud je to možné a účelné, znalec vybere více zdrojů dat.

#### § 54

- (1) Znalec sebere nebo vytvoří data způsobem, který je adekvátní jejich zdroji a analýze dat.  
 (2) Znalec sebere nebo vytvoří pouze data, která bude analyzovat a která jsou **reprezentativní** a ve vztahu k zadané odborné otázce srovnatelná nebo z jiných důvodů vhodná.

#### § 55

- (1) Znalec zpracuje data způsobem, který odpovídá analýze dat a který předchází jejich zbytečnému znehodnocení nebo spotřebování nebo zbytečné změně.  
 (2) Znalec zpracuje data jejich zařazením, přizpůsobením analýze nebo validací. Validaci se rozumí ověření vhodnosti dat k analýze.

#### § 56

Znalec provede analýzu dat takovým způsobem, aby z výsledků analýzy bylo možné zformulovat odpověď na zadanou odbornou otázku.

#### § 57

Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku.

#### § 58

- (1) Znalec zformuluje na základě výsledků analýzy dat závěr znaleckého posudku tak, aby byl jednoznačnou odpovědí výhradně na zadanou odbornou otázku.

### 3.2 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Jako zdroj dat při jejich sběru a tvorbě byly použity nabídky z realitních serverů, smlouva o provedení stavebních úprav vč. příloh (výkres půdorysu bytu, vyjádření Pražské plynárenské, cenové nabídky provedení prací), předávací protokol, vlastní databáze smluv prodaných bytů a informační vytěžení zástupce zadavatele.

Při analýze posbíraných a vytvořených dat byla porovnáována technická data jednotlivých entit (srovnávacích bytů). Vlastní proces analýzy probíhal v tabulkové formě, za použití tabulkového procesoru Excel, umožňujícího (v souladu s vyhláškou 503/2020 Sb.) sbírání a tvorbu, zpracování a analýzu dat.

Byla tedy posbírána a vytvořena data jednotlivých entit jak porovnávacích, tak oceňované entity. Data posbíraná a vytvořená z jednotlivých položek entit.

V závěrečných tabulkách jsou uvedena pouze reprezentativní data, která byla v rámci přípravy oceňování, v průběhu oceňování a při vytváření závěrů znaleckého posudku sbírána, sebrána a posbírána, vytvářena a posléze vytvořena a závěrem statisticky zpracována (vše v souladu s vyhláškou 503/2020 Sb.).

#### 3.2.1 Celkový popis

Byt se nachází v 5. nadzemním podlaží domu č.p. 1793, v k. ú. Strašnice, obec Praha, ulice Čermokostelecká č. 37, Praha 10. Jedná se o bytový dům, řadové městské zástavby, netypový, s nosnou konstrukcí s vyzdívaným obvodovým pláštěm obdélníkového půdorysu, s jedním podzemním, a pěti nadzemními podlažními. Střecha je plochá. Dům je přístupný po zpevněné komunikaci.

Nemovitost je situována mimo centrální části obce. Okolní zástavbu tvoří podobné bytové domy.

Stavba je napojena na inženýrské sítě: vodovod, kanalizace, plyn, elektro.

Dům byl uveden do provozu přibližně mezi lety 1955-1959.

### 3.2.2 Popis

#### Popis objektu

Jedná se o byt v bytovém domě řadové městské zástavby bytových domů, obdélníkového půdorysu. Dům má jedno podzemní a pět nadzemní podlaží. Dům je netypový s nosnou konstrukcí s vyzdívaným obvodovým pláštěm. Střecha je plochá. Nemovitost je situována mimo centrální části obce.

Předmětný byt s dispozicí 2+1 o velikosti 66,3 m<sup>2</sup> je situován v 5.NP (poslední podlaží). V domě není výtah.

#### Popis bytu

Obvodové zdívo:	zdívo z cihel tl. 40 cm
Vnitřní úprava stěn:	vápenná omítka hladká, keramické obklady
Stropy:	s rovným podhledem, omítané
Podlahy a dlažby:	lamelová podlaha, keramická dlažba
Okna:	plastová s izolačním dvojsklem
Dveře:	dřevěné rámové, plně, do obložkových zárubní
Vytápění:	centrální
Rozvod vody:	studené a teplé
Sanitární zařízení:	WC splachovací, umyvadlo, sprchový kout
Kanalizace:	odkanalizování všech odběrných míst
Zdroj teplé vody:	centrální
Kuchyňské vybavení:	kuchyňská linka bez sporáku

### 3.2.3 Ostatní zjištění

*Ve Smlouvě o provedení stavebních úprav v bytě č. 10, v domě č.p. 1793, na pozemku parc.č. 2230/1, k.ú. Strašnice, Čermokostelecká 37, Praha 10 - Strašnice je uvedeno (pozn. znalce: přepsáno vč. gramatických chyb):*

