

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **číslo: 5069-339/17**

# **ODHAD OBVYKLÉ CENY**

**Předmět posudku** : pozemek p.č.672/31, nedílnou součástí pozemku p.č.672/31 je budova č.p.454 a dále pozemek p.č.672/33, nedílnou součástí pozemku p.č.672/33 je budova bez č.p./č.e. a dále pozemek p.č.672/29 (část plochy pozemku označená v nájemní smlouvě jako A a B), a to vše včetně příslušenství, k.ú. Letňany, obec Praha, ul. Místecká, Praha 18

**Objednatel posudku** : MČ Praha 18 IČ: 00231321  
Bechyňská 639  
199 00 Praha 9 - Letňany

**Účel posudku** : oceňovací analýza obvyklé (tržní) ceny pozemku p.č.672/31, nedílnou součástí pozemku p.č.672/31 je budova č.p.454 a dále pozemku p.č.672/33, nedílnou součástí pozemku p.č.672/33 je budova bez č.p./č.e. a dále pozemku p.č.672/29 (část plochy pozemku označená v nájemní smlouvě jako A a B), a to vše včetně příslušenství, k.ú. Letňany, obec Praha, ul. Místecká, Praha 18

**Oceněno ke dni** : 10.listopadu 2017

**Posudek vypracoval** : Ing. Jan Beneš ABBEN – znalecká kancelář s.r.o.  
IČ : 67381235 IČ : 24307611  
Za Strahovem 387/41 Za Strahovem 387/41  
169 00 Praha 6 169 00, Praha 6



Znalecký posudek - odhad obvyklé ceny byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

Celkem znalecký posudek - odhad obvyklé ceny obsahuje 17 stran + přílohu.

V Praze, dne 10.listopadu 2017



## **A) Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny**

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami.

1. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitost, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zdržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
3. Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými republikovými zákony a předpisy.
6. Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění obvyklé (tržní) ceny nemovitosti.
7. Pro vyloučení dodatečného účelového zpochybňování odhadu obvyklé (tržní) ceny nebude věnována pozornost žádným dodatečným cenovým nabídkám případných poptávajících se speciálními zájmy.
8. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o údržbě, souhlasu - povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního, vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.
9. Odhadnutá objektivní obvyklá hodnota je dána pro finanční strukturu platnou v souladu s datem této zprávy.
10. Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č.121/2000 Sb. Žádná část tohoto díla nesmí být jakýmkoliv způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoli formě nebo jakýmkoli prostředky (elektronickými, mechanizačními kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení autora Ing. Jana Beneše.

Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro potřeby uvedené v bodě č. 1.1 *Účel oceňovací analýzy* (znalecký posudek, str.4)

## **B) Osvědčení**

1. Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že osobně přezkoumal z předložených podkladů vlastnické právo k posuzované nemovitosti.
2. V současné době ani v blízké budoucnosti nebude mít účast ani prospěch z vlastnického práva. Ani mé zaměstnání ani můj honorář (odměna v souvislosti s touto zprávou) nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách. V této zprávě je uvedeno všechno o předpokladech a omezujících podmínkách ovlivňujících analýzu, hodnoty a závěry v ní obsažené.
3. Žádná jiná osoba, nežli osoba podepsaná nepřipravovala tuto analýzu, hodnoty a závěry zde uvedené.
4. Na mé nejlepší svědomí potvrzuji, že údaje faktů obsažených v této zprávě jsou pravdivé a správné.



Ing. Jan Beneš

## C) Oceňovací analýza

### 1. ÚVOD

#### 1.1. Účel oceňovací analýzy

Zpracovatel znaleckého posudku byl pověřen objednatelem zpracováním oceňovací analýzy aktuální obvyklé ceny pozemku p.č.672/31, nedílnou součástí pozemku p.č.672/31 je budova č.p.454 a dále pozemku p.č.672/33, nedílnou součástí pozemku p.č.672/33 je budova bez č.p./č.e. a dále pozemku p.č.672/29 (část plochy pozemku označená v nájemní smlouvě jako A a B), a to vše včetně příslušenství, k.ú. Letňany, obec Praha, ul. Místecká, Praha 18, a to ke dni ocenění 10. listopadu 2017

Výsledek práce je použitelný pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti. Stanovená obvyklá cena je podle této analýzy zpětně dosažitelná při převodu vlastnického práva.

#### 1.2. Vlastnictví

Vlastnictví nemovitosti bylo prokázáno náhledem do katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 697 pro okres Hl.m. Praha, k.ú. Letňany, obec Praha

#### 1.3. Základ hodnoty

Základem hodnoty v tomto odhadu je objektivní (fair) tržní hodnota. Tato objektivní tržní hodnota je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA jako finanční částka, která může být směřena mezi dobrovolně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím, aniž by byl činěn nátlak na koupi nebo prodej. Přitom obě zúčastněné strany si plně svoji činnost uvědomují a znají všechna relevantní fakta o jmění.

#### 1.4. Rozsah odhadu

tržní hodnota

viz č. 1.3 - Základ hodnoty - t.j. hodnota, kterou je možno získat prodejem mezi dobrovolně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb., č.303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č.340/2013 Sb. a č.344/2013 Sb. a zákonem č.228/2014 Sb.

§ 2, odst.1, citace : .... Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### **1.5. Podklady pro vypracování posudku**

- Informace a podklady MČ Praha 18 předané znalci
- Nájemní smlouva mezi MČ Praha 18 a CPI BYTY, a.s. ze dne 25.9.2017 resp. 27.9.2017
- Veřejně dostupné databáze realitních serverů
- Místní šetření znalce dne 27.10.2017



## **2. POSUDEK A OCENĚNÍ**

### **2.1. Analýza komerční atraktivnosti nemovitosti**

Soubor pozemků a budov tvoří areál, který byl postaven cca po roce 1970 a který původně sloužil jako nebytové prostory určené k pronájmu a z části jako mateřská školka. Aktuálně je využívána pouze část areálu, a to budova označovaná jako A, která slouží ke zdravotnickým účelům. Zbývající část areálu je opuštěná, nevyužívaná a bez běžné údržby.

