

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 13/14
ze dne 18.4.2024

*k návrhu na úplatné nabytí nemovitostí na adrese U Pergamenky 1455/11,
Praha 7 - Holešovice, z vlastnictví právnické osoby do vlastnictví HMP*

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

uzavření Kupní smlouvy dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. Radě HMP

1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 29.4.2024

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-11896
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

KUPNÍ SMLOUVA

Smlouva č. KUP/./2024

uzavřená níže uvedeného, dne, měsíce a roku
dle § 2128 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský
zákoník“),
(dále jen „smlouva“ nebo „kupní smlouva“)

mezi

FINEP Holešovice a.s.

IČO: 27907929, DIČ: CZ27907929

se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1

společnost zapsaná v rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 11950

zastoupená *****, předsedou představenstva a *****, členem představenstva

číslo účtu: **8602292/0800** (Česká spořitelna, a.s.)

(dále jen „prodávající“)

a

Hlavním městem Prahou

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupeným Ing. Janem Rakem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem MHMP

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

Bankovní spojení: PPF banka, a.s., se sídlem Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6

číslo účtu: **349026-5157998/6000** vedený u PPF banky

konstantní symbol: 0558

variabilní symbol:

(dále jen „kupující“)

(oba dále také jako „smluvní strany“)

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je ke dni podpisu výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:
 - **pozemku parc. č. 577/1**, ostatní plocha, o zapsané výměře 1244 m²,
 - **pozemku parc. č. 577/3**, zastavěná plocha a nádvoří plocha, o zapsané výměře 23 m²,
 - **pozemek parc. č. 578/1**, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 1229 m², jehož součástí je stavba **č.p. 1455**, výroba, na adrese **U Pergamenky 1455/11, 170 00 Praha 7 – Holešovice**
 - **pozemek parc. č. 578/4**, ostatní plocha, o zapsané výměře 75 m² a
 - **pozemek parc. č. 580/4**, ostatní plocha, o zapsané výměře 47 m²to vše katastrální území Holešovice, obec Praha, zapsaných na **LV č. 140** pro k.ú. Holešovice, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha.
2. Předmětem koupě dle této smlouvy jsou následující nemovité věci:
 - **pozemek parc. č. 577/1**, ostatní plocha, o zapsané výměře 1244 m²,
 - **pozemku parc. č. 577/3**, zastavěná plocha a nádvoří plocha, o zapsané výměře 23 m²,
 - **pozemek parc. č. 578/1**, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 1229 m², jehož součástí je stavba **č.p. 1455**, výroba, na adrese **U Pergamenky 1455/11, 170 00 Praha 7 – Holešovice**
 - **pozemek parc. č. 578/4**, ostatní plocha, o zapsané výměře 75 m² a
 - **pozemek parc. č. 580/4**, ostatní plocha, o zapsané výměře 47 m²to vše katastrální území Holešovice, obec Praha, zapsaných na **LV č. 140** pro k.ú. Holešovice, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha.

(vše dále jen „**předmět koupě**“).

3. Předmět koupě uvedený v odst. 2 tohoto článku a jeho stav je popsán ve znaleckém posudku ze dne 29. 9. 2023 vypracovaném Ing. Liborem Zimou, se sídlem Jana Špáty 329, 281 66 Jevany, IČ: 647 96 663, jenž tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**Posudek**“) a dále ve znaleckém posudku zpracovaném *****, se sídlem Tučkova 918/26, Veverčí 602 00, Brno, ze dne 31.3.2024. Pro účely sjednání kupní ceny za předmět koupě se kupující rozhodl využít Posudek s čímž prodávající souhlasil.

II.

1. Předmětem této smlouvy je závazek prodávajícího umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo k předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 2 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi a včetně dokumentace týkající se předmětu koupě, jejíž seznam je uveden v příloze č. 5 této smlouvy a tuto dokumentaci v kopiích předat kupujícímu v listinné či elektronické podobě a závazek kupujícího převzít předmět koupě a zaplatit za něj kupní cenu sjednanou v této smlouvě.

III.

1. Prodávající prohlašuje a zaručuje, že:

a) na předmětu koupě nevážnou a nebudou váznout žádné dluhy, věcná břemena ani jiné právní povinnosti, které by bránily nebo omezovaly vlastníka ve volné dispozici s tímto majetkem, ani žádná práva třetích osob, které by bylo třeba touto smlouvou zvlášť vypořádat, ani jiné právní vady, zejména věcná břemena, předkupní, zástavní, zadržovací nebo jiná zajišťovací práva třetích osob ani jiné právní závazky bez ohledu na to, zda se tato práva zapisují do katastru nemovitostí či do jiného veřejného seznamu, a u těch práv, která se do katastru nemovitostí zapisují prodávající prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k předmětu koupě nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto a rovněž, že právní vztahy k předmětu koupě nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné, vyjma:

- **věcného břemene zřízení a provozování vedení pro rozvodné tepelné zařízení**, jako věcné břemeno "B", zřízeného ve prospěch společnosti Pražská teplotní a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 45273600 a k tíži pozemku parc. č. 577/1 a pozemku parc. č. 580/4, na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. 4600007676 ze dne 30. 12. 2020, s právními účinky zápisu k okamžiku 05. 01. 2021 10:18:02, zápis proveden dne 01. 02. 2021, v řízení vedeném pod č.j. V-343/2021-101,
- **věcného břemene zřízení a provozování vedení pro rozvodné tepelné zařízení**, jako věcné břemeno "A", zřízeného ve prospěch společnosti Pražská teplotní a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 45273600 a k tíži pozemku parc. č. 577/1, na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. 4600007676 ze dne 30. 12. 2020, s právními účinky zápisu k okamžiku 05. 01. 2021 10:18:02, zápis proveden dne 01. 02. 2021, v řízení vedeném pod č.j. V-343/2021-101,
- **věcného břemene zřízení a provozování vedení pro rozvodné tepelné zařízení**, jako věcné břemeno "C", zřízeného ve prospěch společnosti Pražská teplotní a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 45273600 a k tíži pozemku parc. č. 577/1 a 577/3, na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. 4600007676 ze dne 30. 12. 2020, s právními účinky zápisu k okamžiku 05. 01. 2021 10:18:02, zápis proveden dne 01. 02. 2021, v řízení vedeném pod č.j. V-343/2021-101,
- **věcného břemene zřízení a provozování vedení**, zřízeného ve prospěch společnosti Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 15500 Praha 5, IČO: 25788001 a k tíži pozemku parc. č. 577/1 a 578/4, na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04. 01. 2021, s právními účinky zápisu k okamžiku 06. 01. 2021 13:18:58, zápis proveden dne 04. 02. 2021, v řízení vedeném pod č.j. V-750/2021-101,
- **věcného břemene zřízení a provozování vedení**, zřízeného ve prospěch společnosti Planet A, a.s., Tomíčková 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, IČO: 00537012 a k tíži pozemku parc. č. 577/1 a 578/4, na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22. 01. 2021, s právními účinky zápisu k okamžiku 25. 01. 2021 9:15:40, zápis proveden dne 23. 02. 2021, v řízení vedeném pod č.j. V-5256/2021-101,
- **věcného břemene zřízení a provozování vedení**, zřízeného ve prospěch společnosti PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, IČO: 27376516 a k tíži

pozemku parc. č. 578/4 a 580/4, na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná č. sml.: VV/G33/14761/2152817 ze dne 19. 02. 2021, s právními účinky zápisu k okamžiku 22. 02. 2021 09:03:21, zápis proveden dne 19. 03. 2021, v řízení vedeném pod č.j. V-13199/2021-101,