#### *II. Podmínky pro provedení stavebních úprav*

1. Stavebník se zavazuje provést v bytě na vlastní náklady stavební úpravy spočívající v modernizaci stávajícího bytu. Stávající příčka mezi předsíní, koupelnou a komorou bude odbourána, při bourání příček stavebník musí dbát zvýšené opatrnosti, aby nebyly porušeny větrací průduchy ve stěnách. Dále budou vybourány dveřní zárubně, včetně dveřních křídel. Obklady stěn na WC, v koupelně a za kuchyňskou linkou budou osekány. Podlahové nášlapné vrstvy (mimo vlysových) budou sneseny. Dále bude odstraněna kuchyňská linka včetně sporáku a stávajících vestavných skříní. Zařizovací předměty ZT (umyvadlo, Záchodová mísa, vana), včetně přívodů vody a kanalizace a baterii budou vybourány. Stávající porušené omítky stěn budou otlučeny a tapety strženy. Omítky budou doplněny, včetně štuků. Budou provedeny drážky pro rozvod elektroinstalace, vody a kanalizace. V prostoru koupelny, na WC a za kuchyňskou linkou bude proveden nový keramický obklad, stávající vlysové podlahy v pokojích se doplní, očistí a nakonzervují. Na vyrovnaný podklad ostatních podlah budou položeny nové podlahové nášlapné vrstvy. V sociálním zázemí jsou navrženy keramické dlaždice, které budou ukládány do vodoizolačního tmelu. Skladby podlahových konstrukcí budou vyhovovat ČSN-EN-ISO- 717-2. Ke kuchyňské lince a novým zařizovacím předmětům ZT, (umyvadlo, vana bude nahrazena sprchovým koutem a nová záchodová mísa) se provedou nové rozvody vody a kanalizace, s napojením na stávající stoupačky bytu. V bytě bude odpojena plynovodní přípojka. TUV je připravována centrálně. Topení bytu je centrální, radiátor v koupelně bude nahrazen topným žebříkem, stávající radiátory budou očištěny & nově natřeny. Odvětrání koupelny a WC je nucené do stávajících větracích sopouchů. V bytové jednotce bude provedena nová elektroinstalace v celém rozsahu. Stávající nová plastová okna se očistí, seřídí a nakonzervují. Dveře v celém bytě

jsou navrženy nové včetně obložkových zárubní, vstupní budou nové bezpečnostní do strany schodiště stejné profilace, barevnosti a velikosti jako jsou původní. V prostoru kuchyně bude osazena kuchyňská linka, včetně sporáku. V bytové jednotce bude provedena revize elektroinstalace, těsnosti vody a kanalizace a včetně předávacích protokolů. Po provedení stavebních úprav bude celý byt vymalován a uklizen. Veškerá stavební suť bude likvidována na řízené skládce. Stavební úpravy budou provedeny v bytě č. 10, velikosti 2 pokoje + 1 kuchyně s příslušenstvím, v 5. NP, v bytovém domě č.p. 1793, v k.ú. Strašnice, ulice Černokostelecká č.o. 37, Praha 10, podle schválené výkresové (projektové) dokumentace, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, s rozpočtovým nákladem ve výši 325 913 Kč (slovy: třístadvacetpěttisícdevětsetřinác korun českých). Účel a dispozice využití místnosti se po rekonstrukci nemění, jen bude propojena koupelna s komorou. Stavebník je povinen při provádění stavby dodržet dohodnutou výši rozpočtových nákladů, a to s nejvyšší přípustnou tolerancí + 20 % k dohodnutým rozpočtovým nákladům. Stavebník se zavazuje provést předmětné stavební úpravy pouze v rozsahu, dohodnutém v této smlouvě.

V případě, že stavební úřad nařídí změny předmětných stavebních úprav oproti v této smlouvě dohodnutému rozsahu, nebo se stavebník v průběhu stavebního řízení rozhodne ke změnám stavebních úprav, je stavebník povinen znovu písemně požádat městskou část Praha 10 o dodatečný souhlas k těmto změnám.

...

#### IV. Zvláštní ujednání

2. Po skončení nájmu je stavebník povinen odevzdat městské části Praha 10 předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení.

3. Stavebník se zavazuje zakoupit na vlastní náklady rezervní část keramického obkladu, dlažby a na vlastní náklady rezervu skladovat po celou dobu nájmu pro případ, kdyby v budoucnu vlastník provedl opravy, výměnu nebo celkovou rekonstrukci rozvodů vody a odpadu.

...

Ukončení nájmu bylo ke dni 31.12.2020.