Oceňovaný areál se nalézá v městské části města Praha - Letňany a je přímo přístupný z místní zpevněné komunikace „Místecká“. Předmět ocenění je tvořen pozemkem p.č.672/31, nedílnou součástí pozemku p.č.672/31 je budova č.p.454 a dále pozemkem p.č.672/33, nedílnou součástí pozemku p.č.672/33 je budova bez č.p./č.e. a dále pozemkem p.č.672/29 (část plochy pozemku označená v nájemní smlouvě jako A a B), a to vše včetně příslušenství, k.ú. Letňany, obec Praha, ul. Místecká, Praha 18. Pozemky a budovy tvoří jednotný funkční celek a není předpoklad dalšího zastavění volné plochy pozemků.

Areál se nachází v obytné oblasti v městské části Letňany. Lokalita ve které se nachází, představuje středně atraktivní lokalitu. Ulice Místecká je boční komunikací dané oblasti. V dané širší lokalitě jsou situované zejména výškové bytové domy, obchody a provozovny menšího významu, sídla menších firem atd. Z pohledu hodnocení atraktivity umístění objektu se jedná o lokalitu, která je hodnocena pozitivně z pohledu dopravní dostupnosti a mírně omezeného parkování. Z pohledu hodnocení komerční atraktivity (obchodní) se jedná o méně atraktivní lokalitu z důvodu nízké průchodnosti potenciálních zákazníků. V relativní blízkosti 10 minut je možná dostupnost „Obchodního centra Letňany“. Dopravní obslužnost areálu je znalcem hodnocena jako přiměřená dané lokalitě hl.m. Prahy, tzn. že dopravní obslužnost oblasti je hodnocena jako velmi dobrá.

Komerční atraktivitu oceňovaného areálu ovlivňuje k datu ocenění fakt, že předmětný soubor nemovitostí je k datu ocenění prázdný a nepronajatý. Stavby jsou k datu ocenění ve zhoršeném stavebně technickém stavu a vyžadují provedení nákladné kompletní rekonstrukce, proto aby mohl být využíván novým vlastníkem. Poloha areálu a stavebně technický stav objektů v areálu zásadním způsobem ovlivňují jeho komerční atraktivitu. Poloha areálu zásadním způsobem rovněž ovlivňuje obvyklou výši možných realizovaných nájmu či výši možných prodejů podlahových ploch v budoucnosti. Předmětný areál je uvažován pro potřeby tržní analýzy v aktuálním stavebně technickém stavu, tak jak byl tento stav shledán při místním šetření.

Vzhledem ke podmínkám platného ÚP hl.m. Praha se uvedené pozemky nachází v ploše VV (veřejné vybavení) bez stanoveného kódu míry využití území. Není tedy jednoznačně stanovena kapacita pozemku (koeficient podlažních ploch a koeficient zeleně). Vzhledem k tomu, že jde o stabilizované území tvořené stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, nepředpokládá se pro daný areál významný rozvoj a další rozsáhlá stavební činnost. Využití pozemků a staveb areálu musí být v souladu se stávající mírou využití území převažující v okolí stavby, s charakterem zástavby, hmotovým členěním a výškovou hladinou okolní zástavby.“ Znalcem není uvažován předpoklad stavebního rozšíření stávajícího objektu č.p.454.

### **2.2. Budova č.p.454**

Předmětná budova č.p.454 se nachází v k.ú. Letňany, obec Praha. Objekt je samostatně stojící a je hlavním vchodem situován do ulice Místecká. Objekt je architektonicky a stavebně rozčleněn na 3 samostatné pavilóny, které jsou vzájemně propojené spojovacím krčkem. Objekt je nepodsklepený a má 2 NP. Konstruktivní systém objektu je železobetonový skelet, stropy rovné. Střecha je plochá. Stavba je k datu ocenění ve zhoršeném stavebně technickém stavu a vyžaduje provedení nákladné kompletní rekonstrukce, proto aby mohla být užívána novým vlastníkem. Objekt má možnost napojení na všechny druhy inženýrských sítí (voda, kanalizace, plyn, elektro).

Objekt je architektonicky a stavebně rozčleněn na 3 samostatné pavilóny, které jsou vzájemně propojené spojovacím krčkem. Tyto části jsou označovány jako část B, C a D.

Dle údajů získaných z podkladů objednatele je znalcem stanovena aktuální užitná podlahová plocha budovy č.p.454, a to :

**Budova č.p.454 ... Část B :**

Zastavěná plocha objektu č.p.454 část B celkem	cca =	308 m <sup>2</sup>
Užitná podlahová plocha nebytových prostor celkem (1.+2. NP) ... část B (odborný odhad znalce 80% zastavěné plochy)	cca =	493 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor objektu část B (odborný odhad znalce) celkem	cca =	2.000,- m <sup>3</sup>

**Budova č.p.454 ... Část C :**

Zastavěná plocha objektu č.p.454 část C celkem	cca =	269 m <sup>2</sup>
Užitná podlahová plocha nebytových prostor celkem (1.+2. NP) ... část C (odborný odhad znalce 80% zastavěné plochy)	cca =	430 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor objektu část C (odborný odhad znalce) celkem	cca =	1.760,- m <sup>3</sup>

**Budova č.p.454 ... Část D :**

Zastavěná plocha objektu č.p.454 část D celkem	cca =	269 m <sup>2</sup>
Užitná podlahová plocha nebytových prostor celkem (1.+2. NP) ... část D (odborný odhad znalce 80% zastavěné plochy)	cca =	430 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor objektu část D (odborný odhad znalce) celkem	cca =	1.760,- m <sup>3</sup>

**budova bez č.p./č.e. (budova E) :**

Zastavěná plocha objektu č.p.454 budova E celkem	cca =	128 m <sup>2</sup>
Užitná podlahová plocha nebytových prostor celkem (1.NP) ... budova E (odborný odhad znalce 80% zastavěné plochy)	cca =	102 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor objektu budova E (odborný odhad znalce) celkem	cca =	430,- m <sup>3</sup>

## 2.3. Pozemek

- Podle předložených podkladů a informací zadavatele se jedná o pozemky p.č.672/31 a p.č.672/33 a část pozemku p.č.672/29, k.ú. Letňany, obec Praha

## 2.4. Územní plán Hl.m.Praha

V platném územním plánu hl.m. Prahy jsou stavba č.p.454 se souvisejícím pozemkem p.č.672/31 a stavba bez č.p./č.pe. se souvisejícím pozemkem p.č.672/33 a pozemek p.č.672/29, k.ú. Letňany, obec Praha vedené v oblasti využití typu VV (veřejné vybavení).