- **věcného břemene (podle listiny) služebnost stezky**, zřízeného ve prospěch Jednotky: 1629/10, Jednotky: 1629/101, Jednotky: 1629/102, Jednotky: 1629/103, Jednotky: 1629/104, Jednotky: 1629/105, Jednotky: 1629/106, Jednotky: 1629/108, Jednotky: 1629/109, Jednotky: 1629/11, Jednotky: 1629/110, Jednotky: 1629/111, Jednotky: 1629/112, Jednotky: 1629/113, Jednotky: 1629/114, Jednotky: 1629/115, Jednotky: 1629/116, Jednotky: 1629/117, Jednotky: 1629/118, Jednotky: 1629/119, Jednotky: 1629/12, Jednotky: 1629/13, Jednotky: 1629/14, Jednotky: 1629/15, Jednotky: 1629/16, Jednotky: 1629/17, Jednotky: 1629/18, Jednotky: 1629/20, Jednotky: 1629/201, Jednotky: 1629/202, Jednotky: 1629/203, Jednotky: 1629/204, Jednotky: 1629/205, Jednotky: 1629/206, Jednotky: 1629/207, Jednotky: 1629/208, Jednotky: 1629/21, Jednotky: 1629/210, Jednotky: 1629/211, Jednotky: 1629/212, Jednotky: 1629/213, Jednotky: 1629/214, Jednotky: 1629/215, Jednotky: 1629/216, Jednotky: 1629/217, Jednotka: 1629/218, Jednotky: 1629/219, Jednotky: 1629/22, Jednotky: 1629/220, Jednotky: 1629/23, Jednotky: 1629/24, Jednotky: 1629/25, Jednotky: 1629/26, Jednotky: 1629/27, Jednotky: 1629/28, Jednotky: 1629/29, Jednotky: 1629/30, Jednotky: 1629/301, Jednotky: 1629/302, Jednotky: 1629/303, Jednotky: 1629/304, Jednotky: 1629/305, Jednotky: 1629/306, Jednotky: 1629/307, Jednotky: 1629/308, Jednotky: 1629/31, Jednotky: 1629/310, Jednotky: 1629/311, Jednotky: 1629/312, Jednotky: 1629/313, Jednotky: 1629/314, Jednotky: 1629/315, Jednotky: 1629/316, Jednotky: 1629/317, Jednotky: 1629/318, Jednotky: 1629/319, Jednotky: 1629/32, Jednotky: 1629/320, Jednotky: 1629/33, Jednotky: 1629/34, Jednotky: 1629/35, Jednotky: 1629/36, Jednotky: 1629/37, Jednotky: 1629/38, Jednotky: 1629/39, Jednotky: 1629/40, Jednotky: 1629/401, Jednotky: 1629/402, Jednotky: 1629/403, Jednotky: 1629/404, Jednotky: 1629/405, Jednotky: 1629/406, Jednotky: 1629/407, Jednotky: 1629/408, Jednotky: 1629/41, Jednotky: 1629/410, Jednotky: 1629/411, Jednotky: 1629/412, Jednotky: 1629/413, Jednotky: 1629/414, Jednotky: 1629/415, Jednotky: 1629/416, Jednotky: 1629/417, Jednotky: 1629/418, Jednotky: 1629/419, Jednotky: 1629/42, Jednotky: 1629/420, Jednotky: 1629/43, Jednotky: 1629/501, Jednotky: 1629/502, Jednotky: 1629/503, Jednotky: 1629/504, Jednotky: 1629/505, Jednotky: 1629/506, Jednotky: 1629/507, Jednotky: 1629/508, Jednotky: 1629/510, Jednotky: 1629/511, Jednotky: 1629/512, Jednotky: 1629/513, Jednotky: 1629/514, Jednotky: 1629/515, Jednotky: 1629/516, Jednotky: 1629/517, Jednotky: 1629/518, Jednotky: 1629/519, Jednotky: 1629/520, Jednotky: 1629/601, Jednotky: 1629/602, Jednotky: 1629/603, Jednotky: 1629/604, Jednotky: 1629/605, Jednotky: 1629/606, Jednotky: 1629/607, Jednotky: 1629/608, Jednotky: 1629/610, Jednotky: 1629/611, Jednotky: 1629/612, Jednotky: 1629/613, Jednotky: 1629/614, Jednotky: 1629/615, Jednotky: 1629/616, Jednotky: 1629/617, Jednotky 1629/618, Jednotky: 1629/619 a Jednotky: 1629/620 a k tíži pozemku parc. č. 577/1, 577/3, 578/4 a 580/4, na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – bezúplatná ze dne 17. 08. 2021, s právními účinky zápisu k okamžiku 17. 08. 2021 13:15:26, zápis proveden dne 09. 09. 2021, v řízení vedeném pod č.j. V-62941/2021-101,

- **věcného břemene cesty a stezky**, zřízeného ve prospěch pozemku parc. č. 578/14, 578/15, 578/16, 578/17, 578/2 a 578/20 a k tíži pozemku parc. č. 577/1 a 577/3 na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 18. 08. 2021, s právními účinky zápisu k okamžiku 18. 08. 2021 11:37:31, zápis proveden dne 14. 09. 2021, v řízení vedeném pod č.j. V-63161/2021-101,
- **věcného břemene (podle listiny) služebnost stezky**, zřízeného ve prospěch pozemku parc. č. 578/14, 578/15, 578/16, 578/17, 578/2 a 578/20 a k tíži pozemku parc. č. 580/4, na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 18. 08. 2021, s právními účinky zápisu k okamžiku 18. 08. 2021 11:37:31, zápis proveden dne 22. 09. 2021, v řízení vedeném pod č.j. V-63164/2021-101,
- **věcného břemene zřizování a provozování vedení**, zřízeného ve prospěch společnosti PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, IČO: 27376516 a k tíži pozemku parc. č. 580/4, na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná č. sml.: VV/G33/15682/2259126 ze dne 31. 08. 2022, s právními účinky zápisu k okamžiku 31. 08. 2022 12:49:55, zápis proveden dne 22. 09. 2022, v řízení vedeném pod č.j. V-51867/2022-101,
- **věcného břemene zřizování a provozování vedení**, zřízeného ve prospěch společnosti PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, IČO: 27376516 a k tíži pozemku parc. č. 577/1 a 580/4, na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná č. sml.: VV/G33/16463/2364138 ze dne 28. 08. 2023, s právními účinky zápisu k okamžiku 29. 08. 2023 12:14:19, zápis proveden dne 20. 09. 2023, v řízení vedeném pod č.j. V-45509/2023-101,
- **věcného břemene vedení areálové kanalizace**, zřízeného ve prospěch pozemku parc. č. 577/2 a 578/2 a k tíži pozemku 577/1, na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 31.10.2023, s právními účinky zápisu k okamžiku 1.11.2023, zápis proveden dne 27.11.2023, v řízení vedeném pod č.j. V-57998/2023-101,
- **nájemní smlouvy** uzavřené dne 27.9.2017 se společnostmi VRABEC a VRABEC s.r.o., IČO: 26438143, se sídlem Italská 753/27, 120 00 Praha 2, na dobu určitou do 31.12.2021, přičemž smlouva je prodlužována vždy o další rok, není-li žádnou ze stran alespoň 6 měsíců předem oznámeno druhé straně, že nemá zájem na prodloužení. Předmětnou smlouvu lze vypovědět bez udání důvodů s výpovědní dobou v délce 6 měsíců.

b) v době ode dne uzavření této smlouvy do dne, k němuž nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího na základě této smlouvy do veřejného seznamu, předmět koupě nezčízí ani nezatíží právem třetích osob,

c) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně předmětu koupě zakládaly práva uvedená v písm. a) tohoto odstavce a prodávající neučinil žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva předmětu koupě na jinou osobu ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku; žádná třetí osoba nebude převodem předmětu koupě na kupujícího dotčena ve svém právu a nebude oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této kupní smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku,

- d) si není vědom, že by si třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (zejména nárok na právo vlastnické, či právo odpovídající věcnému břemeni) ve vztahu k předmětu koupě, vyplývající zejména z restitučních, rehabilitačních a jiných obdobných předpisů, a nemá vědomost o tom, že by existoval jakýkoliv důvod zahájení nebo vedení soudního, správního nebo jiného řízení před orgánem veřejné moci, rozhodcem, arbitrem nebo podobným orgánem ohledně předmětu koupě nebo prodávajícího, které by mohlo ohrozit zájmy kupujícího související s touto smlouvou,
 - e) si není vědom, že by ke dni uzavření této smlouvy vůči prodávajícímu bylo vedeno soudní, správní, rozhodčí, exekuční, insolvenční nebo jiné řízení před jakýmkoli orgánem veřejné moci, statním či samosprávným orgánem, rozhodčím soudem nebo rozhodcem, týkající se případných finančních nebo jiných závazků prodávajícího, které by mohlo negativně ovlivnit právní titul prodávajícího k předmětu koupě či převod vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího, a ani nemá vědomost o tom, že by zahájení takového řízení v blízké budoucnosti hrozilo, stejně tak si není vědom, že by běžely spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, správní řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení před příslušným katastrálním úřadem týkající se předmětu koupě, které by mohly negativně ovlivnit právní titul prodávajícího k předmětu koupě, a ani si není vědom, že by bylo vydáno rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět koupě určitým způsobem nebo všeobecně jako takový,
 - f) nemá žádné splatné a neuhrazené závazky nebo daňové nedoplatky ve vztahu ke správě daně, které by vedly nebo mohly vést ke vzniku zástavního práva na předmětu koupě, nebo jiného zatížení předmětu koupě či k jeho postižení výkonem rozhodnutí,
 - g) disponuje všemi oprávněními, povoleními či souhlasy příslušných orgánů nezbytnými k uzavření této kupní smlouvy a k provedení právního jednání, které má být učiněno na základě této smlouvy, je-li jich třeba,
 - h) podpis a plnění této smlouvy ze strany prodávajícího nebude mít za následek porušení nebo nesplnění jakéhokoliv ujednání, smlouvy, rozhodnutí nebo zákona, jehož je prodávající stranou nebo adresátem,
 - i) si není vědom úprav předmětu koupě, které by případně vyžadovaly souhlas držitele osobnostních autorských práv k architektonickému návrhu stavby,
 - j) si není vědom žádného restitučního nároku uplatněného k předmětu koupě,
 - k) si není vědom výskytu látek škodlivých pro životní prostředí, zejména azbestu ve zdivu a obvodovém plášti předmětu koupě, kromě těch látek, které byly zjištěny v rámci průzkumu výskytu azbestu a ostatních nebezpečných materiálů z listopadu 2016 zpracovaného TREPART s.r.o. a *****, o němž byla vypracována zpráva, se kterou byl kupující seznámen v rámci právní prověrky.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení prodávajícího uvedených v písm. a), c) až k) odst. 1 tohoto článku ukáže nepravdivé nebo prodávající nedodrží svůj závazek v písm. b)

odst. 1 tohoto článku, sjednávají smluvní strany pro prodávajícího smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč, slovy pět set tisíc korun českých, již je povinen zaplatit do 30 dnů ode dne doručení výzvy kupujícího na účet kupujícího uvedený v záhlaví smlouvy; pro takovýto případ má kupující dále právo odstoupit od této kupní smlouvy, čímž není dotčeno jeho právo na zaplacení smluvní pokuty a právo na náhradu škody.