## 4. ANALÝZA DAT (OCENĚNÍ)

### 4.1 Ocenění na tržním principu

#### 4.1.1 Porovnávací způsob

Ocenění nemovitosti je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací způsob ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. K porovnání se provádí průzkum trhu: porovnávají se objekty prodané v průběhu uplynulého roku, provádí se konzultace s realitními kancelářemi, porovnávají se ceny nabízených obdobných nemovitostí v realitních časopisech a v inzerci a používá se nabídka nemovitostí na internetu.

Ceny podle inzerce jsou většinou nadsazeny, proto se, tak jak je zjištěno z uskutečněných prodejů a jak je uváděno v odborné literatuře, redukuje na zhruba 75 - 90 %.

Analýza byla prováděna křížovou konfrontací v tabulkové formě tabulkového procesoru EXCEL a je uvedena v následujících tabulkách, kde jsou jednotlivými koeficienty upraveny hodnoty srovnávacích nemovitostí. Vyšší koeficient zvyšuje hodnotu oceňované nemovitosti, znamená to, že oceňovaná nemovitost je lepší než srovnatelná nemovitost.

**Hodnotící podmínky pro stanovení porovnávací ceny:**

Dispozice: 2+1, předsiň, 2 x pokoj, kuchyně, koupelna, záchod, 2 terasy, právo užívat sklep.  
Plocha: 66,30 m<sup>2</sup>.

Uvažovaný stav pro porovnání:

- a) před provedenými stavebními úpravami:  
byt je v původním stavu, ve standardním provedení se všemi konstrukcemi a stavebně technickým vybavením, v kuchyni je kuchyňská linka se sporákem.
- b) byt je po provedených stavebních úpravách spočívajících v modernizaci bytu:  
dílčí změna dispozice (předsiň, koupelna, komora), nové rozvody elektroinstalaci včetně slaboproudých rozvodů, rozvodů vody a kanalizace, položení nových podlahových krytin, úprava koupelny (změna dispozice, nové zařizovací předměty, záměna původní vany za sprchový kout, nové obklady a dlažby, topný žebřík), nové dveře do obložkových zárubní, nová vestavěná skříň, nová kuchyňská linka, odpojení přívodu plynu. Vyčištění a nakonzervování vlysových podlah a plastových oken (?). Provedení výmalby.

Ostatní konstrukce a vybavení bytu jsou uvažovány stejně, tak jak jsou popsány jak v kapitole 3.2.2, tak ve stručném popisu níže.

Stav a vybavení bytu, ve vztahu k provedeným úpravám, zjištěné při prohlídce:

Stávající příčka mezi předsiň, koupelnou a komorou byla vybourána, dveřní křídla byla vysazena, dveřní zárubně byly vybourány.

Obklady stěn na WC, v koupelně a za kuchyňskou linkou byly osekány.

Podlahové nášlapné vrstvy (mimo vlysových) byly sneseny.

Byla odstraněna kuchyňská linka včetně sporáku a stávajících vestavných skříní.

Zařizovací předměty ZT (umyvadlo, záchodová mísa, vana), včetně přívodů vody a kanalizace a baterií byly demontovány.

Porušené stávající omítky stěn byly otlučeny a tapety strženy. Omítky byly doplněny, včetně štuků.

V prostoru koupelny, na WC byl proveden nový keramický obklad. **Za kuchyňskou linkou nebyl, v rozporu se smlouvou, proveden nový obklad.** Stávající vlysové podlahy v pokojích měly být doplněné, očištěné a nakonzervované - nelze zjistit.

Na vyrovnání podklad ostatních podlah byly položeny nové podlahové nášlapné vrstvy.

Keramické dlaždice, měly být ukládány do vodoizolačního tmelu, skladby podlahových konstrukcí měly vyhovovat ČSN-EN-ISO-717-2 - bez sond nelze zjistit.

Ke kuchyňské lince a novým zařizovacím předmětům ZT, byly provedeny nové rozvody vody a kanalizace, s napojením na stávající stoupačky. Za demontované byly osazeny nové zařizovací předměty - umyvadlo, záchodová mísa a vana byla nahrazena novým sprchovým koutem.

Přívodní plynovodní potrubí bylo odpojeno.

Topení a TUV jsou centrální – nebylo proto měněno, pouze radiátor v koupelně byl nahrazen topným žebříkem. Stávající radiátory měly být očištěny a nově natřeny (v bytě jsou deskové radiátory Radik, tedy radiátory relativně nové a není důvod je natírat, pokud nebyly vyloženy poškozené).

Odvětrání koupelny a WC je nucené a napojené do stávajících větracích průduchů.

Byla provedena nová elektroinstalace včetně slaboproudých rozvodů pro PC síť (krabice přístrojů nejsou dostatečně zapuštěné).

