



Grant Thornton

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemku p. č. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če v katastrálním území Karlín

Vypracoval:
Grant Thornton Valuations, a.s.
sídlo: Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1,
IČ: 630 79 798
obchodní rejstřík: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 3223

© 2020 Grant Thornton International Ltd. All rights reserved.

Grant Thornton Valuations, a.s. je členská firma Grant Thornton International Ltd. /
Grant Thornton Valuations, a.s. is a member firm of Grant Thornton International Ltd.

Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) a členské firmy nejsou mezinárodním partnerstvím. Služby jsou nezávisle poskytovány jednotlivými členskými společnostmi. / Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered independently by the member firms

ZNALECKÝ POSUDEK Č. 3557-149/2020

- DATUM ZADÁNÍ: 9. 9. 2020
- LHŮTA PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU: 30. 9. 2020
- DATUM VYPRACOVÁNÍ: 30. 9. 2020
- ZPRACOVATEL: Grant Thornton Valuations, a.s., společnost se sídlem Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1, IČ: 630 79 798, zapsaná na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j. 43/97-OOD, ve znění rozhodnutí č.j. MSP-73/2020-OINS-SZN/3 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika a Strojírenství. (dále také „GT“ nebo „my“)
- ZADAVATEL: Městská část Praha 8
Zenklova 1/35
180 48 Praha 8 – Libeň
IČO: 000 63 797
- OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZPRACOVÁNÍ: Jakub Lisa
Zuzana Kožíšková
- POČET STRAN: Znalecký posudek obsahuje 24 stran včetně titulní strany a 13 stran příloh.
- POČET VYHOTOVENÍ: 2 originální výtisky a elektronická verze PDF, která je rovněž uložena v archivu znaleckého ústavu

O GRANT THORNTON

Grant Thornton v mezinárodním prostředí

Jsme síť nezávislých auditorských, daňových a poradenských společností, které tvoří více než 56 000 profesionálů ve 140 zemích. Jsme tu proto, abychom dynamickým organizacím pomohli uvolnit jejich potenciál pro růst.

Už více než 100 let pomáháme dynamickým organizacím realizovat jejich strategické ambice. Ať už chcete financovat růst, řídit rizika a regulaci, optimalizovat své operace nebo realizovat hodnotu pro zúčastněné strany, můžeme Vám pomoci.

Máme měřítko v kombinaci s pochopením místního trhu. To znamená, že jsme všude, kde jste Vy a také tam, kde chcete být.

Grant Thornton v České republice

Grant Thornton si za poslední dvě desetiletí vybudoval na českém trhu silnou pozici v oblasti daňového, transakčního a manažerského poradenství, auditu, oceňování včetně znaleckých služeb, účetnictví a mzdového účetnictví. Skupina v České republice v roce 2020 významně posílila a zařadila se mezi největší poradenské skupiny na trhu. Roční obrat holdingu Grant Thornton Czech Republic v současnosti dosahuje 750 miliónů Kč, v kancelářích v Praze, Brně a Ostravě pracuje více než 400 profesionálů. Grant Thornton dodává v ČR své služby více než 1 000 klientům z privátní i veřejné sféry, mezi něž patří i polovina Czech TOP 100 firem a mnoho firem mezinárodních.



\$ 30 m
Roční obrat 2019



22
partnerů



400+
zaměstnanců



3 kanceláře
Praha • Brno • Ostrava

SHRNUTÍ PRO ZADAVATELE

Private & Confidential

30. 9. 2020

Městská část Praha 8

Zenklova 1/35

180 48 Praha 8

(dále také „Zadavatel“)

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí – stavby (hygienická stanice) bez čp/če, která je součástí pozemku p. č. 48 v k. ú. Karlín

Vážení,

na základě Vaší objednávky naše společnost Grant Thornton Valuations, a.s., se sídlem Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1, IČ: 630 79 798, zpracovala znalecký posudek na stanovení hodnoty nemovitého majetku evidovaného v katastru nemovitostí v obci Praha v katastrálním území Karlín k datu ocenění 24. 9. 2020. Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu 30. 9. 2020 a nelze jej použít za jiným účelem.

Závěry provedeného ocenění jsou prezentovány v tomto znaleckém posudku včetně popisu zvolených metod a postupů, přičemž jsou rovněž uvedeny faktory, které byly vzaty v úvahu pro naše závěrečné vyjádření. Znalecký posudek dále obsahuje podmínky zadání, seznam použitých podkladů, informace o rozsahu prováděných šetření a současně předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku.

GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění hodnotu Předmětu ocenění (matematicky zaokrouhloeno) ve výši 7 000 000,00 Kč.

S pozdravem,

Grant Thornton Valuations a.s.

OBSAH

1	PODMÍNKY ZADÁNÍ	6		
1.1	ZNALECKÝ ÚKOL	6		
1.1.1	Předmět ocenění	6		
1.1.2	Datum ocenění	6		
1.1.3	Účel ocenění	6		
1.2	ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	6		
1.3	STANDARD HODNOTY PŘI OCENĚNÍ PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	6		
1.4	POUŽITÉ PODKLADY	7		
2	METODOLOGIE	8		
2.1	ÚROVNĚ HODNOTY OBECNĚ	8		
2.2	OBECNĚ UZNÁVANÉ PŘÍSTUPY STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ	8		
2.3	PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM	8		
3	POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	10		
3.1	MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	10		
3.2	POLOHA A POPIS NEMOVITOSTÍ	10		
3.2.1	Popis Nemovitosti	10		
4	VOLBA METOD OCENĚNÍ	13		
4.1	POSTUP STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ KONKRÉTNÍMI METODAMI	13		
4.1.1	Postup stanovení hodnoty nemovitosti metodou přímého porovnání jednotkových cen	13		
5	STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	15		
5.1	VÝCHODISKO	15		
5.2	STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM	15		
5.2.1	Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs	15		
			6	REKONCILIACE / SHRUTÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ
			21	
			7	ZÁVĚR
				22
			8	SEZNAM PŘÍLOH
				23
			9	ZNALECKÁ DOLOŽKA
				24

1 PODMÍNKY ZADÁNÍ

1.1 Znalecký úkol

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé níže definovaného předmětu ocenění.