3. Kupující prohlašuje, že byl seznámen se současným fyzickým a právním stavem předmětu koupě a předmět koupě kupuje a přejímá ve stavu, v jakém se nachází. Kupující prohlašuje, se seznámil s obsahem přílohy č. 3 (Výpis z LV č. 140). Kupující prohlašuje, že je mu známo, že v objektu č.p. 1455, který je součástí pozemku parc. č. 578/1 v k.ú. Holešovice je umístěna technologie předávací stanice, která slouží k dodávce teplé vody do objektu a je ve vlastnictví Pražské teplárenské a.s.
4. Kupující prohlašuje, že si provedl právní, technickou a finanční prověrku předmětu koupě a neshledal důvod pro který by neuzavřel tuto kupní smlouvu a skutečnosti, které mohly být zjištěny právní, technickou a finanční prověrkou nejsou důvodem pro odstoupení od této smlouvy kupujícím.

IV.

1. Kupní cena za nemovité věci stanovená na základě Posudku činí **198 881 000,- Kč** (slovy: jedno sto devadesát osm milionů osm set osmdesát jeden tisíc korun českých) /dále jen „kupní cena“/. Převod nemovitých věcí je osvobozen od DPH podle § 56 odst. 3 zákona o DPH.
2. Kupující se zavazuje složit kupní cenu uvedenou v odst. 1 tohoto článku do úschovy na úschovní účet dle dohody smluvních stran, a to do 30 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy. Podmínky výplaty složené kupní ceny z úschovy budou ujednány ve smlouvě o úschově, resp. protokolu o notářské úschově, který tvoří přílohu této smlouvy.

V.

1. Vlastnické právo k předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 1. podle této smlouvy nabude kupující vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, přičemž smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu bude podán notářem po prokazatelném složení celé kupní ceny do úschovy, přičemž návrh na vklad je oprávněna podat kterákoli ze smluvních stran, ledaže ve smlouvě o úschově smluvní strany sjednaly, že návrh na vklad podá třetí osoba.
2. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí ponese prodávající.
3. Vlastnické právo k předmětu koupě přechází okamžikem právních účinků vkladu práva do veřejného seznamu. Tímto okamžikem na kupujícího přecházejí veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím a užíváním nemovité věci.

4. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, smluvní strany se zavazují, že uzavřou novou kupní smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, jež splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
5. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.
6. Smluvní strany z právní opatrnosti sjednávají, že kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud by předmět koupě byl v budoucnu vydán oprávněné osobě na základě uplatněného restitučního nároku.

VI.

1. Prodávající předá kupujícímu, v zastoupení správce předmět koupě protokolárně do 30-ti pracovních dnů ode dne doručení vyznamení Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, o provedení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 2 do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího; případně-li 30. den na den pracovního volna nebo na den pracovního klidu, je dnem protokolárního předání nejbližší následující pracovní den.
2. Prodávající se zavazuje předat předmět koupě kompletně vyklizený od všech movitostí, které nejsou předmětem této kupní smlouvy s výjimkou movitých věcí nacházejících se v pronajatých prostorách dle nájemní smlouvy uvedené v čl. III. odst. 1 písm a) této smlouvy, které jsou ve vlastnictví nájemce.
3. Dnem protokolárního předání předmětu koupě dle odst. 1 tohoto článku přechází na kupujícího nebezpečí jeho nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení jeho stavu.
4. K předání předmětu koupě je prodávající povinen poskytnout kupujícímu veškerou potřebnou součinnost.
5. Pro případ prodlení s protokolárním předáním předmětu koupě sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení.

VII.

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu prodávajícího nebo kupujícího uvedenou v této smlouvě. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
2. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

VIII.

1. Smluvní strany souhlasí, aby na základě této kupní smlouvy katastrální úřad pro Prahu rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto kupující potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. ... ze dne
3. Prodávající potvrzuje, že záměr převedení vlastnického práva k předmětu této kupní smlouvy byl schválen orgány společnosti v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů a stanovami společnosti.
4. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, a ostatními účinnými právními předpisy.
5. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejích částí.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené kupujícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I.-VIII. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
8. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí kupující.
9. Tato kupní smlouva je vyhotovena v osmi autorizovaných výtiscích o ____ stranách textu a pěti přílohách, přičemž tyto výtisky budou složeny do notářské úschovy a následně v souladu s podmínkami uvedenými v protokolu o notářské úschově jeden výtisk obdrží prodávající, šest kupující a jeden bude určen Katastrálnímu úřadu pro hl. m. Prahu k řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy k předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 1. této smlouvy.
10. Autorizace se provede otiskem razítka hlavního města Prahy v pravém horním rohu každé strany textu.
11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv dle odst. 8. tohoto článku.

12. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly a že touto smlouvou projevily svoji vážnou a svobodnou vůli. Smlouva se nepříčí dobrým mravům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy: příloha č. 1 – Znalecký posudek ze dne 29. 9. 2023
příloha č. 2 - Technická Due Diligence ze dne 17. 8. 2023
příloha č. 3 – Výpis z LV č. 140, aktuální ke dni podpisu smlouvy
příloha č. 4 – Vzor protokolu o notářské úschově
příloha č. 5 – Seznam dokumentace

V Praze dne:.....

V Praze dne:.....

prodávající:

kupující:

.....
za FINEP Holešovice a.s.
**** *, předseda představenstva

.....
Ing. Jan Rak
ředitel odboru hospodaření s majetkem MHMP

.....
za FINEP Holešovice a.s.
**** *, člen představenstva

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:

056953/2023

ZNALEC:



ID datové schránky: d4pg3w

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:

obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZADAVATEL:

TRADE CENTRE PRAHA a.s.
Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2
IČO: 00409316
objednávka č. 232/23/99

PŘEDMĚT:

Určení obvyklé ceny objektu č.p. 1455, který je součástí pozemku parc.č. 578/1 a pozemku parc.č. 578/4 a dále pozemků parc.č. 577/1 a parc.č. 580/4, vše zapsáno na LV č. 140 evidovaném u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, obec Praha, kat. území 730122 Holešovice.

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

1/2

DATUM:

29.9.2023

POČET STRAN:

30 včetně příloh

SEZNAM PŘÍLOH:

je uveden na str. 18

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ	2
B. VÝČET PODKLADŮ	3
C. NÁLEZ	5
D. ZNALECKÝ POSUDEK	12
E. ODŮVODNĚNÍ	16
F. ZÁVĚR	17
G. ZNALECKÁ DOLOŽKA	18
Seznam příloh:	18

1. ZADÁNÍ

1.1. Odborná otázka zadavatele

Odbornou otázkou (zadáním) ze strany zadavatele znaleckého posudku je:

Určení obvyklé ceny nemovitého majetku – objektu č.p. 1455, který je součástí pozemku parc.č. 578/1 o výměře 1229 m² druhu zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc.č. 578/4 o výměře 75 m² druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha a dále pozemků parc.č. 577/1 o výměře 1267 m² druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha a parc.č. 580/4 o výměře 47 m² druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, vše zapsáno na LV č. 140 evidovaném u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, obec Praha, kat. území 730122 Holešovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je zpracován pro účel koupě nemovitosti podle stavu k září 2023 dle místního šetření (prohlídky nemovitosti) uskutečněné dne 21.9.2023.

Datum zadání:	16.8.2023 objednávkou č. 232/23/99
Datum vyhotovení:	29.9.2023

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Ze strany zadavatele znaleckého posudku mi bylo sděleno formou objednávky, že předmětem ocenění jsou nemovitosti – parcely parc.č. 578/1, parc.č. 578/4 a objekt č.p. 1455/11, ulice U Pergamenky, 170 00 Praha 7 – Holešovice a dále ústně řečeno také ocenit pozemky parc.č. 577/1 a 580/4, které by mohly být také předmětem případné koupě, vše zapsané na LV č. 140 evidovaného Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, obec Praha, kat. území 730122 Holešovice.

B. Nemovitosti				
Parcela	Ujměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
577/1	1267	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
578/1	1229	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
<i>Součástí je stavba: Holešovice, č.p. 1455, výroba</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 578/1</i>				
578/4	75	ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
580/4	47	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území

Dále mi byly sděleny informace ke komerčnímu objektu od osoby pověřené TCP a to p. [REDAKCE] ze společnosti FINEP CZ a.s. a předány podklady - stavebně-technický průzkum, stavebně-historický průzkum, architektonická studie na využití objektu.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

a) Právní rámec

Ocenění nemovitého majetku je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb, zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů - dle § 2 odst. 2 tohoto zákona.

§ 2 odst. 2:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestaví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

§ 2 odst. 3:

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služby tržní hodnotou, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

§ 2 odst. 4:

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě, a nikoliv v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

b) Prohlídka oceňované nemovitosti

Místní šetření - prohlídka oceňované nemovitosti znalcem na místě byla provedena dne 21.9.2023 a dále byla provedena pomocí elektronických podkladů/mapových náhledů získaných z katastru nemovitostí, z internetového serveru www.mapy.cz a www.google.cz. Dále znalec vychází z informací objednatele posudku, předaných podkladů, elektronicky dostupných údajů z katastru nemovitostí, cenových map, územního plánu obce a realitních serverů. Tedy stav objektu zvenku i uvnitř je znalci při ocenění přesně znám. Výměry ploch staveb znalec přebírá z projektové dokumentace a architektonické studie.

Nález v den prohlídky nemovitostí byl uskutečněn do požadované hloubky vypracování znaleckého posudku, tedy určit obvyklou cenu nemovitostí uvedených na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 140 situovaných v kat. území Holešovice. Po prostudování veškerých podkladů vztahujících se k nemovitostem byly nálezem tyto informace doplněny a rozšířeny tak, aby znalcem mohla být splněna na něm požadovaná odborná otázka.