Oddíl 5

Monofunkční plochy

### (1) VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

#### **1a) VV – Veřejné vybavení**

Plochy sloužící pro umístění zařízení a areálů veškerého veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, pro zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu města, záchranný bezpečnostní systém a pro zabezpečení budoucích potřeb veřejného vybavení všeho druhu.

Při umísťování veřejného vybavení na plochy VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociální péče s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení.

Funkce související s vymezeným funkčním využitím a pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí nelze umístit v převažujícím podílu celkové kapacity.

Funkční využití:

Školy a školská zařízení<sup>3</sup>, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče<sup>4</sup>, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.

Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, služby (to vše související s vymezeným funkčním využitím).

Služební byty<sup>2</sup> a ubytovací zařízení, která jsou součástí zařízení veřejného vybavení (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení, ve smyslu § 7 školského zákona<sup>3</sup>.

Administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, čerpací stanice pohonných hmot a manipulační plochy, malé sběrné dvory (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

<sup>3</sup> školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).

<sup>4</sup> zařízení sociální péče ve smyslu zákona č. 108/2006, o sociálních službách

<sup>2</sup> ve smyslu znění zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje Občanský zákoník, ve znění pozdějších změn.

<sup>3</sup> školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).



### 3. OCENĚNÍ

#### 3.1. Úvod

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti je dán doporučený postup, a to dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

#### 3.2. Metody oceňování

Pro ocenění se nabízí klasický postup ocenění nemovitostí. Volba metody a způsobu ocenění bude provedena a specifikována dále v textu posudku. Vhodná je na úvod rekapitulace a popis metod ocenění.

##### **Způsoby oceňování majetku a služeb dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku)**

Majetek a služba se oceňují dle §2 uvedeného zákona **obvyklou cenou**, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely 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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Způsoby oceňování, které aplikuje stanovený zákon o oceňování jsou:

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 dosahovaného nebo 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**, kterou je cena předmětu ocenění zaznamenaná ve stanoveném období na trhu,

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

Předmětem odhadu je potenciální tržní cena, kterou označujeme jako tržní hodnota (market value, Gemeine Wert). Náplní tohoto pojmu bylo věnováno značné úsilí Mezinárodní organizace pro oceňování-International Valuation Standards Committee (IVSC), která byla založena v roce 1981. Pro úplnost i přesnost nyní ocitujeme definice základních pojmů zpracované IVSC (Mezinárodní standardy pro oceňování, IVSC říjen 1997-překlad M. Jokl, Česká komora odhadců majetku 1997).

**Cena** je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazení zboží nebo službám jednotlivými kupujícími anebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

**Trh** je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží anebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží anebo služeb, a jejich individuální potřeby a přání.

**Hodnota** je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty.

**Pokud jde o klasické ocenění nemovitostí standardně se k determinování objektivní obvyklé (tržní) hodnoty vychází z těchto metod :**

1. Metody výnosové diskontace příjmů
2. Metody zjištění věcné hodnoty (reprodukční ceny)
3. Metody porovnávání obvyklých cen

### 3.3. Aplikace metod

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory.

Stanovení obvyklé ceny nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nemovitosti. Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností. Proces stanovení obvyklé ceny nemovitosti odráží nejen současnou situaci, ale rovněž i budoucí vývoj. Ten je v současné době značně nejistý.

S ohledem na účel tohoto posudku je znalcem zvolena **jako nevhodnější porovnávací metoda**. Tato metoda nejvíce odráží skutečnou situaci na trhu v daném místě a daném čase a je považována za nejobjektivnější metodu při oceňování. Vzhledem k aktuálnímu stavebně technickému stavu objektů (administrativní lze pronajmout) nelze výnosovou metodu aplikovat.

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č.279/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb., č.303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č.340/2013 Sb. , č.344/2013 Sb. a zákonem č.228/2014Sb.

**§ 2, odst.1, citace : ...** Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či 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.

#### **4. ANALÝZA OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY OBJEKTU č.p.454**

##### **4.1. Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití**

Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití má pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti klíčový význam. Tato analýza musí vycházet z platných právních předpisů vztahujících se k oceňované nemovitosti a musí rovněž zohledňovat širší souvislosti okolí. Při ocenění je důležitým aspektem analýza všech variant možného využití nemovitosti. Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití nemovitosti eliminuje možnost, kdy vlastníkem předmětné nemovitosti z jakýchkoliv důvodů nedochází k maximálnímu využití komerčního potenciálu dané nemovitosti. Záměrné nevyužití komerčního potenciálu dané nemovitosti nemá vliv na obvyklou hodnotu posuzované nemovitosti, a to až do okamžiku, kdy lze parametry měnit.

**Jako nejlepší a nejvýnosnější využití oceňovaného areálu je znalcem konstatováno :**

Vzhledem ke podmínkám platného ÚP hl.m.Praha se uvedené pozemky nachází v ploše VV (veřejné vybavení) bez stanoveného kódu míry využití území. Není tedy jednoznačně stanovena kapacita pozemku (koeficient podlažních ploch a koeficient zeleně). Vzhledem k tomu, že jde o stabilizované území tvořené stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, nepředpokládá se pro daný areál významný rozvoj a další rozsáhlá stavební činnost. Využití pozemků a staveb areálu musí být v souladu se stávající mírou využití území převažující v okolí stavby, s charakterem zástavby, hmotovým členěním a výškovou hladinou okolní zástavby.“ Znalcem není uvažován předpoklad stavebního rozšíření stávajícího objektu č.p.454.

##### **4.3. Porovnávací metoda**

Při výběru srovnatelných objektů je nezbytné vycházet z pečlivého výběru srovnatelných objektů přímo z území Hl.m.Prahy a případně z jiných srovnatelných lokalit. Tyto objektu musí být stejného způsobu využití jako oceňovaná nemovitost a podobného rozsahu. Údaje jsou čerpány z aktuální nabídky realitních kanceláří působících v ČR.

##### **4.4.1 Porovnávací metoda - komparace objektů**

Porovnávané objekty musí být stejného způsobu využití jako oceňovaná nemovitost a podobného rozsahu. Oceňovací porovnávací postup při hypotetickém rozdělení objektů na jednotlivé nebytové jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb. Přestože aktuální stavebně technický stav objektu vyžaduje provedení rekonstrukce lze tuto metodu ocenění – součtem cen jednotek aplikovat.