1.1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou stavby nezapsané v katastru nemovitostí. Jedná se o stavby na pozemku parc.č. 48, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Karlín, pozemek je zapsán na LV číslo 311:

- i) stavba hygienické stanice, na výše uvedené pozemkové parcele, jež zabírají celkem 439 m² zastavěné plochy (dále také „Předmět ocenění“ nebo „Nemovitost“).

1.1.2 Datum ocenění

24. září 2020

1.1.3 Účel ocenění

Zadavatel požadoval stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění, přičemž konkrétním účelem znaleckého posudku je podklad pro potenciální prodej.

1.2 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Při zpracování ocenění jsme vyšli z informací, které jsou uvedeny v části Použité podklady. Předpokládáme, že informace a podklady poskytnuté Zadavatelem jsou věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, s výjimkami uvedenými níže, slouží pouze pro vnitřní potřeby Zadavatele.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (včetně závěrů týkajících se Předmětu ocenění, identity společnosti GT nebo jiných osob, které znalecký posudek zpracovaly, podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu

a schválení GT. Tímto není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem jeho zpracování. GT zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděla.

GT prohlašuje, že je nezávislá na Předmětu ocenění a na Zadavateli, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k Zadavateli či Předmětu ocenění (viz § 11 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů). GT dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které jí byly předloženy Zadavatelem. V případě, že Zadavatel nepředložil GT dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá GT jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

GT zpracovává znalecký posudek podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění. GT podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k Předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce. V případě podstatných změn v ekonomické situaci společnosti nebo zásadních zvrátů na trhu může být potřebná aktualizace tohoto posudku.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu ocenění a jeho závěry nelze použít ani interpretovat za jiným účelem.

1.3 Standard hodnoty při ocenění Předmětu ocenění

V rámci ocenění Předmětu ocenění je našim znaleckým úkolem stanovení obvyklé ceny. Obvyklá cena je dle §2 odst. 1 Zákona o oceňování majetku v platném znění definována jako 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Využití nachází obvyklá cena zejména v transakcích ve veřejném sektoru. Svou definicí se obvyklá cena v řadě aspektů blíží definici tržní hodnoty, v určitých situacích však může vést k odlišnému výsledku. Obvyklá cena má omezení v tom, že dle zákonné definice má být určena porovnáním. Zejména v situacích, kdy existuje omezené množství srovnatelných údajů pro ocenění, tak mohou vznikat odchylky způsobené například nízkou likviditou srovnatelných aktiv.

1.4 Použité podklady

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nám byly předloženy níže uvedené dokumenty:

A. Informace o parcele parc. č. 48 z nahlížení do KN ze dne 16. 9. 2020

Dále byl tento znalecký posudek zpracován na základě následujících (např. veřejně dostupných) podkladů a informací o Předmětu ocenění k datu 24. 9. 2020. Těmito podklady byly mimo jiné:

B. Územní plán obce Praha

C. Informace zjištěné při místním šetření dne 21. 9. 2020

D. Mapové podklady katastru nemovitostí

E. Cenové údaje katastru nemovitostí

F. Databáze a inzerce realitních kanceláří

G. Oceňovací předpisy platné ke dni ocenění

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku jsme využili dále poznatky z nám dostupné odborné literatury.

Ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděli jsme žádná šetření

směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsme ve znaleckém posudku vycházeli.

2 METODOLOGIE

2.1 Úrovně hodnoty obecně

Dle odborných názorů (např. Mařík, M. a kol. (2018) na str. 23) neexistuje něco jako objektivní hodnota a je nutné zvolit určitý standard hodnoty odpovídající účelu ocenění. Rovněž dle Mezinárodních oceňovacích standardů je zvolená úroveň hodnoty závislá na podmínkách a účelu ocenění, kdy oceňovatel by měl vzít v úvahu rovněž zadání a vstupní data obdržena od Zadavatele analýzy či ocenění. Případně je nutné, aby oceňovatel uvedl, za jakých podmínek a přijatých předpokladů je možné použít daný standard hodnoty. Na základě výše uvedeného se postupně vyvinuly různé standardy hodnoty.

Důležité je také uvést, že hodnota je pouze odhadem pravděpodobné ceny. Cena, která byla na trhu realizována, může nebo nemusí mít vztah k hodnotě aktiva, která by byla stanovena ostatními.

2.2 Obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí

Existují tři základní obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí: porovnávací přístup, výnosový přístup a nákladový přístup.

Porovnávací (komparační, srovnávací) **přístup** vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti, přičemž hodnocení těchto kritérií je kvantifikováno pomocí indexů. Porovnávací přístup je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

Výnosový přístup předpokládá, že oceňované nemovitosti jsou schopny v budoucnu generovat výnos (příjem) – zpravidla formou jejich pronájmu. Všeobecně lze jako vstupní podklad použít vyšší nájemného sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitostí. Výnosová hodnota je pak součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitostí. Výnosový přístup je vhodným pro nemovitosti pronajaté nebo pronajmutelné s výnosovým potenciálem.

Nákladový přístup (stanovení věcné hodnoty) spočívá v porovnání skutečných reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Tato hodnota je dále upravena o vliv opotřebení stavby. Užití nákladového přístupu je vhodné zejména u nemovitostí, jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady, tedy v případě, že oceňovanou nemovitost není možné

pronajmout a determinovat případné výnosy z pronájmu a zároveň se jedná o nemovitost natolik specifickou, že není vhodné užití porovnávacího přístupu.

2.3 Právní základy a předpisy související s oceňováním

GT při stanovení hodnoty Předmětu ocenění postupovala dle předpisů platných k datu ocenění.



NÁLEZ, POSUDEK

3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

3.1 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 21. 9. 2020 zástupcem GT s přítomností zástupce společnosti Osmá správa majetku a služeb a.s. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňované Nemovitosti a zjištěn její skutečný stav k datu provedení místního šetření.

3.2 Poloha a popis Nemovitostí

Předmětná budova se nachází ve vnitrobloku objektu čp. 120 na adrese Sokolovská.