Nebyl shledán nesoulad mezi právním stavem dle KN a skutečností. Předmětem ocenění jsou pouze stavba s pozemky, a ne strojní a technologické zařízení umístěné v nemovitosti, které není její součástí.

c) Cenové podklady

Při získání cenových údajů o nemovitostech znalec vychází z cenových údajů kupních smluv získaných dálkovým přístupem z katastru nemovitostí, dále z cenových údajů získaných z databáze cenových map prodejních cen a dále tyto získané cenové údaje znalec porovnává z aktuálními cenovými nabídkami nemovitostí na internetových serverech reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, gohome.cz, bezrealitky.cz. Při získání cenových údajů o nájemném znalec vychází z uzavřených nájemních smluv a jejich obvyklost porovnává s nabídkovými cenami nájemného na trhu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Výpis z katastru nemovitostí vedený Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, list vlastnictví č. 140 pro obec Praha, kat. území 730122 Holešovice.
- b) Kopie katastrální mapy získaná na cuzk.cz
- c) Ortofoto
- d) Informace objednatele znaleckého posudku
- e) Skutečnosti zjištěné místním šetřením v den prohlídky
- f) Kupní ceny obdobných nemovitostí získané ze Sbírký listin kat. úřadu
- g) Cenová mapa www.cenovamapa.cz
- h) Cenová databáze www.profi.valuo.cz
- i) náhled na internetový server reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, gohome.cz, bezrealitky.cz
- j) Stavebně-technický průzkum, stavebně-historický průzkum, architektonická studie
- k) Fotodokumentace
- l) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění
- m) Komentář MFČR k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Věrohodnost údajů o nemovitostech byla ověřena v katastru nemovitostí. Vlastník je uveden v oddílu A listů vlastnictví LV č. 140.

Vlastnické právo

FINEP Holešovice a.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 27907929
11000 Praha 1

Na nemovitostech jsou věcná práva ve prospěch pozemků i zatěžující pozemky – viz výpis z KN uvedený v příloze.

Uvedená věcná práva nemají žádný vliv na obvyklou cenu nemovitostí.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při ocenění nemovitosti vycházím z výše citovaných podkladů a ze skutečnosti zjištěných na místě v den prohlídky. Dále vycházím z elektronických podkladů/mapových náhledů získaných z katastru nemovitostí a z internetového serveru www.mapy.cz a www.google.cz. Dále znalec vychází z informací objednatele posudku, předané dokumentace, elektronicky dostupných údajů z katastru nemovitostí pomocí dálkového přístupu, cenových údajů získaných ze sbírky listin v katastru nemovitostí, cenové mapy kupních cen, územního plánu obce a realitních serverů.

Znalci byla předložena projektová dokumentace k objektu a nebyl předložen výpis z katastru nemovitostí LV č. 140. Znalec si pomocí dálkového přístupu do KN zajistil uvedený list vlastnictví a na základě mapové prohlídky, znaleckého posudku odpovídá stav a způsob užívání nemovitostí charakteru nemovitostí a údajům uvedeným v katastru nemovitostí LV č. 140. Využití pozemků je dle druhu pozemku a způsobu využití uvedené v KN (viz další popis v posudku). Pozemky jsou součástí ocenění, neboť patří stejnému vlastníkovi.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Jedinou metodou pro určení obvyklé ceny nemovitosti je metoda porovnávací (komparativní). Jestliže pro použití této metody nemáme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot z cen realizovaných prodejů, což je případ oceňované nemovitosti, pak nelze **obvyklou cenu určit.**

Pak je možné v těchto případech určit **tržní hodnotu**, kde *máme* dle oceňovací vyhlášky a oceňovacích standardů *k dispozici tři základní metody ocenění (porovnávací i z nabídkových cen, výnosové, majetkové).*

1. Metoda porovnávací

Tato metoda je založena na srovnání předmětné nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, jejíž úplatný převod vlastnictví byl v nedávné minulosti na trhu nemovitostí realizován a je znám.

Porovnání musí být provedeno jak z hlediska substance (podlahová plocha, užitná plocha, obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti (ziskovosti, ztrátovosti apod.). Často se při porovnání staveb/BJ používají **korekční faktory/koefficienty** ovlivňující obvyklou cenu předmětné stavby v daném místě z pohledu polohy, vybavení, celkového stavebně-technického stavu, možného využití, velikosti příslušenství a omezení práv.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců. Ceny nemovitostí se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory (technické parametry, ekonomické parametry, společenské a místní vlivy) a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé hodnoty.

Způsoby porovnání:

- **Přímé porovnání** - Porovnávací hodnota se hledá porovnáním oceňované věci nemovité s konkrétními referenčními vzorky, u kterých je známa prodejní cena,
- **Nepřímé porovnání** - Porovnávací hodnota se hledá porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u kterého jsou vedle prodejních cen definovány i jeho typické charakteristiky. Může to být průměrná cena bytů podle ČSÚ.
- **Při určení obvyklé ceny postupují dle:**
- § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška):
- (1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.
- (2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje
- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
- (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
- (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

2. Metoda výnosové hodnoty

U nemovitostí se zjistí z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR (včetně prognóz ČNB). **Jako základní techniku propočtu výnosové hodnoty nemovitosti se preferuje použití tzv. zásobitele před výpočtem tzv. věčnou rentou (Gordonův vzorec), protože budovy mají pouze omezenou životnost po zbývající dobu stále kvalitního užití a výnos z likvidace, který zahrnuje cenu pozemku eventuálně sníženou o sanaci po stavbě.**

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Základní informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	objekt č.p. 1455/11 zapsaný na LV č. 140, kat. území Praha a pozemky parc.č. 577/1, 578/1, 578/4, 580/4
Adresa předmětu ocenění:	Praha, U Pergamenky 1455/11
LV:	140
Kraj:	hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	730122 Holešovice
Počet obyvatel:	1 275 406





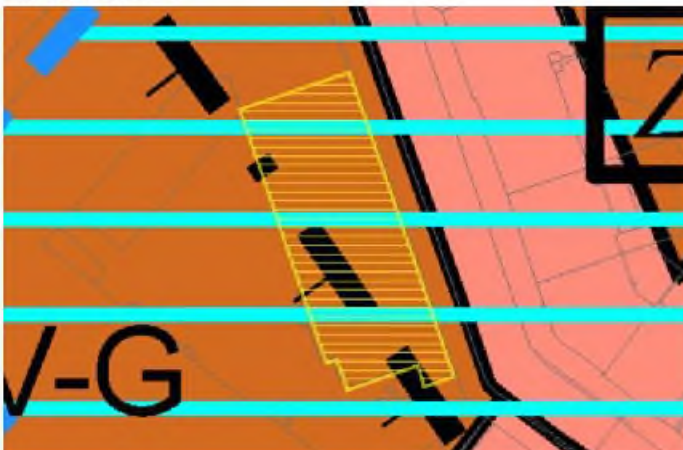
Územní plán

Územní plán

Platný územní plán sídelního útvaru hlavní město Praha byl schválen v roce 1999 s účinností od 1. 1. 2000 a platí ve znění Opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018.

Pozemky parc.č. 577/1, 578/1, 578/4, 580/4 se nachází dle platného územního plánu v ploše SV - G - území všeobecné smíšené.

ÚZEMNÍ PLÁN HL. M. PRAHY



Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný objekt č.p. 1455 s pozemky se dle státoprávního územního uspořádání České republiky nachází v hlavním městě Praha a nachází se v městské části Praha 7 – Holešovice blízko Vltavy, v zastavěném území města ve smíšené zástavbě, je situována v severní části Holešovic, nedaleko Ortenova náměstí, mezi ulicemi U Pergamenky, šesti řadovými domy se vstupy z Ortenova náměstí, frekventovanou ulicí a krátkým úsekem Argentinské. Přístup je po veřejné zpevněné komunikaci U Pergamenky, dostupná MHD. Objekt je napojen na veřejné rozvody elektro, vody, kanalizace a plynu. Objekt je památkově chráněný. Před objektem lze na ulici parkovat.

V letech 2012-2013 proběhlo na základě podnětu Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Praze, řízení o prohlášení bývalých skladů firmy Ferra čp. 1455, památkou. Dne 30. 9. 2013 vydalo Ministerstvo kultury rozhodnutí, kterým prohlásilo za kulturní památku administrativní budovu s bočním skladem a vrátnicí čp. 1455 na pozemku parc. č. 578, k. ú. Holešovice, Praha 7.

Budova bývalého skladiště společnosti Ferra, je halovou stavbou s ocelovým montovaným skeletem, která byla původně součástí většího komplexu. Budova je typologicky zahrnuta mezi industriální stavby a byla určena pro uskladnění a prodej výrobků hutního průmyslu menších rozměrů a jen její malá část v hloubce jednoho traktu kratší strany budovy, byla určena pro kancelářské zázemí areálu. Budova bývalého vedlejšího skladiště v současnosti slouží jako prodejna železářského zboží. Současnou podobu získala po celkové adaptaci v roce 1993. Kanceláře, které jsou situovány na JV straně budovy, slouží administrativnímu zázemí firmy, která obchod provozuje.

Budova má jedno podzemní podlaží a dvě nadzemní podlaží. Suterén se rozprostírá pouze pod JV přibližně pětinou půdorysu stavby, obě nadzemní podlaží mají rozlohu celého půdorysu budovy. Budova je zastřešena střechou kombinovaného tvaru. Část nad kanceláři, při JV průčelí v šíři jednoho traktu, je pultová s nízkým sklonem a je kryta vysokou atikou. Halová část budovy je zastřešena sedlovou střechou také s velmi mírným sklonem střešních rovin, s hřebenem ve směru SZ - JV. V příčném směru sedlovou střechu protíná celkem osm pásů sedlových prosklených světlíků.