Stavba je k datu ocenění ve zhoršeném stavebně technickém stavu a vyžaduje provedení nákladné kompletní rekonstrukce, proto aby mohla být užívána novým vlastníkem. Objekt je architektonicky a stavebně rozčleněn na 3 samostatné pavilóny, které jsou vzájemně propojené spojovacím krčkem. Tyto části jsou označovány jako část B, C a D.

**Znalec konstatuje :**

na standardním realitním trhu jsou v rámci nabízených nemovitostí vždy začleněny i související pozemky, které jsou ve funkčním celku s nabízenými nemovitostmi (stavbami). Tyto související pozemky umožňují standardní užívání nabízených staveb, umožňují k nim přístup a jsou při prodeji uvažovány vždy jako jeden související celek. Výjimkou jsou pozemky, které sice mohou být ve funkčním celku, ale které svojí povahou (velikostí, přístupem, využitím dle ÚP, atd.) umožňují realizovat novou výstavbu. V takovémto případě jsou tyto pozemky oceňovány samostatně a hodnota takovýchto pozemků vychází z jejich ekonomické výnosnosti.

Znalec zdůrazňuje, že z výše uvedeného důvodu je hodnota pozemků p.č.672/31, p.č.672/33, p.č.672/29 (část plochy pozemku označená v nájemní smlouvě jako A a B), zahrnutá v obvyklé ceně staveb B,C,D,E.

Dle údajů získaných z podkladů objednatele je znalcem stanovena aktuální užitná podlahová plocha budovy č.p.454, a to :

**Budova č.p.454 ... Část B :**

Zastavěná plocha objektu č.p.454 část B celkem	cca =	308 m <sup>2</sup>
Užitná podlahová plocha nebytových prostor celkem (1.+2. NP) ... část B (odborný odhad znalce 80% zastavěné plochy)	cca =	493 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor objektu část B (odborný odhad znalce) celkem	cca =	2.000,- m <sup>3</sup>

**Budova č.p.454 ... Část C :**

Zastavěná plocha objektu č.p.454 část C celkem	cca =	269 m <sup>2</sup>
Užitná podlahová plocha nebytových prostor celkem (1.+2. NP) ... část C (odborný odhad znalce 80% zastavěné plochy)	cca =	430 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor objektu část C (odborný odhad znalce) celkem	cca =	1.760,- m <sup>3</sup>

**Budova č.p.454 ... Část D :**

Zastavěná plocha objektu č.p.454 část D celkem	cca =	269 m <sup>2</sup>
Užitná podlahová plocha nebytových prostor celkem (1.+2. NP) ... část D (odborný odhad znalce 80% zastavěné plochy)	cca =	430 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor objektu část D (odborný odhad znalce) celkem	cca =	1.760,- m <sup>3</sup>

**budova bez č.p./č.e. (budova E) :**

Zastavěná plocha objektu č.p.454 budova E celkem	cca =	128 m <sup>2</sup>
Užitná podlahová plocha nebytových prostor celkem (1.NP) ... budova E (odborný odhad znalce 80% zastavěné plochy)	cca =	102 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor objektu budova E (odborný odhad znalce) celkem	cca =	430,- m <sup>3</sup>

**OCEŇOVACÍ ANALÝZA :**

**Tabulka č. 1 Referenční výběr srovnatelných objektů (nabídka k prodeji)**

Č.	Lokalita	Stavebně technický stav	Užitná plocha	Prodej cena Kč	Nabídková cena prodej Kč/m <sup>2</sup>
1	Praha 5	před rekonstrukcí	1.558 m <sup>2</sup>	12.000.000,-	7.702,-
2	Praha 10	před rekonstrukcí	119 m <sup>2</sup>	4.990.000,-	41.933,-



3	Praha 9	před rekonstrukcí	128 m <sup>2</sup>	5.315.000,-	41.523,-
4	Praha 5	před rekonstrukcí	1.302 m <sup>2</sup>	36.750.000,-	28.226,-
5	Praha 4	před rekonstrukcí	673 m <sup>2</sup>	35.000.000,-	52.006,-
6	Praha 8	před rekonstrukcí	235 m <sup>2</sup>	9.200.000,-	39.149,-

Užitná podlahová plocha nebytových prostor celkem ... B,C, E cca = 1.025 m<sup>2</sup>  
(odborný odhad znalce 80% zastavěné plochy)

Znalec konstatuje, že obvyklá cena nebytových prostor ve stavebně technickém stavu před kompletní rekonstrukcí je odhadována v dané lokalitě na aktuálním realitním trhu v úrovni

cca 22,5 tis.Kč/m<sup>2</sup>

**Celková obvyklá cena objektu ... B,C, E cca = 23.062.500,- Kč**

včetně souvisejícího pozemku p.č.672/33 pod stavbou bez č.p./č.pe, která je v nájemní smlouvě označena jako E a dále včetně související části pozemku p.č.672/31 pod částí stavby č.p.454, které jsou označené v nájemní smlouvě jako B, C a dále včetně související části pozemku p.č.672/29 (označená v nájemní smlouvě jako část B), vše k.ú.Letňany

Užitná podlahová plocha nebytových prostor celkem ... D cca = 430 m<sup>2</sup>  
(odborný odhad znalce 80% zastavěné plochy)

Znalec konstatuje, že obvyklá cena nebytových prostor ve stavebně technickém stavu před kompletní rekonstrukcí je odhadována v dané lokalitě na aktuálním realitním trhu v úrovni

cca 22,5 tis.Kč/m<sup>2</sup>

**Celková obvyklá cena objektu ... D cca = 9.675.000,- Kč**

včetně související části pozemku p.č.672/31 pod částí stavby č.p.454, která je označená v nájemní smlouvě jako D a dále včetně související části pozemku p.č.672/29 (označená v nájemní smlouvě jako část A), vše k.ú.Letňany

#### Obvyklá cena nemovitosti

pozemku p.č.672/31, nedílnou součástí pozemku p.č.672/31 je budova č.p.454 a dále pozemku p.č.672/33, nedílnou součástí pozemku p.č.672/33 je budova bez č.p./č.e. a dále pozemku p.č.672/29 (část plochy pozemku označená v nájemní smlouvě jako A a B), a to vše včetně příslušenství, k.ú. Letňany, obec Praha, ul. Místecká, Praha 18, a to ve stávajícím stavebně technickém stavu, byla stanovena porovnávací metodou na celkem

cca 32.737.500,- Kč



#### 4.5. Rekapitulace výsledků analýzy

**Tabulka č. 3      Přehled cen objektu stanovených jednotlivými metodami a stanovení obvyklé ceny**

Výnosová cena	
Věcná cena celková	
Komparace – dle cen objektů	
Komparace - součet cen jednotek	<b>32.737.500,- Kč</b>
Komparace - analýza skutečných nákladů a výnosů	
<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>33.000.000,- Kč</b>