Obrázek 3-1 Lokalizace Nemovitosti v rámci hlavního města Praha



Zdroj: mapy.cz

Jedná se o souvisle zastavěnou městskou část Karlín. Karlín se z průmyslové čtvrti změnil na módní centrum restaurací a nočního života. V secesních budovách a bývalých továrnách se nachází mezinárodní restaurace, vinárny a nezávislé galerie. Ve Fóru Karlín se konají koncerty světoznámých kapel, zatímco do Hudebního divadla Karlín můžete zajít na muzikál. Starý přístav obklopují moderní kancelářské budovy a kolem řeky Vltavy se linou stezky pro pěší i cyklisty. Ulice Sokolovská je rušná s tramvajovou tratí. Přibližně 50 m od objektu je Karlínské náměstí a kostel sv. Cyrila a Metoděje.

Jihozápadním směrem je autobusové nádraží Florenc a následně pak Masarykovo nádraží. Severním směrem se nachází Rohanské nábřeží, na kterém se budují komerční budovy v moderním provedení, které jsou využívány především jako kanceláře a obchodní plochy. Nejbližší stanice metra je Křižíkova nebo Florenc. V místě jsou parkovací zóny. Objekty v místě jsou využívány především jako pohostinství a ubytování.

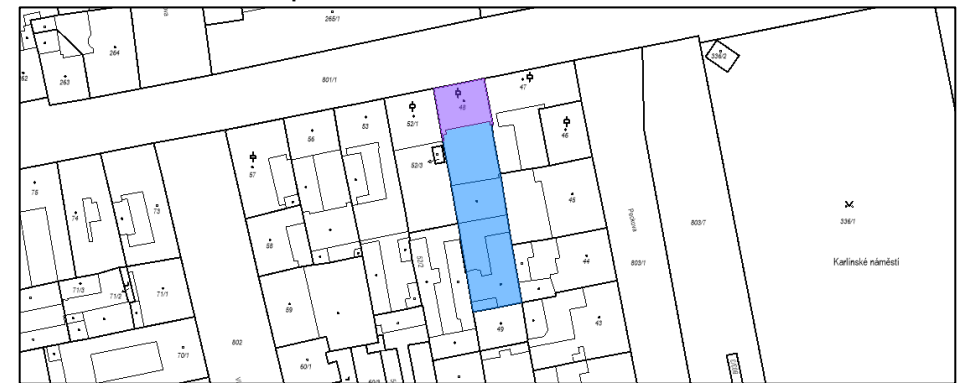
Informace o existenci radonu nebo ekologické zátěže nebyla k datu ocenění k dispozici. Pro účely ocenění je předpokládán nulový výskyt radonu a ekologické zátěže.

3.2.1 Popis Nemovitosti

Předmětem ocenění je pouze budova umístěná v jižní části parcely č. 48. Jedná se o druhý dvorní trakt. Na této parcele se nacházejí stavba čp. 120, která je přístupná z ulice, a dále pak budova uprostřed vnitrobloku). Oceňovaná budova není samostatně zapsaná v katastru nemovitostí. Budova má samostatně oplocený pozemek o velikosti 439 m² (plocha měřena podle katastrální mapy, geometrický plán prozatím neexistuje), který je přístupný přes okolní stavby na tomto pozemku.

Poloha pozemku je zobrazena na následující katastrální mapě.

Obrázek 3-2 Katastrální mapa



Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz

V případě rozdělení nemovitosti na více vlastníků vzniká nezajištěný přístup do oceňovaného objektu ve vnitrobloku. Aby bylo možné oceňovanou nemovitost samostatně využívat bez vlivu na okolní stavby, pak je zapotřebí nechat zapsat věcné

břemeno spočívající v právu vstupu a pohybu k objektu a dále věcné břemeno vedení inženýrských sítí. V současné době není potřeba, neboť přístup a sítě jsou stejného vlastníka. V případě rozdělení vlastníků jsou věcná břemena nezbytná, proto uvažujeme jejich vznik, jinak by nebylo možné objekt ve vnitrobloku užívat.

Oceňovaný objekt má 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží. Krov neumožňuje vybudování obytného podkrovní. Půdorys objektu je do písmene L. Stavba je založena na betonové konstrukci bez izolace proti spodní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné. Stropní konstrukce s ŽB žebry. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Střešní krytina je lepená svařovaná. Schodiště je betonové. Podlahy jsou betonové, převážně bez nášlapní vrstvy. Omítky jsou vápenné štukové a v prostorách se zvýšenou vlhkostí vody je proveden keramický obklad stěn. Vnější fasády je břizolitová. Okna v objektu jsou dřevěná špaletová nebo jednoduchá, případně kovová. Dveře jsou převážně dřevěné ukotvené do dřevěných zárubní. Objekt je napojen na elektřinou, plyn, vodu a kanalizaci.

1. PP je z části pod objektem a z části vedle objektu. Do 1. PP se přichází po točitém schodišti, případně stropním ocelovým poklopem v místnosti v přízemí. V celém 1. PP jsou sklepní prostory a kotelná.

1. NP je tvořeno prostory dílen, chodbou, umývárnou, WC, a kancelářskými prostory.

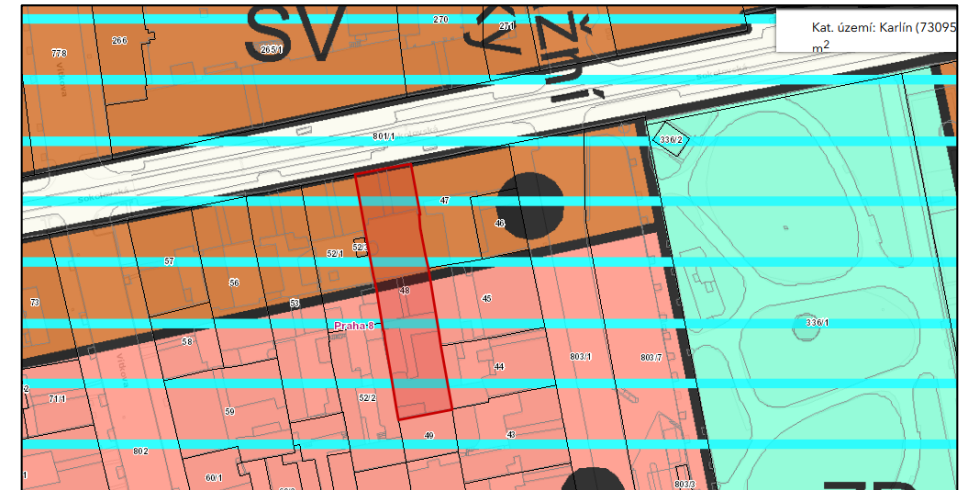
2. NP je v identickém provedení jako 1. NP.