Stávající nová plastová okna se měla očistit, seřadit a nakonzervovat - nelze zjistit.

Dveře jsou osazeny nové včetně obložkových zárubní, vstupní jsou nové bezpečnostní do strany schodiště stejné profílance, barevnosti a velikosti jako byly původní. V prostoru kuchyně měla být osazena kuchyňská linka, včetně sporáku. **Při prohlídce bytu bylo zjištěno, že sporák byl demontován a odvezen. Ve spodních skříňkách vedle místa pro sporák byl otvor resp. chybějící dvířka pravděpodobně po demontovaném spotřebiči a v horní skříňce zůstal otvor pravděpodobně po mikrovlnné troubě.**

Demontovaná vestavěná skříň byla nahrazena novou vestavěnou skříní.

Měla být provedena revize elektroinstalace, těsnosti vody a kanalizace a včetně předávacích protokolů. V předloženém předávacím protokolu byl z uvedených revizních dokladů uveden pouze revize elektro.

Po provedení stavebních úprav měl být celý byt vymalován a uklizen.

Veškerá stavební suť měla být likvidována na řízené skládce. V předloženém předávacím protokolu bylo u předaných dokumentů uvedeno: „likvidace odpadu - “.

Sběr a tvorba dostatečného množství dat ze srovnávacích databází tj. „entit“ z množiny prodaných bytů v dané lokalitě a v daném čase rozlišených podle technického stavu resp. podle dílčí modernizace, navíc částečně nedokončené (chybí obklad v kuchyni za linkou, chybí sporák, kuchyňská linka je neúplná), je proces časově a potažmo finančně náročný, spíše nereálný.

Znalec tedy provedl porovnání databáze nabídkových cen, jichž je výrazně větší počet a které lze lépe statisticky zpracovat a vzhledem k jejich většímu množství je výsledek také průkaznější.

Použití nabídkových cen odpovídá stanovení tržní hodnoty.

#### Srovnatelné nemovitosti

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

K2 Poloha, lokalita

K3 Celkový technický stav

K4 Vybavení

K5 Názor zpracovatele ocenění

$$K_i = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

Porovnání:

Cena bytu před provedenými stavebními úpravami (před rekonstrukcí)

	PŮVODNÍ STAV	UP	cena		K1	K2	K3	K4	K5	K <sub>i</sub>	cena
			celková	jednotková	prodej	lok.	stav	vybav.	názor		
1	Buchovcova	42	5 000 000,00	119 047,62	0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	0,87	103 928,57
2	Hvozdičková	51	5 199 000,00	101 941,18	0,90	1,05	0,98	1,00	1,00	0,93	94 407,72
3	Počernická	52	5 485 000,00	105 480,77	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,81	85 439,42
4	Ovčáráská	53	5 090 000,00	96 037,74	0,90	1,10	0,95	1,00	1,00	0,94	90 323,49
5	Sečská	53	5 110 000,00	96 415,09	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	86 773,58
6	Pod Lipami	53	6 100 000,00	115 094,34	0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	0,87	100 477,36
7	Brigádníků	54	6 650 000,00	123 148,15	0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	0,87	107 508,33
8	Přesličková	55	5 500 000,00	100 000,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	94 500,00
9	V předpolí	55	6 120 000,00	111 272,73	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	0,88	98 142,55
10	Na Korábě	56	5 500 000,00	98 214,29	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	92 812,50
11	Černokostecká	57	5 190 000,00	91 052,63	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	81 947,37
12	Kouřimská	58	5 600 000,00	96 551,72	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	0,81	78 206,90
13	Křenická	58	5 690 000,00	98 103,45	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	88 293,10
14	Kárenská	59	4 800 000,00	81 355,93	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	73 220,34
15	Příbyslavská	59	6 450 000,00	109 322,03	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	0,88	96 422,03
16	Lvovská	65	6 500 000,00	100 000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	90 000,00
17	Jivenská	65	6 590 000,00	101 384,62	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	0,88	89 421,23
18	Hrdeckých	66	6 500 000,00	98 484,85	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	88 636,36
19	Jerevanská	67	7 500 000,00	111 940,30	0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	0,87	97 723,88
20	Sokolovská	71	7 150 000,00	100 704,23	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	95 165,49