##### Odůvodnění :

Z důvodu eliminace spekulativních vlivů je znalcem zvolena za hlavní metodu metoda porovnávací (komparace - součet cen jednotek) Tato metoda je zvolena z důvodu znalcem zjištěného rozvojového potenciálu dané budovy a dané lokality. Zároveň vychází ze současného stavebně technického stavu objektu a jeho vybavení. Znalec vycházel z podkladů poskytnutých objednatelem a z poznatků získaných během místního šetření. Znalec všechny podstatné skutečnosti konzultoval s oslovenými realitními kancelářemi. Uvedené skutečnosti jsou zohledněny ve vztahu k výše stanovenému maximálnímu komerčnímu potenciálu daného areálu, tj. staveb včetně pozemků.

Zpracovatelem je k datu ocenění konstatována relativní stabilita realitního trhu. Realitní trh hlásí oživení a je konstatována poptávka po objektech bydlení. Znalec k aktuální cenové hladině realitního trhu uvádí, že v současné době dochází k enormnímu nárůstu cen v celé ČR, avšak zejména v hl.m.Praze, a to s tím, že daná situace je zřetelná zejména v segmentu bydlení. Znalec obecně konstatuje, že současný růst cen nemovitostí je však ovlivněn zejména velmi nízkými úrokovými sazbami hypoték, které kupující využívají ke koupi nemovitostí. Dochází tedy k roztáčení spirály, kdy půjčené peníze od banky na velmi nízký úrok jsou dlužníky bank vynakládány na koupi nemovitostí. Bankám je obráceně ručeno nemovitostmi, které získávají svoji vysokou cenu pouze z důvodu takto vytvářené poptávky. Současný růst cen nemovitostí nemá rozumný základ, spočívající např. v růstu produktivity ekonomiky ČR a je velmi důvodné se domnívat, že současná situace je podobná situaci v USA, před vypuknutím ekonomické krize v roce 2008. Vzhledem k velikosti a potenciálu ekonomiky ČR je nutno počítat v případě nenadálých ekonomických výkyvů s velmi negativním vlivem na segment realit a jejich ceny. Z daného důvodu znalec konstatuje, že je nezbytné přistupovat k současnému růstu cen nemovitostí v roce 2017 velmi obezřetně a konzervativně. Pozitivně je potřeba hodnotit aktuální snahu ČNB vzhledem ke zvyšování úrokových sazeb.

Oceňování na tržních principech není rigorózní technickou profesí, ale disciplínou, která vedle technického pohledu je založena i na zkušenostech a erudici zpracovatele. Hodnotu nemovitostí je zejména ve složitějších situacích nutné hledat na základě dílčích výsledků a informací. Výsledkem konečné analýzy je snaha o co nejvěrohodnější a nejpádnější odhad hledané výsledné hodnoty. Při sjednocení dílčích výsledků z několika aplikovaných metod do výsledku jediného je zapotřebí klást důraz na ten, který se znalci jeví jako nejpravděpodobnější a nejpádněji podepřený tržními důkazy a zdravým „selským“ rozumem.

**Závěrečná obvyklá cena je znalcem považována v současné době, za cenu dosažitelnou na standardním realitním trhu v ČR.**

## 5. ZÁVĚR

Veškeré údaje prezentované v předcházejících kapitolách dávají velmi podrobný obraz o oceňovaném objektu, a to ať už z hlediska standardu provedení objektu nebo jeho komerční atraktivnosti z hlediska pronájmu nebo prodeje. Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s normami a zásadami profesionální etiky, podle nejlepšího vědomí a svědomí zpracovatele a na základě jemu dostupných informací.

Ceny stanovené porovnávací metodou jsou odrazem reálných cen odpovídajících srovnatelným nemovitostem s obdobným výnosem při prodeji v dané lokalitě. Při stanovení těchto cen byla respektována maximální snaha o zachování objektivnosti při modelování všech vstupních parametrů. Znalcem byly zvažovány zejména vlivy omezujícího bankovního trhu a trhu s realitami, a to v souvislosti s globální ekonomickou a finanční nestabilitou. Znalcem jsou uvažovány konzervativní hodnoty současného realitního trhu. Nemovitost byla při analýze uvažována jako prostá dluhu.

Tato oceňovací analýza byla zpracována v souladu s normami a zásadami profesionální etiky, podle nejlepšího vědomí a svědomí zpracovatele, na základě jemu dostupných informací.

Nemovitost byla při výpočtu uvažována jako prostá dluhu. Věcná břemena na nemovitosti případně vážnoucí nebyla znalci objednatelům sdělena.

Zpracovatel ocenění si vyhrazuje právo dodatečné úpravy závěrečného výroku, a to v případě zjištění dalších zásadních informací, které neměl v době zpracování oceňovací analýzy k dispozici.

### 5.1. Výrok o obvyklé ceně

Obvyklá (tržní) cena předmětné nemovitosti, tedy pozemku p.č.672/31, nedílnou součástí pozemku p.č.672/31 je budova č.p.454 a dále pozemku p.č.672/33, nedílnou součástí pozemku p.č.672/33 je budova bez č.p./č.e. a dále pozemku p.č.672/29 (část plochy pozemku označená v nájemní smlouvě jako A a B), a to vše včetně příslušenství, k.ú. Letňany, obec Praha, ul. Místecká, Praha 18, je na základě všech dostupných informací a analýz stanovena k datu ocenění 10.listopadu 2017 ve výši :

33.000.000,- Kč



**Stanovená celková obvyklá (tržní) cena**

pozemku p.č.672/31, nedílnou součástí pozemku p.č.672/31 je budova č.p.454 a dále pozemku p.č.672/33, nedílnou součástí pozemku p.č.672/33 je budova bez č.p./č.e. a dále pozemku p.č.672/29 (část plochy pozemku označená v nájemní smlouvě jako A a B), a to vše včetně příslušenství, k.ú. Letňany, obec Praha, ul. Místecká, Praha 18, k datu ocenění 10.listopadu 2017, je ve výši :