Na pozemku jsou dva ocelové přístřešky, jejichž stav je havarijní.

Objekt je více jak 5 let nevyužíván. Stavba je celkově ve špatném až havarijním stavu s vyžadovanou celkovou rekonstrukcí. Chybí veškeré vybavení. Radiátory jsou demontovány. Předpokládáme, že funkčnost inženýrských sítí je snižena. Objekt není provozuschopný. V objektu jsou z části vysklená okna, některé dveře chybí. Zařizovací předměty jsou v podstandardním stavu a jejich výměna je nezbytná. Vnitřní omítky a fasádní omítky je z části poničená. Stropní konstrukce je popraskaná. Objekt vykazuje snížené prvky bezpečnosti a působí velice špatným dojmem.

Z hlediska územního plánování se pozemek nalézá částečně v ploše OV, tedy v ploše všeobecně obytné, částečně pak v plochách označených jako SV – všeobecně smíšené

Obrázek 3-3 Lokalizace pozemku v rámci územního plánu hlavního města Praha



Zdroj: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

OV

Hlavním využitím těchto ploch je bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Přípustným využitím je pro stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Podmíněně přípustné využití plochy je pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví. Pro podmíněně přípustné

využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

SV

Hlavní využití jako plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Přípustné využití pro polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice

pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže. Podmíněně přípustné využití pro monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

4 VOLBA METOD OCENĚNÍ

Hodnotu nemovitostí lze odhadnout několika přístupy, blíže viz kapitola 2 tohoto znaleckého posudku.

Nejběžněji používaným přístupem pro stanovení hodnoty ve znalecké praxi je porovnávací přístup.

Vzhledem k tomu, že je na místním realitním trhu k dispozici dostatečné množství podkladových údajů pro aplikaci porovnávacího přístupu – informace o prodejkách či nabídkách a cenách obdobných nemovitostí, byl jako vhodný zvolen právě porovnávací přístup, který vzhledem ke své podstatě umožňuje do stanovení hodnoty promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu.

Tento přístup je standardním a transparentním způsobem určení hodnoty nemovitostí. Hodnota je stanovena porovnáním se souborem cen obdobných nemovitostí v daném čase a místě, očištěným o extrémní polohy spekulativních nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Porovnávací nemovitosti mají srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitostmi.

S přihlédnutím k charakteru Předmětu ocenění bude pro stanovení obvyklé ceny porovnávacím přístupem aplikována metoda přímého porovnání jednotkových cen.

Tato metoda je blíže popsána dále v tomto znaleckém posudku.

4.1 Postup stanovení hodnoty nemovitostí konkrétními metodami

V následujících kapitolách jsou popsány metody použité pro stanovení hodnoty nemovitostí.

4.1.1 Postup stanovení hodnoty nemovitosti metodou přímého porovnání jednotkových cen

Pro stanovení hodnoty bude užitá metoda přímého porovnání jednotkových cen. Tato metoda je ve znalecké praxi standardně používána a je popsána v odborné literatuře¹.

Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností oceňované a srovnávací nemovitosti je užitá tzv. indexu srovnávací nemovitosti (I_s), pomocí kterého je stanovena indexovaná jednotková tržní cena jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTC_s). Index srovnávací nemovitosti je pro každou ze zvolených srovnávacích nemovitostí vypočten na základě dílčích koeficientů odlišnosti $K_1 - K_n$, které kvantifikují dílčí kvalitativní odlišnosti srovnávacích nemovitostí od nemovitosti oceňované.

Rozmezí jednotlivých dílčích koeficientů odlišnosti je stanoveno na základě našeho odborného úsudku, přičemž jako podklad pro jejich indikaci jsou užitá odborné publikace.

Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota konkrétního koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti oceňované nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u oceňované nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u oceňované nemovitosti.

Na základě jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) jsou následně vypočteny jejich indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí (IJTC_s).

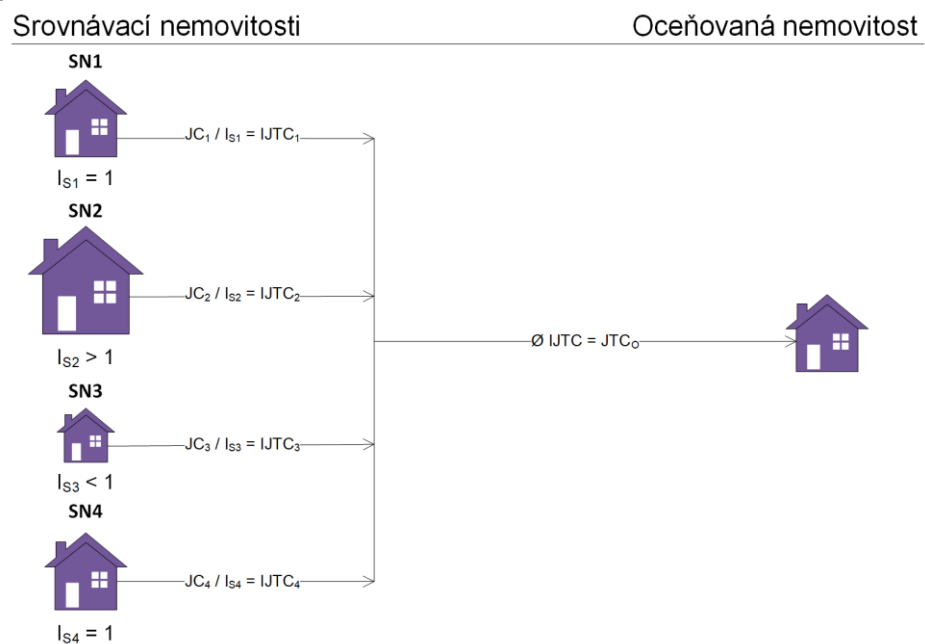
Vyhodnocením charakteristiky polohy indexovaných jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitostí (IJTC_s) je následně stanovena jednotková tržní cena oceňované nemovitosti (JTC_o), z níž je poté odvozena její výsledná hodnota.