21	Bulharská	72	6 990 000,00	97 083,33	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	91 743,75
22	Přednácká	73	7 460 000,00	102 191,78	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	0,88	90 133,15
23	Vršovická	76	7 900 000,00	103 947,37	0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	0,87	90 746,05
24	Vinohradská	77	8 320 000,00	108 051,95	0,90	0,90	0,97	1,00	1,00	0,79	84 896,42
25	Dukelská	78	8 470 000,00	108 589,74	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	97 730,77
26	K Louži	84	7 490 000,00	89 166,67	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	0,81	72 225,00
	min			Kč/m <sup>2</sup>							72 225,00
	max			Kč/m <sup>2</sup>							107 508,33
	průměr			Kč/m <sup>2</sup>							90 800,98
	medián			Kč/m <sup>2</sup>							90 534,77
	směrodatná odchylka			Kč/m <sup>2</sup>							8 233,12
	geometrický průměr			Kč/m <sup>2</sup>							90 414,44
	výměra			m <sup>2</sup>							66,30
	použitá jednotková cena			Kč/m <sup>2</sup>							90 800,00
	<b>Výsledná cena</b>			<b>Kč</b>							<b>6 020 040,00</b>

## Cena bytu po provedených stavebních úpravách

NOVÝ STAV	UP	cena		K1 prodej	K2 lok.	K3 stav.	K4 vybav.	K5 názor	K6 výž.	cena upravená	
		celková	jednotková								
1	V Horkách	42	4 800 000,00	114 285,71	0,90	1,00	0,94	0,970	1,00	0,82	93 785,14
2	Mírošovičská	42	5 150 000,00	122 619,05	0,90	1,00	0,98	0,97	1,00	0,86	104 905,50
3	Ovčácká	53	5 090 000,00	96 037,74	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	0,88	84 705,28
4	Roztylské náměstí	53	5 700 000,00	107 547,17	0,90	1,00	0,98	0,960	1,00	0,85	91 062,34
5	Zvánovická	53	6 095 000,00	115 000,00	0,90	1,00	0,94	0,980	1,00	0,83	95 344,20
6	Trenčinská	53	6 150 000,00	116 037,74	0,90	1,00	0,98	0,980	1,00	0,86	100 298,38
7	Topolová	54	4 890 000,00	90 555,56	0,90	1,05	0,98	1,000	1,00	0,93	83 863,50
8	Turnovská	54	5 200 000,00	96 296,30	0,90	1,00	0,98	0,98	1,00	0,86	83 234,67
9	Prácká	54	5 500 000,00	101 851,85	0,90	1,05	0,98	0,980	1,00	0,91	92 438,50
10	Jasmínová 6.p	54	5 990 000,00	110 925,93	0,90	1,05	0,98	1,000	1,00	0,93	102 728,50
11	Arménská	54	6 200 000,00	114 814,81	0,90	1,00	0,98	0,980	1,00	0,86	99 241,33
12	Brigádníků	54	6 650 000,00	123 148,15	0,90	1,00	0,98	0,98	1,00	0,86	106 444,33
13	V olšinách	54	6 990 000,00	129 444,44	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,86	110 675,00
14	Malovická	55	5 290 000,00	96 181,82	0,90	1,00	0,94	0,980	1,00	0,83	79 742,42
15	Donatellova	55	5 900 000,00	107 272,73	0,90	1,00	0,98	0,980	1,00	0,86	92 722,25
16	Káránská 4.p	56	5 497 000,00	98 160,71	0,90	1,05	1,00	1,040	1,00	0,98	96 472,35
17	Káránská 2.p	57	5 190 000,00	91 052,63	0,90	1,05	1,00	0,980	1,00	0,93	84 323,84
18	Přístoupimská	57	5 399 000,00	94 719,30	0,90	1,00	1,00	1,02	1,00	0,92	86 952,32
19	Lucemburská	57	6 500 000,00	114 035,09	0,90	0,90	0,98	1,020	1,00	0,81	92 331,47
20	Křenická	58	5 690 000,00	98 103,45	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	0,88	86 527,24
21	Jasmínová 3.p	58	5 950 000,00	102 586,21	0,90	1,05	0,98	0,980	1,00	0,91	93 104,98
22	U gymnázia	58	6 999 000,00	120 672,41	0,90	1,00	0,94	0,990	1,00	0,84	101 067,97
23	Biskupcova	59	5 990 000,00	101 525,42	0,90	1,00	0,94	0,990	1,00	0,84	85 031,60
24	Irkutská	63	7 195 000,00	114 206,35	0,90	1,00	0,98	0,96	1,00	0,85	96 700,80
25	Na padesátém	65	5 900 000,00	90 769,23	0,90	1,00	0,98	0,980	1,00	0,86	78 457,29
26	Pod přísekem	66	6 300 000,00	95 454,55	0,90	1,10	1,00	0,980	1,00	0,97	92 610,00
	min			Kč/m <sup>2</sup>							78 457,29
	max			Kč/m <sup>2</sup>							110 675,00
	průměr			Kč/m <sup>2</sup>							92 875,82

medián	Kč/m <sup>2</sup>	92 666,13
směrodatná odchylka	Kč/m <sup>2</sup>	8 263,01
geometrický průměr	Kč/m <sup>2</sup>	92 510,40
výměra	m <sup>2</sup>	66,30
použitá jednotková cena	Kč/m <sup>2</sup>	92 890,00
<b>Výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>6 157 944,00</b>

#### Rekapitulace zhodnocení stanoveného porovnávacím způsobem

cena bytu před provedením úprav	6 020 040,00	Kč
cena bytu po provedení úprav	6 157 944,00	Kč
<b>Zhodnocení bytu porovnávacím způsobem celkem</b>	<b>137 904,00</b>	<b>Kč</b>

Popisy použitých srovnávacích nemovitostí jsou uloženy v archivu znalce.