Nosný systém budovy je tvořen ocelovou nýtovanou konstrukcí, která byla smontována na místě, z dodaných, zřejmě předem v maximální míře na míru připravených profilů z vřtkovických železáren.

Nosný systém menšího skladiště je uspořádán do trojtraktu s tím, že střední trakt je užší, a byl určen pro manipulační prostor mostového jeřábu. Manipulační prostor pro jeřáb byl vynechán v konstrukci stropu nad 1. NP původně bez přerušení téměř v celé délce haly, nyní je přibližně v půli předělen vestavěným schodištěm s výtahy. Jeřáb (s jednou kočkou) je občas využíván, avšak je zachován.

Obvodový plášť budovy je tvořen cihelným zdívem vsazeným mezi nosné prvky ocelové konstrukce, které jsou pohledově navenek přiznány. Pouze jeden trakt na JV straně je částečně hladce omítnut, šlo o estetické odlišení kancelářské části.

Stropní konstrukce haly nad 1. NP je tvořena pláty ocelového plechu, podle dobového tisku s nosností 1.000 kg/m³ užit. zatížení. Stropní konstrukce kancelářského traktu je zřejmě z betonu. Stropní konstrukce střechy je tvořena stříkaným betonem, tzv. torkretem, na předem připravené bedně s armaturou.

Z dispozičního hlediska je možné budovu rozčlenit na dva celky - kancelářskou část a halový prostor bývalého skladiště.

Kancelářská část se nachází na JV straně a původně byla tvořena jen jedním traktem ve směru ulice - dvůr. V přízemí byla v tomto traktu umístěna schodišťová hala s jednou kanceláří, hygienickým zázemím a bytem správce. V 2. NP byly kromě schodišťové haly situovány kanceláře, které byly vzájemně odděleny prosklenými příčkami, a ještě jedno hygienické zázemí. Kancelářský trakt v 1. NP byl v 2. polovině 20. století rozšířen o další trakt s šatnou a jídelnou. Vlastní halový prostor zabírá přibližně 4/5 půdorysu. V současnosti jsou obě podlaží využita pro prodej železářského zboží. Vedle kancelářské části byla přistavena vrátnice.

Fasádní plášť je tvořen přiznaným rastrem konstrukčních prvků nosného ocelového nýtovaného systému, do kterého jsou v obou podlažích vložena zděná parapetní pole a průběžné pásy svisle členěných ocelových oken.

Zděné části jsou provedeny z cihel tradičního červeného zbarvení. Cihly jsou skládány do vzoru po dvojicích střídavě vodorovně a svisle, spáry jsou bíle zbarveny. Lícová strana cihel je hlazená. Okna jsou ocelová a v obou podlažích jsou osazena do souvislých pásů. Jednotlivé okenní tabule jsou obdélné úzké, osazené svisle. Vždy čtveřice tabulí jsou vsazeny mezi svislé stojky konstrukčního systému. Okna v obou podlažích skladiště byla původně jednoduše zasklena, teprve při adaptaci na prodejnu v 90. letech 20. století, byla do okenních křídel vsazena izolační dvojskla. Uliční fasáda s přiznaným ocelovým skeletem a cihelnými vyzdívkami, je ukončena nízkou stupňovitou římsou. Římsa je zřejmě provedena z betonu jako součást ztužujícího věnce. Římsa je bíle natřena.

Jednopodlažní přístavek, ve kterém byla původně umístěna vrátnice, je situován na JV straně budovy. Přístavek je široký dvě travé skeletu, původně byl pojednán stejně, jako průčelí halové části budovy, tj. zděný parapet z lícových cihel a pásové osmidílné (2x4) okno. Přístavek je ukončen hladce omítnutou atikou, podobně, jako kancelářská část. V rámci novodobých úprav byla levá čtveřice oken upravena, parapet byl snížen, a sestava oken byla formátově změněna.

Dispozice:

1.PP:

Suterén sestává ze dvou celků, které vznikly ve dvou odlišných stavebních etapách. Blíže k jihu se nachází původní část, která vznikla jako převážně technické zázemí stavby, původně se vstupem jen z interiéru, z chodby za hlavním schodištěm.

Při adaptaci a rekonstrukci technické infrastruktury objektu na konci 60. let 20. století, byla tato část suterénu rozdělena na dvě od sebe oddělené části – ženské šatny se zázemím a kotelnu se zázemím. V této době bylo přistavěno pod balkon u jižního nároží venkovní vstupní schodiště. Tato část suterénu se zachovala v podobě po adaptaci z konce 60. let 20. století, avšak ve značně devastovaném stavu, zejména vzhledem k vysoké vlhkosti, která prostory zatěžuje.

Samostatným celkem, který vznikl podle projektu z r. 1950, je prostorná umývárna, do které se vstupuje po schodišti. Je třeba zdůraznit, že nešlo o adaptaci již existujícího prostoru, ale o prostor zcela nový, který byl v hale vyhlouben. Umývárna již není zachovaná v podobě, jak byla v 50. letech postavena, byly zrušeny kóje šaten a sprchových koutů a také upraveny povrchy podlah a stěn.

Umývárna již také není užívána, protože stávající provoz budovy takové zázemí nepotřebuje. Pozornost zasluhuje pouze ocelové schodiště nad prostorem, jde o spodní stranu původního ocelového nýtovaného schodiště z přízemí do 1. NP. Lícovou nášlapnou stranu schodů je možné vidět přímo v hale.

1.NP:

Přízemí budovy od počátku sestává ze dvou funkčních celků – administrativní části s bývalou vrátnicí, kanceláři a bývalým bytem správce, a halovým prostorem s mostovým jeřábem.

Kancelářská část slouží původnímu využití i v současnosti, avšak vizuálně a esteticky se značně proměnila. Pouze jediný prostor se zachoval s autentickými prvky vybavení, a to je schodišťová hala s původním ocelovým schodištěm.

Do 1. NP kancelářské části se z venku vstupuje přes zádveří (zevnitř přes halu).

Zádveří včetně oken a obou kusů dveří je novodobým prvkem.

Ze zádveří se vstupuje do schodišťové haly, ke které přiléhá prostor bývalé vrátnice a

hygienické zázemí. Jak vrátnice, tak toalety, prošly novodobou zřejmě opakovanou adaptací a nemají původní vzhled. V kancelářské části je několik kanceláří, které vznikly také předělám bytu správce, dámské a pánské WC. Za vstupní halou se nachází chodba, ze které se vstupuje na další WC, dále do suterénu, anebo přes jídelnu do skladištní, dnes prodejní haly. Všechny uvedené prostory mají interiér novodobě upraven.

Směrem ke dvoru je možné z chodby vstoupit do prostorné šatny, ve které je umístěno velké množství ocelových šatních skříněk s dřevěnými lavicemi. Šatna byla v tomto místě postavena podle projektu z března r. 1950.

Vlastní hala, která je v 1. NP tvořena jedním prostorem. Původní skladištní hala se v současnosti nachází ve stavu, jaký získala po dvou větších adaptacích – první, počátkem 50. let 20. století, kdy byla na JV straně „zkrácena“ o prostor řetězárny a druhé, kdy došlo v 90. letech 20. století k modernizaci a přestavbě na prodejnu železářství. V rámci té první adaptace vznikla již výše zmíněná šatna, v rámci té druhé bylo do středu dispozice vestavěno nové ocelové schodiště s výtahy, zřejmě také v této době byla původní špalíková dřevěná podlaha nahrazena zámkovou dlažbou z betonových tvarovek. Při adaptaci na prodejnu v 90. letech 20. stol. byla také nově zasklena okna.

2.NP:

Druhé podlaží má dispozici o něco jednodušší. Je tvořena traktem kanceláří při JV štítu budovy a dále halovým prostorem prodejny železářství. V halové části byly vestavěny v roce 2006 dvě kanceláře a rozvaděč.

Ke kancelářím v 2. NP se vstupuje po původním schodišti ve schodišťové hale nebo z haly.

Výměry:

Započitatelná podlahová plocha celkem = 2 449 m²

(1.PP = 160 m²; 1.NP = 1 176 m²; 2.NP = 1155 m²)

Stavebně technický stav:

Celkový stavebně-technický stav objektu je velmi dobrý, vyžadující pouze běžnou údržbu. Nosné konstrukce, střešní konstrukce, vnější plášť jsou v dobrém stavu. V dobrém stavu je pak kancelářská část objektu. Její interiér by si zasloužil částečnou rekonstrukci, včetně balkónu v 2.NP.

Skutečný stav užívání:

Objekt je ve skutečnosti v současnosti využíván jako prodejna železářského zboží s administrativním zázemím a takto přistupují k jeho ocenění, **jako obchodního nebytového prostoru** s využitím jako prodejna, showroomu nebo supermarket.

Pozemky

SAMOSTATNÉ POZEMKY				
Parcela	Druh pozemku	Způsob využití	BPEJ	Výměra
				m ²
577/1	ostatní plocha	jiná plocha		1267
578/1	zastavěná plocha a nádvoří			1229
578/4	ostatní plocha	jiná plocha		75
580/4	ostatní plocha	jiná plocha		47
CELKEM				2618

Hodnota pozemku parc.č. 578/1 je součástí obvyklé ceny objektu určené porovnávací metodou. Hodnoty ostatních pozemků parc.č. 577/1, 578/4, 580/4 budou určeny

samostatně. K těmto pozemkům je vydané pravomocné stavební povolení (vydané dne 4.9.2019 pod č.j. MČP7/174387/2019/SU/VF) na stavbu zpevněných ploch (náměstí).