Jednotkovou tržní cenou se rozumí cena za 1 m² užitné plochy.

Obrázek 4-1 graficky znázorňuje výše popsaný postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání.

¹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-578-5t

Obrázek 4-1 Grafické znázornění postupu stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 4-1 znázorňuje situaci, kdy srovnávací nemovitosti SN1 a SN4 jsou kvalitativně srovnatelné s oceňovanou nemovitostí, a I_s je tedy u těchto nemovitostí (transakcí) roven 1. Srovnávací nemovitost SN2 je kvalitativně lepší než oceňovaná nemovitost, a tedy I_s nabývá hodnot větších než 1. Naproti tomu srovnávací nemovitost SN3 je kvalitativně horší než oceňovaná nemovitost, a tedy I_s nabývá hodnot menších než 1.

5 STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

5.1 Východisko

Dle definice znaleckého úkolu (viz kapitola 1.1) a s ohledem na požadavek Zadavatele je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění.

5.2 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem

V této kapitole je provedeno stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem, a to konkrétně metodou přímého porovnání.

5.2.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTC_s

Pro potřeby stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) a jejich indexované jednotkové tržní ceny (IJTC_s).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití pozemku, jeho velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo v Karlíně se nenachází dostatečné množství porovnatelných vzorků, byly tyto vzaty i z přílehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitosti oceňované jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexů oceňovaných nemovitostí použity následující koeficienty odlišnosti.

Tabulka 5-1 Použité dílčí koeficienty odlišnosti užitá pro stanovení hodnoty Nemovitosti

Koeficient	Název koeficientu
K_1	Lokalita
K_2	Vliv velikosti
K_3	Stav a vybavení
K_4	Využitelnost

Koeficient	Název koeficientu
K_5	Další vlivy
K_6	Přístup
K_7	Okruh potenciálních investorů

$$I_s = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$$

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje nemovitosti, u nichž jsou známy hodnocené parametry a prodejní (popř. nabídkové) ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů a dále o nabízené a ke dni vypracování znaleckého posudku neprodané nemovitosti.

Uvedený postup je ve znalecké praxi zcela standardní, a to vzhledem k tomu, že údaje o skutečných realizovaných cenách (prodejů či pronájmů) nemovitostí jsou prakticky nedostupné, případně k těmto nemovitostem nejsou dostupné jejich cenotvorné charakteristiky, které jsou nutné pro potřeby aplikace porovnávacího přístupu (např. jejich technický stav k datu transakce, užitná plocha atd.). Zároveň (ačkoliv to nemusí být pravidlem) mohou být tyto transakce zatíženy zkreslením vyvolaným prodeji mezi příbuznými, spřízněnými právníckými osobami, spekulativními prodeji atd. Lze tedy konstatovat, že pro potřeby porovnávacího přístupu jsou akceptovatelné jako srovnávací nemovitosti jak nemovitosti se skutečně realizovanými cenami, tak i nemovitosti, u nichž jsou známy pouze jejich nabídkové ceny. Vždy by však tyto měly být v dostatečném množství pro případné vyloučení extrémních hodnot, ať už tyto budou zapříčiněny z jakéhokoliv důvodu.

Z realitní praxe potom vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková. Z toho důvodu bylo v rámci procesu ocenění užitá koeficientu druhu transakce – viz Tabulka 5-2. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy uvedenými v odborné literatuře. Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách České republiky bylo předmětem řady odborných studií. Obecně lze konstatovat, že čím je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient druhu transakce se tak blíží jedné. U prodaných nemovitostí se známou sjednanou cenou je koeficient roven jedné.

Pro účely tohoto znaleckého posudku byl pro nabízené nemovitosti s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitostí stanoven koeficient druhu transakce v úrovni 0,90.

Přepočet realizovaných cen pro srovnávací nemovitosti představující realizované transakce byl proveden na základě aplikace koeficientu data transakce. Jedná se o multiplikační koeficient vyjadřující časovou změnu cen nemovitostí vztaženou k datu ocenění. Pro účely tohoto znaleckého posudku bylo při stanovení koeficientu data transakce vycházeno z veřejně dostupných dat dokumentujících vývoj cen v segmentu nemovitostí určených pro pozemky publikovaných společností Hypoteční banka, a.s. Index cen pozemků zveřejňovaný společností Hypoteční banka, a.s. (tzv. HB Index pro pozemky) dle názoru GT nejlépe vystihuje časový vývoj cen zájmového typu nemovitostí od data prodeje k období ocenění. HB Index je Hypoteční bankou a.s. zveřejňován kvartálně, představuje tedy vždy nejaktuálnější hodnoty pro potřeby přepočtu jednotkových cen.

5.2.1.2 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitosti - IJTCs a stanovení hodnoty Nemovitosti

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTC_s) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčí koeficienty odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) uvádí Tabulka 5-2 níže. Hodnota Nemovitostí byla následně stanovena na základě jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_o) a její výměry.