**Kč 33.000.000,-**

Slovy: **Třicet Šest Milionů Čtyřista Tisíc Kč**

**Celková obvyklá cena objektů ... B,C, E**

**cca = 23.000.000,- Kč**

včetně souvisejícího pozemku p.č.672/33 pod stavbou bez č.p./č.pe, která je v nájemní smlouvě označena jako E a dále včetně související části pozemku p.č.672/31 pod částí stavby č.p.454, které jsou označené v nájemní smlouvě jako B, C a dále včetně související části pozemku p.č.672/29 (označená v nájemní smlouvě jako část B), vše k.ú. Letňany

Tato část je plánovaná v nájemní smlouvě k pronájmu od 01.10.2017

**Celková obvyklá cena objektu ... D**

**cca = 10.000.000,- Kč**

včetně související části pozemku p.č.672/31 pod částí stavby č.p.454, která je označená v nájemní smlouvě jako D a dále včetně související části pozemku p.č.672/29 (označená v nájemní smlouvě jako část A), vše k.ú. Letňany

Tato část je plánovaná v nájemní smlouvě k pronájmu od 01.07.2019



V Praze, dne 10.listopadu 2017

vypracoval:

Ing. Jan Beneš  
IČ : 673 81 235  
Za Strahovem 41  
169 00, Praha 6

ABBEN – znalecká kancelář s.r.o.  
IČ : 243 07 611  
Za Strahovem 41  
169 00, Praha 6

**D) Doložka dle OSŘ**

Znalecký posudek č. 5069-339/17 je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona Ing. Jan Beneš (znalec) prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

**E) Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 6.9. 1995, č.j.Spr 1686/94, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5069-339/17. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



Ing. Jan Beneš  
Za Strahovem 41  
169 00, Praha 6

**F) Použitá literatura**

1. Bradáč, Fiala : Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy,  
Linde Praha a.s. 1996,1999,  
2004,2007
2. Ross, Brachmann, Holzner : Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí  
Consult-invest Praha 1993
3. Zbyněk Zazvonil : „Výnosová hodnota nemovitostí“  
Ceduk Praha 2004
4. Zbyněk Zazvonil : „Oceňování nemovitostí na tržních principech“  
Ceduk Praha 1996
5. Zbyněk Zazvonil : „Porovnávací hodnota nemovitostí“  
Ekopress Praha 2006
6. Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty pozemků“  
IOM Praha 2007
7. Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty nemovitostí“  
Ekopress Praha 2012
8. Bradáč a kol. : „Věcná břemena od A do Z“ (4.aktualizované vydání)  
Linde Praha a.s. 2009
9. Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku)  
v platném znění





# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.07.2017 16:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 697

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CPI BYTY, a.s., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha 1	26228700	

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
672/29	6691	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

### o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřizování, provozování, údržby a oprav podzemních rozvodných tepelných zařízení na části pozemků dle geom. plánu č. 1009-446/2209 a dle článku 2. smlouvy

Avia Energo, s.r.o., Beranových

Parcela: 672/29

Z-69985/2012-101

140, Letňany, 19900 Praha 9,

RČ/IČO: 24694550

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.11.2009.

V-56467/2009-101

Listina Smlouva o prodeji podniku ze dne 21.03.2011.

Z-69985/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřizování, provozování, údržby a oprav podzemních rozvodných tepelných zařízení a právo jejich umístění

dle článku 2. smlouvy a dle GP č. 1158-1304/2011

Avia Energo, s.r.o., Beranových

Parcela: 672/29

V-24020/2012-101

140, Letňany, 19900 Praha 9,

RČ/IČO: 24694550

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.06.2012.

V-24020/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zákaz zatížení

dle sml. čl. 2.2

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova

Parcela: 672/29

V-40132/2016-101

1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4,

RČ/IČO: 49240901

Listina Smlouva o zákazu zatížení ze dne 02.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.06.2016. Zápis proveden dne 29.06.2016.

V-40132/2016-101

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.07.2017 16:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 697

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k 06.06.2016 16:24

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 2575/2001.

Pro: CPI BYTY, a.s., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha 1  
POLVZ:21/2001 Z-6700021/2001-101  
RČ/IČO: 26228700

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

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.07.2017 16:47:24

Ověřuji pod pořadovým číslem V 2909/2017, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

v ... PRAZE ... dne 04.07.2017

Podpis ... Razítko ...

Iveta ŠULCOVÁ

notářská tajemnice  
pověřená notářem



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



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.07.2017 16:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 697

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CPI BYTY, a.s., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha 1	26228700	

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

### B Nemovitosti

#### Pozemky

##### Parcela

##### Výměra[m2]

##### Druh pozemku

##### Způsob využití

##### Způsob ochrany

672/31

1016 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Letňany, č.p. 454, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 672/31

### B1 Jiná práva - Bez zápisu

### C Omezení vlastnického práva

#### Typ vztahu

#### Oprávnění pro

#### Povinnost k

#### o Zákaz zatížení

dle sml. čl. 2.2

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova  
1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 49240901

Parcela: 672/31

V-40132/2016-101

Listina Smlouva o zákazu zatížení ze dne 02.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.06.2016. Zápis proveden dne 29.06.2016.

V-40132/2016-101

Pořadí k 06.06.2016 16:24

### D Jiné zápisy - Bez zápisu

### Plomby a upozornění - Bez zápisu

### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

#### o Kupní smlouva V11 2575/2001.

POLVZ:21/2001

Z-6700021/2001-101

Pro: CPI BYTY, a.s., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha RČ/IČO: 26228700

1

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 04.07.2017 16:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 697

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.07.2017 16:50:03

Ověřuji pod pořadovým číslem V 2911/2017, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

v ..... PRAZE ..... dne ..... 04.07.2017

Podpis ..... Razítko .....

Iveta ŠULCOVÁ  
notářská tajemnice  
pověřená notářem



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.07.2017 16:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 697

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.07.2017 16:52:45

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 2913/2017, že tato listina, která vznikla převedením výstupů z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

v ..... PRAZE ..... dne 04.07.2017

Podpis ..... Razítko .....

Iveta ŠULCOVÁ  
notářská tajemnice  
pověřená notářem





# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.07.2017 16:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 697

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CPI BYTY, a.s., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha 1	26228700	

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

### B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
672/33	128	ostatní plocha	jiná plocha	

### B1 Jiná práva - Bez zápisu

### C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

#### o Zákaz zatížení

dle sml. čl. 2.2

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova  
1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 49240901

Parcela: 672/33

V-40132/2016-101

Listina Smlouva o zákazu zatížení ze dne 02.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.06.2016. Zápis proveden dne 29.06.2016.