Foto:

Je uvedeno v příloze posudku.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu nemovitosti, tedy cenu dosažitelnou na trhu tohoto typu nemovitosti v kat. území Holešovice a jeho okolí k září 2023. Obvyklá cena vzniká v prostředí, ve kterém probíhá proces aktivního trhu, který tuto obvyklou cenu věci tvoří. V prostoru polohy nemovitosti a jeho okolí v nedaleké minulosti, a i v současnosti probíhá prodej obchodních nebytových prostorů stejného nebo podobného druhu ze strany soukromých vlastníků. Cenová úroveň prodeje nebytových obchodních prostorů je tedy dostatečně známá a lze proto při určení **obvyklé ceny** vycházet z porovnání s realizovanými úplatnými převody obdobného majetku a určit **obvyklou cenu** nemovitosti **metodou porovnávací** ve smyslu ustanovení § 2 zákona č. 151/1991 Sb. a mezinárodních oceňovacích standardů. Tato metoda je založena na srovnání předmětné nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, jejíž úplatný převod vlastnictví byl v nedávné minulosti na trhu nemovitostí realizován a je znám – přímé nebo nepřímé porovnání.

Analýza použitelnosti metod v daném případě

Pro analýzu určení obvyklé ceny předmětného majetku s ohledem na charakter oceňovaného majetku – objektu č.p. 1455 charakteru obchodního prodejního prostoru s administrativní částí a s pozemkem a jeho současného účelové využití, existenci místního trhu, používám pro určení obvyklé ceny nemovitostí **metodu porovnávací s koeficientem odlišnosti** ovlivňující obvyklou cenu předmětného majetku v daném místě, stavu, účelu a čase, ve smyslu Komentáře MFČR k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014. Jiné používané metody, než metoda porovnávací jsou pro určení obvyklé ceny neúčinné.

Z důvodu dodržení zásady objektivit **provádím určení obvyklé ceny objektu prodejny** technikami porovnání.

- A) porovnávací metoda - metodika přímého porovnání nemovitostí pomocí jednotkové ceny určené z kupních cen získaných dálkovým přístupem z katastru nemovitostí, resp. pomocí cenové mapy Octopus Pro – CenovaMapa.cz, která tyto data používá

Analýza trhu

Znalec provedl analýzu trhu realizovaných cen obdobných nemovitostí prodávaných v daném katastrálním území pomocí dálkového přístupu do katastru nemovitostí, resp. pomocí cenové mapy Octopus Pro – CenovaMapa.cz s využitím cenových údajů evidovaných v katastru nemovitostí ve sbírce listin. Znalci se podařilo přímo v místě vyhledat a v blízkém okolí sedm druhově přibližně stejných realizovaných prodejů nebytových prostorů, které považuje za adekvátní pro určení průměrné realizované

obvyklé ceny obchodního nebytového prostoru v daném místě a čase. Po přepočtu k roku 2023 a na užitnou plochu se prodejní ceny pohybovaly v rozmezí 46 000 – 90 000 Kč/m² (horší nebytový prostor nebo hůře umístěný až po nové nebo dobře polohou umístěné nebytové prostory) užitkové plochy dle stavebně-technický stavu daného obchodního nebytového prostoru nemovitosti, nejčastěji v intervalu 70 000 – 80 000 Kč/m². Nabídka nemovitostí k prodeji je menší, převládá nabídka pronájmů.

4.2. Výsledky analýzy dat

4.2.1) Ocenění objektu č.p. 1455 porovnávací metodou

Jako způsob (metodiku) porovnání volím **porovnávací metodu - metodiku porovnání nemovitosti pomocí jednotkové ceny z Cenové mapy Octopus Pro - CenovaMapa.cz**

Největší množství kvalitních dat zpracovává aplikace CenovaMapa.cz, a to 30 milionů záznamů o prodejkách nebo pronájmech bytů, domů, stavebních pozemků i pozemkových parcel. **Převážná část těchto dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí** a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí (na rozdíl od inzerátů na nemovitosti, kde jsou uvedeny pouze nabídkové ceny) a ověřené informace o těchto nemovitostech.

Mapa lokalizace nemovitosti:



Dotazovaná nemovitost:

Kategorie: Nebytový prostor

Dispozice:

Vlastnictví: Osobní

Užitná plocha: do 200 m²

Dotazovaná lokalita / adresa:

Č.p. / č.o.: 1455/11

Ulice: U Pergamenky

Část obce nebo

městská část: Praha 7 - Holešovice

Obec: Praha

Okres: Hlavní město Praha

KÚ: Holešovice (730122)

Zdroj cen nemovitostí: KATASTR NEMOVITOSTÍ
(kupní smlouvy)
Maximální stáří cen: 12 měsíců
Statistické parametry: (dostupné jednotky stavby)
Průměr: 70 751 Kč/m²
Medián: 75 171 Kč/m²
Jednotková konečná cena (průměr zaokrouhleně*) 71 000 Kč/m²
Minimum: 45 826 Kč/m²
Maximum: 90 750 Kč/m²
Směrodatná odchylka: 17 567 Kč/m²
Počet měření: 7
Plocha BJ: 2 449 m²
Korekční koeficient: 1,00
Konečná cena objektu: 173 879 000 Kč

*Oceňovaný objekt charakteru obchodního nebytového prostoru s administrativní částí považuji za průměrný, takže pro výpočet volím průměr intervalu porovnávaných nemovitostí.

Součástí této hodnoty je i pozemek parc.č. 578/1, jehož je objekt součástí, protože i kupní ceny nebytových prostorů jsou včetně podílu na pozemku.

Obvyklá cena objektu č.p. 1455 s příslušenstvím a pozemkem parc.č. 578/1 činí zaokrouhleně 173 879 000 Kč.

Seznam kupních cen obchodních nebytových prostorů v poptávané lokalitě (adresním místě stavby), z kterých je určena průměrná obvyklá cena oceňovaného objektu:

Místnosti	Plocha (m ²)	Cena (Kč/m ²)	Kupní cena (Kč)	Adresa	Stáří stavby	Konstr. stavby	Řízení (kup. listina)	Datum transakce	Vzdálenost (m)
57	90 750	5 209 050	Jankovcova 1632/67 Holešovice, Praha 7	1930	Cihla	V-39212/2023-101	7.2023	120	
64	84 375	5 400 000	Jankovcova 1632/67 Holešovice, Praha 7	1930	Cihla	V-35845/2023-101	7.2023	120	
71	77 574	5 500 000	Malá Plynární 1499/12 Holešovice, Praha 7	1965	Cihla	V-31162/2023-101	6.2023	160	
66	75 171	4 950 000	Jankovcova 1193/31 Holešovice, Praha 7	1930	Cihla	V-1067/2023-101	1.2023	840	
46	74 561	3 400 000	Haškova 837/12 Holešovice, Praha 7	1930	Cihla	V-32400/2023-101	6.2023	2 km	
62	47 000	2 937 500	Ortenova náměstí 443/6 Holešovice, Praha 7	1930	Cihla	V-1 289/2023-101	3.2023	130	
59	45 826	2 690 000	Veletržní 405/31 Holešovice, Praha 7	1930	Cihla	V-21392/2023-101	4.2023	2 km	

Informace o jednotkách:

Informace o jednotce:

Užitná plocha: **57 m²**
Počet místností: **3**
Číslo jednotky: **č. 118, 16320118**
Typ jednotky: **nebytový prostor**

Informace o jednotce:

Užitná plocha: **64 m²**
Počet místností: **3**
Číslo jednotky: **č. 116, 16320116**
Typ jednotky: **nebytový prostor**

Informace o jednotce:

Užitná plocha: **71 m²**
 Počet místností: **1**
 Číslo jednotky: **č. 38, 14990038**
 Typ jednotky: **nebytový prostor**

Informace o jednotce:

Užitná plocha: **66 m²**
 Počet místností: **3**
 Číslo jednotky: **č. 21, 11930021**
 Typ jednotky: **nebytový prostor**

Informace o jednotce:

Užitná plocha: **46 m²**
 Počet místností: **2**
 Číslo jednotky: **č. 3, 8370003**
 Typ jednotky: **nebytový prostor**

Informace o jednotce:

Užitná plocha: **63 m²**
 Počet místností: **3**
 Číslo jednotky: **č. 29, 4430029**
 Typ jednotky: **nebytový prostor**

Informace o jednotce:

Užitná plocha: **59 m²**
 Počet místností: **3**
 Číslo jednotky: **č. 106, 4050106**
 Typ jednotky: **nebytový prostor**

4.2.2) Ocenění pozemků parc.č. 577/1, 578/4, 580/4 porovnávací metodou

Na základě provedené analýzy cen pozemků v dané lokalitě se znalci nepodařilo vyhledat prodeje obdobných volných pozemků, a proto při určení obvyklé ceny pozemků vycházím z údajů získaných z cenové mapy stavebních pozemků hlavního města Prahy – mapový list 34 platné od 1.1.2023 – 31.12.2023, kde lze získat jednotkovou obvyklou cenu pozemku za m². Výpis z cenové mapy je uveden v příloze znaleckého posudku.

Jednotková obvyklá cena stavebních pozemků dle cenové mapy v roce 2023 činí **18 000,- Kč/m²**. Cena byla v roce 2023 aktualizována, takže lze jí považovat za aktuální.