Tabulka 5-2 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (I_S) a indexované tržní ceny srovnávacích nemovitostí (IJTC_S)

Oceňovaná nemovitost	Srovnávací nemovitost 1	Srovnávací nemovitost 2	Srovnávací nemovitost 3	Srovnávací nemovitost 4
				
Zdroj ceny	x	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena
Datum transakce	x	x	x	x
Realizovaná cena / Nabídková cena [kč]	x	39 663 000,00	125 000 000,00	65 000 000,00
Koeficient data transakce	x	1,00	1,00	1,00
Koeficient druhu transakce	x	0,90	0,90	0,90
Upravená srovnávací cena [kč]	x	35 696 700,00	112 500 000,00	58 500 000,00
Užitná plocha [m ²]	552,00	1 152,00	3 300,00	1 342,00
JTCS [kč/m ²]	x	30 986,72	34 090,91	43 591,65
Lokalita (K ₁)	Sokolovská 62, Praha - Karlín - rezidenční zástavba ve vnitrobloku <i>1,00</i>	Vlkova 8, Praha 3 - Žižkov - rezidenční zástavba, ve vnitrobloku <i>1,10</i>	Poděbradská, Praha 9 - Hloubětín, přímo u silnice, řadová zástavba <i>1,00</i>	Mahenova, Praha 5 - Košíře - rezidenční zástavba, řadový dům, rušná lokalita <i>1,10</i>
Velikost užitné plochy (K ₂)	400 - 600 <i>1,00</i>	1000 - 1500 <i>0,95</i>	3000 - 3500 <i>0,90</i>	1000 - 1500 <i>0,95</i>
				Lažanského 1, Praha Chodov - rezidenční zástavba, na okraji parku, lukrativní <i>1,05</i>
				200 - 400 <i>1,05</i>

Stav a vybavení (K ₃)	Zhoršený stav, podstandardní vybavení <i>1,00</i>	střední stav, průměrné vybavení <i>1,50</i>	střední stav, podstandardní vybavení <i>1,25</i>	relativně dobrý stav objektu, vybavení horší, po částečné rekonstrukci <i>1,25</i>	střední stav, po částečné rekonstrukci, průměrné vybavení <i>1,60</i>
Využitelnost (K ₄)	skladové plochy a výroba, vč. zázemí, z toho v prostory v 1. PP <i>1,00</i>	skladové plochy a výroba, vč. zázemí <i>1,00</i>	činžovní dům <i>1,40</i>	činžovní dům <i>1,40</i>	výroba, prostory pouze v 1. NP <i>1,15</i>
Další vlivy (K ₅)	v povodňovém území <i>1,00</i>	nejsou <i>1,20</i>	nejsou <i>1,20</i>	nejsou <i>1,20</i>	nejsou <i>1,20</i>
Přístup (K ₆)	nezajištěn <i>1,00</i>	zajištěn <i>1,20</i>	zajištěn <i>1,20</i>	zajištěn <i>1,20</i>	zajištěn <i>1,20</i>
Okruh potenciálních investorů (K ₇)	snížený <i>1,00</i>	průměrný <i>1,25</i>	průměrný <i>1,25</i>	průměrný <i>1,25</i>	průměrný <i>1,25</i>
Index srovnávací nemovitosti (IS)	1,00	2,82	2,84	3,29	3,65
IJTCS [kč/m ²]	-	10 988,20	12 003,84	13 249,74	14 650,68

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena je stanovena jako součin nabídkové (realizované) ceny a koeficientu data transakce.

5.2.1.3 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich výsledné indexované tržní ceny ($IJTC_s$) viz. Tabulka 5-2. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_o) byly tedy použity všechny 4 srovnávací nemovitosti (viz Tabulka 5-3).

Tabulka 5-3 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitostí	4,00
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	4,00
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	10 988,20
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	14 650,68
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	1 583,26
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	11 139,86
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	14 306,38
Průměr použitých hodnot (JTC_o)	12 723,12

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.4 Rekapitulace stanovení hodnoty Nemovitosti porovnávacím přístupem

Obvyklá cena Nemovitosti byla stanovena na základě výsledné jednotkové ceny oceňované nemovitosti (JTC_o) a její výměry.

Tabulka 5-4 Stanovení hodnoty Nemovitosti porovnávacím přístupem

Nemovitost	Výměra [m ²]	JTC _o [Kč/m ²]	Hodnota (zaokrouhloeno na tisíce) [Kč]
Předmětné prostory	552,00	12 723,12	7 023 162,24
Nemovitosti celkem			7 000 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Obvyklá cena Nemovitosti stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení):
7 000 000,00 Kč

6 REKONCILIACE / SHRUTÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ

Obvyklou cenu Předmětu ocenění jsme stanovili na základě metody přímého porovnání.

Vzhledem k tomu, že je na místním realitním trhu k dispozici dostatečné množství podkladových údajů pro aplikaci porovnávacího přístupu – informace o prodejkách či nabídkách a cenách obdobných nemovitostí, byl jako vhodný zvolen právě porovnávací přístup, který vzhledem ke své podstatě umožňuje do stanovení hodnoty promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu.

Výsledek ocenění dle uvedené metody rekapituluje následující tabulka.

Pro stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění jsme zvolili metodu přímého porovnání, na základě které jsme dospěli k hodnotě:

7 000 000 Kč

(slovy: sedm milionů korun českých).

7 ZÁVĚR

Úkolem tohoto znaleckého posudku bylo stanovení ceny obvyklé výše definovaného předmětu ocenění.

GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku obvyklou cenu stavby (hygienická stanice) bez čp/če, která je součástí pozemku p. č. 48 v k. ú. Karlín ve výši

7 000 000,00 Kč

(slovy: sedm milionů korun českých).

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním.

8 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 Informace o parcele parc. č. 48 z nahlížení do KN ze dne 16. 9. 2020

Příloha č. 2 Ortofoto mapa a katastrální mapa

Příloha č. 3 Fotodokumentace

Příloha č. 4 Cenové údaje

9 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Společnost Grant Thornton Valuations, a.s., se sídlem Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1, IČ: 630 79 798, byla dne 7. 3. 1997 zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění ve znění rozhodnutí č.j. MSP-73/2020-OINS-SZN/3:

Obor Ekonomika

oceňování nemovitostí, oceňování závodů a jejich částí, regulace cen a kalkulace energií, oceňování pohledávek, strojů a zařízení včetně dopravních prostředků, technologických zařízení a celků, zemědělské techniky, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a jiných práv průmyslového vlastnictví, zásob, pohledávek, oceňování cenných papírů a kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, ceny a odhady informačních systémů, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů, bankovníctví, peněžnictví a pojišťovnictví, burzovníctví a kolektivní investování, analýza finančních rizik, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely a alokace kupní ceny, oceňování spotřební elektroniky, kancelářské techniky, vybavení a zařízení domácností, manipulační techniky;

Obor Strojirenství

posuzování technického stavu vozidel, strojů a zařízen, zemědělské a manipulační techniky a autoopravárenství


Znalecký posudek je vydán pod pořadovým číslem: 3557-149/2020.