#### 4.2 Statistické vyhodnocení

Výsledná cena byla určena výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině cen srovnávacích nemovitostí. Obvyklá cena (tržní hodnota) jednotlivých stavů byla stanovena analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty ( $\mu$ ) a rozptylu ( $\sigma$ )  $X \sim N(\mu, \sigma^2)$ . Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často.

V praxi se často používá tzv. pravidlo tří sigma, někdy i dvou nebo jednoho sigma. Platí totiž, že výsledek náhodného pokusu s rozdělením  $N(\mu, \sigma^2)$  leží v intervalu:

- $(\mu - \sigma, \mu + \sigma)$  s pravděpodobností 68,27 %
- $(\mu - 2\sigma, \mu + 2\sigma)$  s pravděpodobností 95,45 %
- $(\mu - 3\sigma, \mu + 3\sigma)$  s pravděpodobností 99,73 %

Pokud budeme mít výsledky z pokusu s normálním rozdělením a budeme šířku jedné kategorie limitně snižovat k nule, dostaneme právě hustotu pravděpodobnosti normálního rozdělení. Předmětem zájmu statistické inference je zjišťování číselných charakteristik rozsáhlých souborů z malých vzorků. Pokud předpokládáme, že má sledovaný znak normální rozdělení, zajímají nás odhady střední hodnoty a rozptylu (nebo směrodatné odchylky), což je vlastně odmocnina z rozptylu. Odhadem střední hodnoty z konečného počtu pokusů je aritmetický průměr, modus i medián, číselně bývají chodné, nejnázve se počítá aritmetický průměr. Poměrně často je známý jen jeden výběr a jeho aritmetický průměr  $\bar{x}$  a nás zajímá, jak dobrý je to odhad střední hodnoty. Jinými slovy nás zajímá, v jakém pásmu kolem zjištěného aritmetického průměru se s předem stanovenou pravděpodobností nachází skutečná střední hodnota. Tento interval se nazývá interval spolehlivosti, podle anglického confidence interval se někdy hovoří i o konfidenčním intervalu. Pokud je známá směrodatná odchylka  $\sigma$ , má interval spolehlivosti tvar:  $(\bar{x} - y_{1-\alpha/2} \cdot (\sigma/\sqrt{n}), \bar{x} + y_{1-\alpha/2} \cdot (\sigma/\sqrt{n}))$ .

Koeficient spolehlivosti  $(1-\alpha)$  je pravděpodobnost, že se  $\mu$  vyskytne v intervalu spolehlivosti, používá se 95 nebo 99 %; přesnost je poloviční délka/šířka intervalu.  $y_{1-\alpha/2}$  je kvantil normovaného normálního rozdělení s hodnotami  $\mu=0$  a  $\sigma=1$ . Výběrový průměr výběru o rozsahu  $n$  pro náhodnou veličinu s normálním rozložením  $(\mu, \sigma^2)$  je také náhodná veličina s normálním rozložením. Čím je rozsah výběru  $n$  větší, tím větší a užší je křivka hustoty rozložení pravděpodobnosti.

Normální rozdělení (Gaussova křivka) pravděpodobnosti je jedno z nejpoužívanějších rozložení četnosti výskytu určitého jevu. Má známý zvoncovitý tvar a je typické pro řadu jevů a vlastností. "Normální" v názvu tohoto rozdělení znamená "řídící se zákonem, předpisem nebo modelem".

Pro statické zpracování dat je normální rozdělení důležité díky následujícím charakteristikám:

- Rozdělení je symetrické a většina hodnot se soustředí kolem průměru. Polovina hodnot je větší než průměr a polovina menší.
- Aritmetický průměr je současně mediánem a modem (jako nejčastěji se vyskytující hodnota).
- Normální rozdělení je jednodábní (má jeden vrchol)
- Vždy můžeme vypočítat procento případů spadajících do určitého intervalu kolem průměru. Do jedné směrodatné odchylky ( $\sigma$ ) na každou stranu spadá 68,26% případů. Do dvou směrodatných odchylek ( $2\sigma$ ) na každou stranu spadá

95,34% případů. Jinak řečeno je 95% pravděpodobnost, že náhodně vybraný případ bude ležet v intervalu  $\pm 2\sigma$  kolem průměru (přesně je to do  $\pm 1,96\sigma$ ). Do  $\pm 3\sigma$  spadne přesně 99,7% případů (viz obrázek).