Pořadí k 06.06.2016 16:24

V-40132/2016-101

### D Jiné zápisy

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

#### o Záznam pro další řízení

215/2012

Parcela: 672/33

Z-12289/2012-101

### Plomby a upozornění - Bez zápisu

### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

#### o Kupní smlouva V11 2575/2001.

POLVZ:21/2001

Z-6700021/2001-101

Pro: CPI BYTY, a.s., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 26228700

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

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

## Technická zpráva

Lokalita: k.ú. Letňany, parcela 672/29  
Akce: vyhotovení oddělovacího schematu  
Objednatel: CPI Byty a.s. – Ing. Veronika Pitáková  
  
Zaměřil: Ing. J.Bendík Dne: 5.9.2017  
Zpracoval: Ing. J.Bendík Dne: 12.9.2017  
Přístroj: CHC X900+ Souřadnicový systém: JTSK

V dané lokalitě bylo provedeno zaměření pozemku p.č. 672/29 dle pokynů objednatele.  
Účelem zaměření bylo vyhotovení oddělovacího schematu.  
Pozemek p.č. 672/29 byl rozdělen na tři části A,B,C o těchto výměrách:

**A – 2787m<sup>2</sup>**

**B – 2064m<sup>2</sup>**

**C – 1840m<sup>2</sup>**

Oddělované části tvoří tyto nově zaměřené body:

č. b.	Y	X
1	735974.83	1038036.34
2	735989.09	1038087.97
3	735959.80	1038097.28
4	735990.91	1038094.55
5	735997.69	1038092.38
6	735959.02	1038102.19
7	735936.16	1038109.59

Přílohy: situace se zákresem bodů a oddělovaných částí

V Praze dne 12.9.2017  
ověřil pod číslem 134/2017  
Ing. Jan Bendík













SREALITY.CZ



## Prodej kanceláře 1 558 m²

### Na Hutmance, Praha 5 - Jinonice Panorama

## 12 000 000 Kč (7 702 Kč za m²)

Na Hutmance 300/7, Praha 5 - Jinonice Předmětem zpeněžení je dvoupodlažní nepodsklepená montovaná dřevěná stavba sloužící pro administrativní a skladovací účely, v těsném sousedství nově budované komerční a rezidenční čtvrti Waltrovka. Budova je z 67 % pronajata, celkem 32 jednotek, každá o výměře 20 m² a dva bloky 6 jednotek, každý o výměře 130 m².

K objektu náleží pozemek, na kterém je vybudováno 13 venkovních parkovacích stání pro osobní vozidla. Tato parkovací stání nejsou aktuálně komerčně využita.

Nemovitost je napojena na rozvod vody, elektrické energie, kanalizaci, plyn, telefon a internet. Teplá voda a vytápění zajišťují 2 plynové kotelny. Objekt střežen EZS s napojením na bezpečnostní agenturu.

Stanice linky metra B - Jinonice je v docházkové vzdálenosti 350 m (4 min), autobusová zastávka Hutmanka 200 m (2 min), budova Univerzity Karlovy 600 m (9 min).

Stávající roční výnos z nájmu: 778.800 Kč

Potenciální roční výnos: 1,3 mil. Kč

Využití dle Územního plánu: SV-C, KPP 0,5; pro komerční stavby KZ 0,3; podlažnost 1; KZP 0,5; pro RD a komerční stavby KZ 0,45; podlažnost 2; KZP 0,25; pro skupinové RD, činžovní domy a komerční stavby KZ 0,55; podlažnost 3+; KZP 0,17.

Celková cena:	12 000 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	7 702 Kč
Poznámka k ceně:	minimální kupní cena
ID zakázky:	N01589
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Dřevěná
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	684 m²
Užitná plocha:	1558 m²

Plocha podlahová:	1558 m²
Parkování:	13
Rok kolaudace:	1992
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

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

### Kontaktovat:



**Martin Stibor**

Mobil: 777 707 316

Email: martinstibor@naxos.cz



NAXOS a.s.



**SREALITY.CZ**

## Prodej kanceláře 119 m<sup>2</sup>

Jerevanská, Praha 10 - Vršovice Panorama

**4 990 000 Kč (41 933 Kč za m<sup>2</sup>)**

Prostor se nachází v atraktivní lokalitě v centru města v blízkosti Kubánského nám. a MHD. Historicky byl prostor rozdělen na dvě části (bytovou jednotku a kanceláře), nyní užíván jako kanceláře se šesti místnostmi. Jedná se o variabilní prostor před rekonstrukcí - lze vytvořit např. šest kanceláří + kuchyň s jídelnou uprostřed a dvěma koupelnami, dvěma WC, dle přání investora.

Celková cena:	4 990 000 Kč za nemovitost
Cena za m <sup>2</sup> :	41 933 Kč
ID zakázky:	17149
Aktualizace:	01.11.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový

Podlaží:	4
Plocha zastavěná:	119 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	119 m <sup>2</sup>
Plyn:	Plynovod
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

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

### Kontaktovat:



**Ing. Marek Tesařík**

Mobil: 604 204 102

Email: mtesarik@reloca.cz



RELOCA.CZ, s.r.o.

Baranova 642/30, 13000 Praha - Žižkov

<http://www.reloca.cz>

Více o společnosti »

**SREALITY.CZ**

## Prodej obchodního prostoru 128 m<sup>2</sup> Lihovarská, Praha 9 - Libeň 5 315 000 Kč (41 523 Kč za m<sup>2</sup>)

Jako první majitelé bychom Vám rádi nabídli prodej obchodního prostoru v projektu Rezidence Esprit II. Celková výměra prostoru je 128,3 m<sup>2</sup>. Prostor se prodává jako rozestavěná jednotka k rekonstrukci. Prostory jsou orientované na jihozápadní a severovýchodní stranu. K obchodnímu prostoru náleží dvůr 32,6 m<sup>2</sup>. Cena jednotky nepodléhá DPH.

Rezidence Esprit II. prochází rozsáhlou, ale citlivou rekonstrukcí.