Znalecký posudek připravovali a případná vysvětlení podávají:



AppTax Partners s.r.o., člen představenstva,
kterou při výkonu funkce zastupuje
Ing. Tomáš Brabenec, Ph.D., LL.M.




Jakub Lisa


Zuzana Kožíšková

Otisk kulaté pečeti:

V Praze dne 30. 9. 2020

PŘÍLOHA Č. 1

Vyhotovil: Krejčí Žaneta Bc. (P8)
 MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100
 OBEC: 554782 Praha
 KAT.ÚZEMÍ: 730955 Karlín

Data platná k: 1.08.2020

INFORMACE O STAVBĚ

ČÁST OBCE, Č.P./Č.E. [Karlín č.p. 120](#)
 TYP STAVBY: *budova s číslem popisným*
 ZPŮSOB VYUŽITÍ: *bytový dům*
 ZPŮSOB OCHRANY: *památkově chráněné území, nemovitá kulturní památka*
 ŘÍZENÍ VZNIKU: *Z-33076/2019-101*
 STAVBA JE SOUČÁSTÍ: [KN 48](#)

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV [311](#)

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, 18000 Praha - Libeň	00063797	

Jiná práva

(bez zápisu)

Omezení vlastnického práva

(bez zápisu)

Jiné zápisy

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

Změna výměr obnovou operátu

Parcela: [KN 48](#)
 součástí je: [Karlín č.p. 120](#), byt.dům

Z-13116/2003-101

Nabývací tituly a podklady k zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotoveno systémem MISYS ver.14.22.118031 HW hasp.12 pro VFK
 verze 5.4

Vyhotovil: Krejčí Žaneta Bc. (P8)

Datum a čas vyhotovení výpisu: 16.09.2020
 10:54:48
 Výpis vyhotoven za 1.319s, SQLite3 native,
 ver.3.26.0

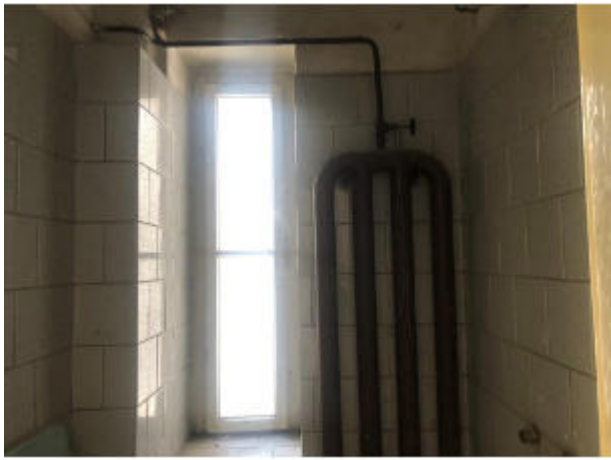
Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

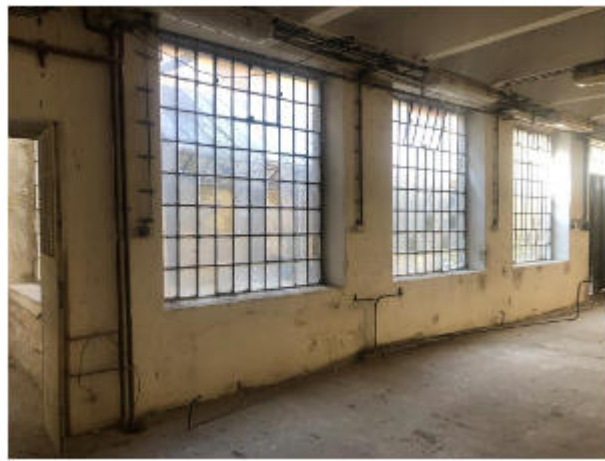
PŘÍLOHA Č. 2



PŘÍLOHA Č. 3







PŘÍLOHA Č. 4

SREALITY.CZ

Prodej kanceláře 1 152 m² Vlkova, Praha 3 - Žižkov 39 663 000 Kč (34 430 Kč za m²)

Komerčně administrativní budova s půdorysem ve tvaru písmene L se nachází ve výborné lokalitě Žižkova, nedaleko centra Prahy. Postavena byla za 1.republiky, původně pro pražírnu kávy, poté až do současnosti, byla sídlem a provozovnou různých firem. Umístění ve vnitrobloku poskytuje výhodu soukromí, klidu i dostatku parkovacích stání mimo modrou zónu.

Železobetonová stavba disponuje 1.152 m² užitné plochy a je členěna do 4 podlaží se stávajícím využitím:

polosuterén - sklady, sociální zařízení

1.NP - dílny, sklady, 2 kanceláře, sociální zařízení

2.NP - 5 kancelářů, velká jednací hala, kuchyňka, sociální zařízení

3.NP - archiv, ubytovny, učebna

K budově náleží pozemek o ploše 486 m², z toho zastavěná část je 340 m² a 146 m² nádvoří - využívané pro parkování.

Rekonstrukce objektu proběhy v letech 1989-2001 (okna, fasády, střecha, elektroinstalace, rozvody vody a tepla).

V objektu se nachází také výtahová šachta, strojovna výtahu je umístěná na střeše - možné zřídit zde výtah!

Podlahy v objektu jsou dlažby, PVC-krytina, v kancelářích koberce. Okna v průčelí jsou plastová s dezénem průmyslového tabulkového skla, dvě okna jsou francouzská. V druhém křídle budovy jsou okna původní, dřevěná. Budova je vytápěna 2 plynovými kotli.

Na dvoře je místo pro parkování až 8 vozidel, další garážové stání je možné vybudovat v suterénu domu ze stávající dílny.