Parcela	Druh pozemku	Způsob využití	BPEJ	Výměra m ²	Jednotková tržní hodnota Kč/m ²	Korekční koeficient	Obvyklá cena Kč
577/1	ostatní plocha	jiná plocha		1267	18000	1	22 806 000
578/4	ostatní plocha	jiná plocha		75	18000	1	1 350 000
580/4	ostatní plocha	jiná plocha		47	18000	1	846 000
CELKEM				2618			25 002 000

Obvyklá cena pozemků činí 25.002.000,00 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Rekapitulace obvyklé ceny objektu č.p. 1455 určené použitými metodami porovnání.

metoda	váha	obvyklá cena
porovnávací	1	173 879 000 Kč
Výsledná obvyklá cena		173 879 000 Kč

Rekapitulace obvyklé ceny pozemků

Parcela	Druh pozemku	Způsob využití	BPEJ	Výměra m ²	Jednotková tržní hodnota Kč/m ²	Korekční koeficient	Obvyklá cena Kč
577/1	ostatní plocha	jiná plocha		1267	18000	1	22 806 000
578/4	ostatní plocha	jiná plocha		75	18000	1	1 350 000
580/4	ostatní plocha	jiná plocha		47	18000	1	846 000
CELKEM				2618			25 002 000

Na základě provedené analýzy, použitých metod výpočtu obvyklé ceny je **návrhem obvyklé ceny** hodnocených nemovitostí – objektu č.p. 1455 s pozemkem parc.č. 578/1 a pozemků parc.č. 577/1, 578/4, 580/4, **hodnota určená metodou porovnávací**.

Po zvážení všech silných a slabých stránek nemovitostí, umístění nemovitosti a situaci na trhu s nemovitostmi charakteru obchodních se znalec přiklání k návrhu obvyklé ceny ve výši 173 879 000 Kč za objekt č.p 1455 a obvyklé ceny ve výši 25 002 000 Kč za volné pozemky, která zohledňuje i současný pohled a vývoj trhu (jeho stagnaci a očekávaný růst u cen pozemků), což **znalec považuje za fair value návrhu obvyklé ceny nemovitostí**.

5.2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu určení obvyklé ceny nemovitostí.

Obvyklá cena nemovitého majetku – objektu č.p. 1455, který je součástí pozemku parc.č. 578/1 o výměře 1229 m² druhu zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc.č. 578/4 o výměře 75 m² druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha a dále pozemků parc.č. 577/1 o výměře 1267 m² druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha a parc.č. 580/4 o výměře 47 m² druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, vše zapsáno na LV č. 140 evidovaném u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, obec Praha, kat. území 730122 Holešovice byla určena metodou porovnávací dle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a metodiky běžně užívané v ČR při tržním oceňování nemovitého majetku, metodika České komory oceňování majetku pro oceňování komerčních nemovitostí.

Určenou obvyklou považuji za objektivní a odpovídající druhu nemovitostí, místu a času, která byla určena metodicky správným postupem a výpočtem.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Odborná otázka zadavatele byla určení obvyklé ceny nemovitého majetku – objektu č.p. 1455, který je součástí pozemku parc.č. 578/1 o výměře 1229 m² druhu zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc.č. 578/4 o výměře 75 m² druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha a dále pozemků parc.č. 577/1 o výměře 1267 m² druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha a parc.č. 580/4 o výměře 47 m² druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, vše zapsáno na LV č. 140 evidovaném u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, obec Praha, kat. území 730122 Holešovice pro účel jeho koupě dle stavu k září 2023.

6.2 Odpověď

Pro určení obvyklé ceny, jak již v tomto posudku výše uvádím, je z běžně používaných metod použita metoda porovnávací. Obvyklá cena je cenou s DPH.

Obvyklá cena nemovitého majetku – objektu č.p. 1455, který je součástí pozemku parc.č. 578/1 o výměře 1229 m² druhu zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc.č. 578/4 o výměře 75 m² druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, vše zapsáno na LV č. 140 evidovaném u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, obec Praha, kat. území 730122 Holešovice pro účel jeho koupě dle stavu k září 2023 je určena ve výši

175 229 000,00 Kč

(slovy: Jedno sto sedmdesát pět milionů dvě stě dvacet devět tisíc korun českých)

Obvyklá cena nemovitého majetku – objektu č.p. 1455, který je součástí pozemku parc.č. 578/1 o výměře 1229 m² druhu zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc.č. 578/4 o výměře 75 m² druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha a dále pozemků parc.č. 577/1 o výměře 1267 m² druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha a parc.č. 580/4 o výměře 47 m² druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, vše zapsáno na LV č. 140 evidovaném u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, obec Praha, kat. území 730122 Holešovice pro účel jeho koupě dle stavu k září 2023 je určena ve výši

198 881 000,00 Kč

(slovy: Jedno sto devadesát osm milionů osm set osmdesát jedna tisíc korun českých)

6. 3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Správnost závěru znaleckého posudku platí pouze pro účel uvedený v posudku a nebyly zjištěny skutečnosti snižující jeho přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Za vyhotovení znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna, kterou účtuji fakturou.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 7. 3. 1997 pod čj. Spr. 3915/96, pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20. 10. 2006 pod čj. Spr. 4039/2006, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací podniky, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 056953/2023 znaleckého deníku. Znalečné a náklady nákladů účtuji dle přiložené likvidaci na základě dokladu - faktury.



V Jevanech dne 29. září 2023.



Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 140 ze dne 21.9.2023	7
Výpis z cenové mapy stavebních pozemků pro rok 2023	1
Ortofoto	1
Situační mapa	1
Fotodokumentace	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.09.2023 22:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 140

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo FINEP Holešovice a.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 11000 Praha 1	27907929	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

577/1

1267 ostatní plocha

jiná plocha

památkově chráněné území

578/1

1229 zastavěná plocha a nádvoří

nemovitá kulturní památka, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Součástí je stavba: Holešovice, č.p. 1455, výroba

Stavba stojí na pozemku p.č.: 578/1

578/4

75 ostatní plocha

jiná plocha

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

580/4

47 ostatní plocha

jiná plocha

památkově chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty

a stezky

- blíže specifikováno dle článku II. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 578/1

Povinnost k

Parcela: 577/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2021 11:37:31. Zápis proveden dne 15.09.2021.

V-63163/2021-101

Pořadí k 18.08.2021 11:37

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

pro rozvodné tepelné zařízení, blíže specifikováno v článku 4. smlouvy v rozsahu GP č. 2204-279/2020 jako věcné břemeno "B"

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice,
17000 Praha 7, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 577/1, Parcela: 580/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 4600007676 ze dne 30.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2021 10:18:02. Zápis proveden dne 01.02.2021.

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 28.09.2023 22:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 140

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-343/2021-101

Pořadí k 05.01.2021 10:18

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

pro rozvodné tepelné zařízení, blíže specifikováno v článku 4. smlouvy v rozsahu GP č. 2204-279/2020 jako věcné břemeno "A"

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice,
17000 Praha 7, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 577/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 4600007676 ze dne 30.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2021 10:18:02. Zápis proveden dne 01.02.2021.

V-343/2021-101

Pořadí k 05.01.2021 10:18

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

pro rozvodné tepelné zařízení, blíže specifikováno v článku 4. smlouvy v rozsahu GP č. 2204-279/2020 jako věcné břemeno "C"

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice,
17000 Praha 7, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 577/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 4600007676 ze dne 30.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2021 10:18:02. Zápis proveden dne 01.02.2021.

V-343/2021-101

Pořadí k 05.01.2021 10:18

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2213-22/2020

Oprávnění pro

Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2,
Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

Povinnost k

Parcela: 577/1, Parcela: 578/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2021 13:18:58. Zápis proveden dne 04.02.2021.

V-750/2021-101

Pořadí k 06.01.2021 13:18

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

dle článku III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2213-22/2020

Oprávnění pro

Planet A, a.s., Tomíčková 2144/1, Chodov, 14800 Praha
4, RČ/IČO: 00537012

Povinnost k

Parcela: 577/1, Parcela: 578/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.01.2021. Právní účinky

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 28.09.2023 22:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 140

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

zápisu k okamžiku 25.01.2021 09:15:40. Zápis proveden dne 23.02.2021.

V-5256/2021-101

Pořadí k 25.01.2021 09:15

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

dle článku III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2223-336/2020

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 578/4, Parcela: 580/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml.: VV/G33/14761/2152817 ze dne 19.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021 09:03:21. Zápis proveden dne 19.03.2021.