Gaussova křivka (with/s confidence interval/em)

Výpočet mezi intervalu spolehlivosti (jednotková cena)  
před provedením stavebních úprav

$\mu$	+	$\sigma$	=	Kč/m <sup>2</sup>
90 800,98	+	8 233,12	=	99 034,10
90 800,98	-	8 233,12	=	82 567,86

po provedení stavebních úprav

$\mu$	+	$\sigma$	=	Kč/m <sup>2</sup>
92 875,82	+	8 263,01	=	101 138,82
92 875,82	-	8 263,01	=	84 612,81

Z uvedeného vyplývá, že v rámci „normálního rozdělení“, 68,26% případů srovnávacích entit v rámci jedné směrodatné odchylky spadá do rozmezí 82 567,86 – 99 034,10 Kč/m<sup>2</sup> (před provedením stavebních úprav) resp. 84 612,81 – 101 138,82 Kč/m<sup>2</sup> (po provedení stavebních úprav).

stav	výměra bytu [m <sup>2</sup> ]	jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	výsledná cena [Kč]
před provedením stavebních úprav		99 034,10	6 565 960,60
		82 567,86	5 474 248,83
po provedení stavebních úprav	66,3	101 138,82	6 705 504,03
		84 612,81	5 609 829,24

Výsledné meze cen celkového rozpětí normálního rozdělení – interval spolehlivosti:

před provedením stavebních úprav

N1.1	5 474 248,83 Kč
N2.1	6 565 960,60 Kč

po provedení stavebních úprav

N1.2	5 609 829,24 Kč
N2.2	6 705 504,03 Kč

Výsledné meze rozdílu (rozmezí zhodnocení bytu)

N2.2- N2.1	139 543,43 Kč
N1.2- N1.1	135 580,41 Kč

#### 4.3 Výsledky analýzy dat (rekapitulace)

Zhodnocení bytu č. 10, Černokostelecká 1793/37, Praha 10 – Strašnice ve smyslu § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ) stavebními úpravami provedenými podle Smlouvy o provedení stavebních úprav č. 2012/OMP/1421 ze dne 30.05.2012 stanovené jako rozdíl mezi hodnotou bytu před provedením stavebních úprav a po provedení stavebních úprav k datu ukončení nájemního vztahu tj. k 31.03.2021 je indikováno:

Zhodnocení bytu: 137 562,00 Kč

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY DAT

Na základě zpracování posbíraných a vytvořených dat byla provedena analýza těchto dat.

Byla porovnána kvalitativní a kvantitativní data z množiny srovnávacích entit s kvalitativními a kvantitativními daty oceňované entity.

Zafixováním, validováním a provedením křížové konfrontace posbíraných a vytvořených dat byla v závěrečných tabulkách stanovena porovnávací cena před provedením stavebních úprav a po provedení stavebních úprav dle Smlouvy o provedení stavebních úprav. Zhodnocení jako rozdíl mezi těmito hodnotami po zaokrouhlení je indikováno ve výši 137 600,00 Kč.

Tato cena zohledňuje stáří provedených úprav tj. jejich opotřebení a jejich nedokončenost.

Změna technického stavu předmětného bytu v rozsahu stavebních úprav provedených podle předložené smlouvy v rozpočtovém nákladu 325.913,00 Kč před 9 roky, s některými chybějícími konstrukcemi, je v celkové odhadované ceně bytu kolem 6.157.944,00 Kč v mezích odhadu tržní hodnoty. Tomu také odpovídá výsledná indikovaná cena.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1 Citace zadané odborné otázky

Jaká je výše zhodnocení bytu č. 10, v domě č.p. 1793, na pozemku parc.č. 2230/1, k.ú. Strašnice, Černokostecká 37, Praha 10 - Strašnice, stavebními úpravami provedenými dle Smlouvy o provedení stavebních úprav č. 2012/OMP/1421 ze dne 30.05.2012?

### 6.2 Odpověď

Zhodnocení bytu č. 10, Černokostecká 1793/37, Praha 10 – Strašnice stavebními úpravami provedenými dle Smlouvy o provedení stavebních úprav č. 2012/OMP/1421 ze dne 30.05.2012, ve smyslu § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ) stanovené jako rozdíl mezi hodnotou bytu po provedení stavebních úprav a hodnotou bytu v původním stavu, tedy před provedením stavebních úprav k datu ukončení nájemního vztahu tj. k 31.03.2021, je indikováno ve výši:

**137 600,00 Kč**

slovy: jednotřicetsedmtisícšestset korun českých

### 6.3 Podmínky

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:  
Správnost závěru je dána současnými (tj. k datu vypracování) podmínkami na trhu realitami, platnými předpisy, pravdivosti předaných podkladů a informací o nemovitosti a stavem nemovitosti tak, jak uvedené znalec zjistil při prohlídce nemovitosti a při zpracování posudku.