Energetická náročnost budovy G (dosud nesdělena majitelem)

Celková cena:	39 663 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	34 430 Kč
Poznámka k ceně:	včetně právního servisu a provize RK
ID zakázky:	JSA1544-0001
Aktualizace:	14.09.2020
Stavba:	Skeletová

Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	4
Plocha zastavěná:	340 m ²
Užitná plocha:	1152 m ²
Garáž:	3

SREALITY.CZ

Prodej činžovního domu 3 300 m² Poděbradská, Praha 9 - Hloubětín 125 000 000 Kč (37 879 Kč za m²)

MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme Vám výjimečnou nabídku prodeje řadových činžovních domů na Praze 9 v blízkosti MHD. K nabízeným nemovitostem je i vypracovaná studie vč. projektové dokumentace, která není součástí kupní ceny. Domy jsou určeny k rekonstrukci. Domy mají nyní 4.NP a lze je navýšit o dvě patra, kde bude vydáno platné UR do 3/2021. Domy jsou nyní prázdné. Nemovitosti jsou v bloku se nachází na lukrativním místě a jsou napojeny na všechny inženýrské sítě. Dispozičně jsou všechna patra stejně členěná, kdy v každém patře je vždy jedna jednotka členěná na 5 místností s vlastním sociálním zařízením a společnou chodbou a schodištěm spojující jednotlivá patra. Vyjímkou je přízemí, kde je nebytová jednotka. 1. patro má kancelářské využití. Celkový znalecký stav je označen jako dobrý. Svislé konstrukce jsou zděné, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová a krov je dřevěný. Fasáda štuková a zdobená. Vytápění je různorodé pro jednotlivá patra. Jsou tady el. přímotopy, plyn. kotel i WAW. Podlahy jsou tvořeny parketami, dlažbou i zátěžovými koberci. Velkou předností této nabídky je výborná občanská vybavenost, skvělá dopravní dostupnost přímo na hlavní páteřní síti MHD. Nedaleko je vlakové nádraží a stanice metra. Velkým plusem je možnost vestavby v podkroví. Nemovitost je řádně zapsaná v katastru nemovitostí, stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy, skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací a přístup k domu je zajištěn přímo z veřejné komunikace. Nemovitost není umístěná v záplavovém území. Okolní zástavba je tvořena obdobnými řadovými domy. Možné financovat úvěrem. K inzerci je vytvořený ještě celkový nabídkový list vč.půdorysů, na vyžádání zašleme. PENB - G, štítek není k dispozici. Prohlídka bude umožněna jen Vážným a přímým zájemcům. Adresa nemovitosti je uvedena pouze orientační z důvodů zneužití soukromí majitele.

Celková cena:	125 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Cena za m ² :	37 879 Kč
ID zakázky:	2799
Aktualizace:	23.09.2020
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	5
Plocha zastavěná:	788 m ²
Užitná plocha:	3300 m ²

Parkování:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrina:	230V
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Bezbariérový:	✗
Výtah:	✗

Dojezdová
vzdálenost Nové



Prodej činžovního domu 1 342 m² Mahenova, Praha 5 - Košíře 65 000 000 Kč (48 435 Kč za m²)



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Jedná se o rohový dům ve stylu „neoklasicismus“, umístěný v blízkosti nákupního centra „Anděl“ a s velmi dobrou dostupností do centra města, V domě je celkem 7 volných bytů a 1 obsazený byt za regulované nájemné. Je vydané pravomocné stavební povolení na rekonstrukci domu na realizaci 8 bytových jednotek, 3 ubytovací jednotky s 8mi lůžky o celkové užitné ploše 210,40m² a 3 prodejny o celkové prodejní ploše 233,73m². Z části již rekonstrukce provedena. Dům je aktuálně celý volný vyjma jednoho bytu kde bydlí regulovaný nájemník a nebytový prostor v přízemí domu je pronajat .

Celková cena:	65 000 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Užitná plocha:	1342 m ²
Cena za m ² :	48 435 Kč	Datum nastěhování:	ihned
ID zakázky:	AMAH	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	05.09.2020	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Smíšená	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Telekomunikace:	Telefon
Umístění objektu:	Centrum obce	Elektřina:	230V
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná:	512 m ²	Výtah:	✘

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Mahenova, Praha 5 - Košíře

Cíl:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Hřiště:	Dětské hřiště Husovy sady (194 m)
Kulturní památka:	Šaldova vila (324 m)
Bus MHD:	U Zvonu (41 m)
Tram:	U Zvonu (19 m)
Vlak:	Praha-Smíchov severní nást. (1642 m)
Metro:	Anděl (1196 m)



Prodej obchodního prostoru 360 m² Lažanského, Praha - Chodov 21 390 000 Kč (59 417 Kč za m²)



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Cena včetně provize RK. Zprostředkujeme k prodeji objekt k podnikání o celkové užitné ploše 360m² na vlastním pozemku o rozloze 1548m² v zastavěné rezidenční čtvrti městské části Chodov.

Objekt prošel částečnou rekonstrukcí, tj. nová plastová okna, střecha, provedeny nové rozvody elektro a plynu. Dále k dispozici zapuštěná váha a vlastní studna. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě.

Součástí prodeje rovněž funkční nerezové vybavení pro stávající zkolaudovaný provoz. V současné době je objekt využíván jako velkokapacitní přípravná teplých pokrmů a za tímto účelem je zejména vhodné prostor využít, případně pro potravinovou výrobu, provoz masny/ uzenářství. Podrobnější informace o možnosti/vhodnosti využití budovy sdělíme na vyžádání. Dostatek parkovacích míst na vlastním pozemku. Výborná dopravní dostupnost, v místě veškerá občanská vybavenost. Více informací na dotaz. Cena uvedena včetně provize RK a veškerých poplatků.

Celková cena:	21 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Cena za m ² :	59 417 Kč
Poznámka k ceně:	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
ID zakázky:	00340
Aktualizace:	01.09.2020
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1. podlaží z celkem 1
Plocha zastavěná:	360 m ²
Užitná plocha:	360 m ²

Parkování:	✓
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Doprava:	Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	✓

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Lažanského, Praha - Chodov

Cíl:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