Klidná, pohodlná a luxusní. Taková je rezidence Esprit. Dům o pěti patrech leží mezi ulicemi Lihovarská a Drahohejlova, a nachází se tak v klidné a vyhledávané části Libně. Pouhých 8 minut chůze je to do nákupního centra Harfa a za cca 9 minut dojdete na metro B, stanice Českomoravská. Okolí rezidence je bohaté i na lékárny, dětská hřiště, kina či restaurace. Příznivce aktivně stráveného volna jistě potěší i nedaleké Lanové centrum Vysočany, Bobová dráha Prosek či Adventure Golf Praha. Pro každý případ je zde i nemocnice s poliklinikou.

Ve fotogalerii naleznete vizualizace, které nemusejí odpovídat skutečnému stavu. Marketingové půdorysy ve fotogalerii odpovídají budoucímu stavu. Průkaz energetické náročnosti je k dispozici v kanceláři.

Celková cena: 5 315 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m<sup>2</sup>: 41 523 Kč

Poznámka k ceně: Cena je konečná. Neplatí provize.

ID zakázky: LHB11a

Aktualizace: 04.10.2017

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 1. podlaží

Užitná plocha: 128 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 96 m<sup>2</sup>

Doprava: Silnice, MHD

Energetická náročnost budovy: Třída D - Méně úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

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

Inzerát je součástí developerského projektu: Rezidence Esprit

### Kontaktovat:



#### oddělení prodeje

Tel.: 841 600 700

Mobil: 725 753 753

Email: prodej@psn.cz



Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.  
Seifertova 823/9, 13000 Praha - Žižkov  
<http://www.psn.cz>

**SREALITY.CZ**

## Prodej obchodního prostoru 1 302 m<sup>2</sup> Na Popelce, Praha 5 - Košíře 36 750 000 Kč (28 226 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodej objektu bývalé tiskárny, rozsáhlé sklepní prostory, parkování v objektu pro 10 aut. Veškeré inženýrské sítě v objektu, elektřiny s odpovídajícími jističi, optický kabel, sociální zařízení možné ve všech patrech. Vnitřní prostory po částečné rekonstrukci, dle statika vše ve velmi dobrém stavu včetně nosných sloupů určených pro parkování vozů ve dvou patrech objektu. Rozsáhlý prostor pro kancelářskou, výrobní či obchodní činnost. Doporučuji prohlídku, více informací v RK.

Celková cena:	36 750 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m <sup>2</sup> :	28 226 Kč
ID zakázky:	589033
Aktualizace:	16.10.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	1. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	434 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	1302 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	434 m <sup>2</sup>

Parkování:	10
Rok rekonstrukce:	2015
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Jiné
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	MHD
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✗
Výtah:	✗

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

### Kontaktovat:



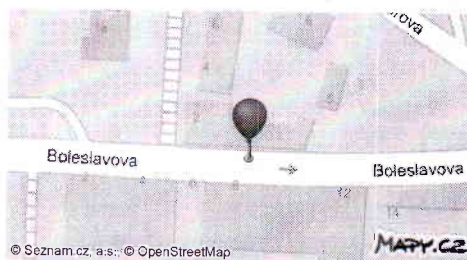
#### Zákaznická linka

Tel.: 800 100 446  
Mobil: 739 545 999  
Email: info@mmreality.cz



M&M reality  
Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město  
<http://www.mmreality.cz>  
Více o společnosti »

SREALITY.CZ



## Prodej komerční nemovitosti 673 m<sup>2</sup> Boleslavova, Praha 4 - Nusle Panorama 35 000 000 Kč (52 006 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji investiční příležitost v podobě koupě objektu, kde je platné stavební povolení do 30.9.2018. Povolení obsahuje přestavbu na ubytovací zařízení o kapacitě 20 lůžek, tj. 12 ubytovacích jednotek, z toho 8 dvoulůžkových pokojů a 4 jednolůžkové pokoje.

Současné výměry objektu jsou:

Suterén celkem plocha interiérová 218,08 m<sup>2</sup>; exteriérová 66,02 m<sup>2</sup>.

1. NP 227,59 m<sup>2</sup>.

2. NP 227,59 m<sup>2</sup>

Půdní prostor 230 m<sup>2</sup>. Celkem má objekt 673,26 m<sup>2</sup>.

Není vyloučena ani přestavba na byty či jiný developerský projekt. Nemovitost je posazena v zeleni a nabízí klidné prostředí v centru Prahy s výbornou dopravní dostupností a pěší vzdáleností od metra Vyšehrad.

Prohlídka je možná kdykoliv.

Celková cena:	35 000 000 Kč za nemovitost
Cena za m <sup>2</sup> :	52 006 Kč
ID zakázky:	1084
Aktualizace:	16.05.2017
Stavba:	Cihlová

Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	673 m <sup>2</sup>
Voda:	Dálkový vodovod
Odpad:	Veřejná kanalizace

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

### Kontaktovat:



**Kristýna Ishihara, MSc.**

Tel.: +420 602 221 078

Mobil: +420 602 221 078

Email: [ishihara@itc-real.com](mailto:ishihara@itc-real.com)



ISHIHARA TRADING CO., s.r.o.

Sázavská 914/8, 12000 Praha - Vinohrady

<http://www.itc-real.com>

Více o společnosti »



SREALITY.CZ



## Prodej obchodního prostoru 235 m²

Křižíkova, Praha 8 - Karlín Panorama

### 9 200 000 Kč (39 149 Kč za m²)

Prodej, komerční prostor, o celkové ploše 235 m², na Praze 8, Karlín, v ul. Křižíkova. Prostory se nachází v suterénu a nabízejí možnosti vybudování zázemí podle záměru nového majitele (hostel, kanceláře, sklady) Prostory se prodávají ve stavu před rekonstrukcí. Velmi dobrá dopravní dostupnost, 150 metrů do st. M Křižíkova.

Celková cena:	9 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Užitná plocha:	235 m²
Cena za m²:	39 149 Kč	Plocha podlahová:	235 m²
Poznámka k ceně:	včetně provize RK, kupní cena nezahrnuje daň z nabytí 4%	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	582504	Topení:	Lokální plynové
Aktualizace:	04.09.2017	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Cihlová	Elektřina:	230V
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Doprava:	MHD
Umístění objektu:	Centrum obce	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Typ domu:	Patrový	Vybavení:	×
Podlaží:	-1. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního	Výtah:	×
Plocha zastavěná:	235 m²		

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

### Kontaktovat:



#### Zákaznická linka

Tel.: 800 100 446

Mobil: 739 545 999

Email: [info@mmreality.cz](mailto:info@mmreality.cz)



M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

<http://www.mmreality.cz>

Více o společnosti »