V Praze dne 02.07.2021

Ing. Miroslav Kotaška  
Smaragdová 443, Praha  
telefon: 724 02 51 83



## 7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu ustanovení § 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestního řádu, ve znění pozdějších předpisů, tímto prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.11.1999 č.j. Spr 2329/99 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitosti a základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4267/2021 evidence posudků.

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji příloženým dokladem.



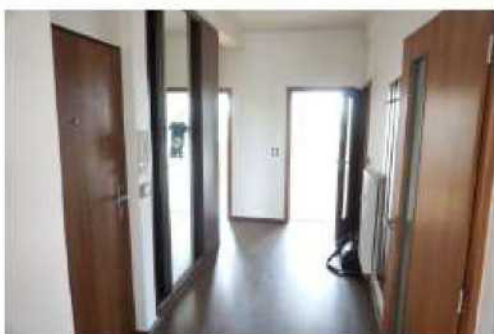
## 8. SEZNAM PŘÍLOH

- |                    |     |
|--------------------|-----|
| 1. Fotodokumentace | 2A4 |
|--------------------|-----|

Pozn:

Použité metody zpracování posudku, názvosloví (terminologie) a novořeč (newspeak) jsou dány novými zákonnými předpisy – Zákonem č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a Vyhláškou č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

FOTODOKUMENTACE






## Příloha 5 - Objednávka znaleckého posudku



**Městská  
část  
Praha 10**

## OBJEDNÁVKA č. OMP/0683/2021

<b>Odběratel:</b>	Městská část Praha 10	<b>Dodavatel:</b>	Ing. Miroslav Kotaška soudní znalec
<b>Adresa:</b>	Vršovická 1429/68 101 38 Praha 10	<b>Adresa:</b>	Smaragdová 443/15 154 00 Praha - Slivenec
<b>IČ:</b>	00063941	<b>IČ:</b>	65441869
<b>DIČ:</b>	CZ00063941	<b>DIČ:</b>	CZ5706177587
<b>Bankovní spojení:</b>	Česká spořitelna a.s.	<b>Bankovní spojení:</b>	ČSOB a.s.
<b>Číslo účtu:</b>	27-2000733369/0800	<b>Číslo účtu:</b>	
<b>Tel.:</b>	272 657 063	<b>Tel.:</b>	
<b>Fax:</b>		<b>Email:</b>	

**Platební podmínky:** převodem  
**Termín dodání:** 25. 6. 2021  
**Místo dodání:** ÚMČ Praha 10, OMP, referát stavebně-technický  
**Datum vystavení:** 7. 6. 2021

Název položky	Cena bez DPH	DPH %	Cena celkem včetně DPH
---------------	-----------------	----------	---------------------------

Objednáváme u Vás vyhotovení znaleckého posudku o výši náhrady za zhodnocení stavebními úpravami provedenými dle Smlouvy o provedení stavebních úprav v bytě č. 10, Černokostelecká 1793/37, Praha 10 - Strašnice, na základě Vaší cenové nabídky ze dne 2. 6. 2021., Splatnost všech faktur je 30 dní od data doručení na podatelnu ÚMČ Praha 10. DPH ze základu **12000 Kč** bude vyčíslena v zákonné výši k termínu zdanitelného plnění a to v příslušné sazbě dle zákona č.235/2004Sb., "O dani z přidané hodnoty" ve znění pozdějších předpisů.

12000	21.00	14520,-
-------	-------	---------

**Cena za objednávku CELKEM včetně DPH 14520,- Kč**

Schválil:

Ing. Jiří Doležal

vedoucí oddělení přípravy a realizace oprav a investic



QF-61-01-05/01

Úřad městské části Praha 10 Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10 e-mail: posta@praha10.cz



STANOVISKO Komise majetkové a nebytových prostor k bodu Poř. č. 4/2 ze dne 30. 8. 2021 k projednání žádosti: **Projednání návrhu na finanční vyrovnání za stavební úpravy bytu č. 10, na základě Smlouvy o provedení stavebních úprav v objektu č. p. 1793, v k. ú. Strašnice, ulice Černokostelecká č. o. 37, Praha 10, bývalému nájemci**

Komise majetková a nebytových prostor

#### I. SOUHLASÍ

s vyrovnáním za provedené stavební úpravy ve výši 130.475,- Kč

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
7	6	0	1	0

Podpis předsedy KMN



DAVID SATKE