V-13199/2021-101

Pořadí k 22.02.2021 09:03

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

služebnost stezky dle článku II. smlouvy

Oprávnění pro

Jednotka: 1629/10, Jednotka: 1629/101, Jednotka: 1629/102, Jednotka: 1629/103,
Jednotka: 1629/104, Jednotka: 1629/105, Jednotka: 1629/106, Jednotka: 1629/108,
Jednotka: 1629/109, Jednotka: 1629/11, Jednotka: 1629/110, Jednotka: 1629/111,
Jednotka: 1629/112, Jednotka: 1629/113, Jednotka: 1629/114, Jednotka: 1629/115,
Jednotka: 1629/116, Jednotka: 1629/117, Jednotka: 1629/118, Jednotka: 1629/119,
Jednotka: 1629/12, Jednotka: 1629/13, Jednotka: 1629/14, Jednotka: 1629/15,
Jednotka: 1629/16, Jednotka: 1629/17, Jednotka: 1629/18, Jednotka: 1629/20,
Jednotka: 1629/201, Jednotka: 1629/202, Jednotka: 1629/203, Jednotka: 1629/204,
Jednotka: 1629/205, Jednotka: 1629/206, Jednotka: 1629/207, Jednotka: 1629/208,
Jednotka: 1629/21, Jednotka: 1629/210, Jednotka: 1629/211, Jednotka: 1629/212,
Jednotka: 1629/213, Jednotka: 1629/214, Jednotka: 1629/215, Jednotka: 1629/216,
Jednotka: 1629/217, Jednotka: 1629/218, Jednotka: 1629/219, Jednotka: 1629/22,
Jednotka: 1629/220, Jednotka: 1629/23, Jednotka: 1629/24, Jednotka: 1629/25,
Jednotka: 1629/26, Jednotka: 1629/27, Jednotka: 1629/28, Jednotka: 1629/29,
Jednotka: 1629/30, Jednotka: 1629/301, Jednotka: 1629/302, Jednotka: 1629/303,
Jednotka: 1629/304, Jednotka: 1629/305, Jednotka: 1629/306, Jednotka: 1629/307,
Jednotka: 1629/308, Jednotka: 1629/31, Jednotka: 1629/310, Jednotka: 1629/311,
Jednotka: 1629/312, Jednotka: 1629/313, Jednotka: 1629/314, Jednotka: 1629/315,
Jednotka: 1629/316, Jednotka: 1629/317, Jednotka: 1629/318, Jednotka: 1629/319,
Jednotka: 1629/32, Jednotka: 1629/320, Jednotka: 1629/33, Jednotka: 1629/34,
Jednotka: 1629/35, Jednotka: 1629/36, Jednotka: 1629/37, Jednotka: 1629/38,
Jednotka: 1629/39, Jednotka: 1629/40, Jednotka: 1629/401, Jednotka: 1629/402,
Jednotka: 1629/403, Jednotka: 1629/404, Jednotka: 1629/405, Jednotka: 1629/406,
Jednotka: 1629/407, Jednotka: 1629/408, Jednotka: 1629/41, Jednotka: 1629/410,
Jednotka: 1629/411, Jednotka: 1629/412, Jednotka: 1629/413, Jednotka: 1629/414,
Jednotka: 1629/415, Jednotka: 1629/416, Jednotka: 1629/417, Jednotka: 1629/418,
Jednotka: 1629/419, Jednotka: 1629/42, Jednotka: 1629/420, Jednotka: 1629/43,
Jednotka: 1629/501, Jednotka: 1629/502, Jednotka: 1629/503, Jednotka: 1629/504,
Jednotka: 1629/505, Jednotka: 1629/506, Jednotka: 1629/507, Jednotka: 1629/508,
Jednotka: 1629/510, Jednotka: 1629/511, Jednotka: 1629/512, Jednotka: 1629/513,
Jednotka: 1629/514, Jednotka: 1629/515, Jednotka: 1629/516, Jednotka: 1629/517,
Jednotka: 1629/518, Jednotka: 1629/519, Jednotka: 1629/520, Jednotka: 1629/601,
Jednotka: 1629/602, Jednotka: 1629/603, Jednotka: 1629/604, Jednotka: 1629/605,
Jednotka: 1629/606, Jednotka: 1629/607, Jednotka: 1629/608, Jednotka: 1629/610,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.09.2023 22:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 140

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Jednotka: 1629/611, Jednotka: 1629/612, Jednotka: 1629/613, Jednotka: 1629/614,
Jednotka: 1629/615, Jednotka: 1629/616, Jednotka: 1629/617, Jednotka: 1629/618,
Jednotka: 1629/619, Jednotka: 1629/620

Povinnost k

Parcela: 577/1, Parcela: 578/4, Parcela: 580/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 13:15:26. Zápis proveden dne 09.09.2021.

V-62941/2021-101

Pořadí k 17.08.2021 13:15

o **Věcné břemeno cesty**

a stezky

- **blíže specifikováno dle článku II. smlouvy**

Oprávnění pro

Parcela: 578/2

Povinnost k

Parcela: 577/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2021 11:37:31. Zápis proveden dne 14.09.2021.

V-63161/2021-101

Pořadí k 18.08.2021 11:37

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

služebnost stezky

- **dle článku II.(ii) smlouvy**

Oprávnění pro

Parcela: 578/2

Povinnost k

Parcela: 580/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2021 11:37:31. Zápis proveden dne 22.09.2021.

V-63164/2021-101

Pořadí k 18.08.2021 11:37

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2531-336/2020

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 580/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. VV/G33/15682/2259126 ze dne 31.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2022 12:49:55. Zápis proveden dne 22.09.2022.

V-51867/2022-101

Pořadí k 31.08.2022 12:49

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

dle čl. III. sml. a v rozsahu GP č. 2620-336/2020

Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.09.2023 22:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 140

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 577/1, Parcela: 580/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. VV/G33/16463/2364138 ze dne 28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2023 12:14:19. Zápis proveden dne 20.09.2023.

V-45509/2023-101

Pořadí k 29.08.2023 12:14

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDR-612/2021-101

Parcela: 577/1

Parcela: 578/1

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 20.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2016 11:59:53. Zápis proveden dne 16.08.2016.

V-51770/2016-101

Pro: FINEP Holešovice a.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 27907929

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:

Vyhotoveno: 28.09.2023 22:55:39

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.









ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA S BOČNÍM SKLADEM A VRÁTNICÍ

Praha 7 – Holešovice, U Pergamenky 11

Kulturní památka č. ÚSKP 105198, v Ochranné rezervaci v hlavním městě v Praze

Technický audit stavby



1. Úvod

Hlavní město Praha, Magistrát hlavního města Prahy, Odbor hospodaření s majetkem zadal společnosti JE Group s.r.o. – ERBES zpracování Technického auditu budovy a posouzení návrhu revitalizace budovy na školské zařízení.



ERBES

OBSAH:**1. Úvod****2. Základní údaje****3. Funkční využití nemovitosti**

3.1. Popis posuzované budovy

3.2. Inženýrské sítě

3.3. Aktuální stavební povolení a kolaudační rozhodnutí

3.4. Současný stav nemovitosti

3.5. Fotodokumentace současného stavu

3.6. Dostupné podklady

3.7. Zhodnocení závěrů z dostupných podkladů

3.8. Technické vyjádření k návrhu variant v architektonické studii

4. Závěry, doporučení a vyhodnocení rizik

4.1. Zhodnocení rekonstrukce

4.2. Odhad nákladů na přípravu a na stavební práce

5. Přílohy - Rozhodnutí o kulturní památce z 30.9.2013

2. Základní údaje

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	578/1 ↗
Obec:	Praha [554782] ↗
Katastrální území:	Holešovice [730122] ↗
Číslo LV:	140 ↗
Výměra [m ²]:	1229
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM ↗
Určení výměry:	Ze souřadnic v S JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



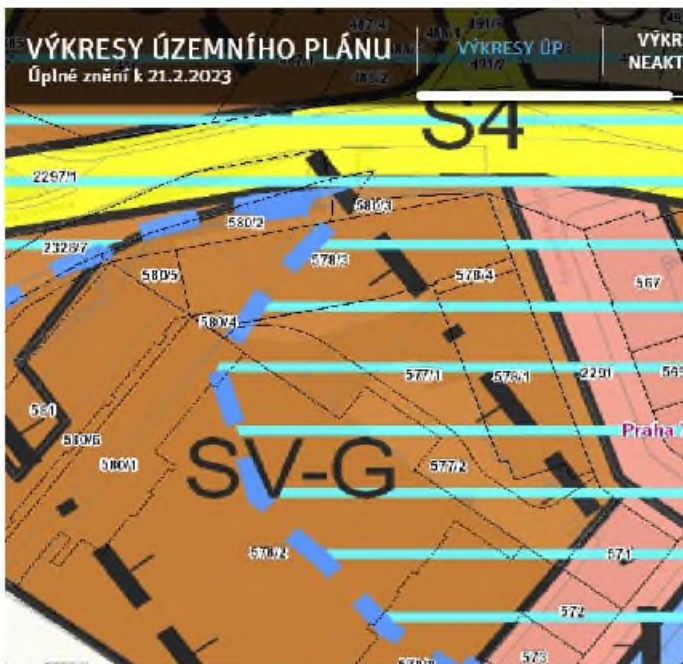
Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Holešovice [490067] ↗ ; č. p. 1455; stavba pro výrobu a skladování
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 578/1 ↗
Stavební objekt:	č. p. 1455 ↗
Ulice:	Malá Plynární ↗ , U Pergamenky ↗ , Vrbenského ↗
Adresní místa:	Malá Plynární 1455/14 ↗ , U Pergamenky 1455/11 ↗ , Vrbenského 1455/43 ↗

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
FINEP Holešovice a.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 11000 Praha 1	

Vztah k územnímu plánu Prahy**SV – všeobecně smíšené (s parametry regulativ dle písm. G)****Hlavní využití:**

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Přípustné využití: 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, peší 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:

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.

3. Funkční využití nemovitosti

3.1. Popis posuzované budovy

Poslední objekt z bývalého areálu firmy Feron, resp. „Vedlejší sklad s kanceláři firmy Ferra, a.s.“, byl postaven v letech 1928 až 1929. Stavbu navrhl a projektoval architekt Josef Kříž. V roce 2013 byl objekt prohlášen Ministerstvem kultury za nemovitou kulturní památku. V současnosti, kdy poslední stavební úpravy proběhly v roce 1993, je objekt trvale využíván jako prodejna hutního materiálu.

Objekt má jedno podzemní podlaží (podsklepena je jen malá část stavby) a dvě nadzemní podlaží.

Současný vlastník budovy i přilehlého areálu – společnost Finep Holešovice a.s. připravuje inženýrsky a projekčně komplexní revitalizaci pozemků v areálu FERONA Holešovice včetně rekonstrukce předmětného objektu. Představy současného vlastníka směřují k přebudování objektu na školské zařízení – gymnázium.

3.2. Inženýrské sítě

Napojení objektu na technickou infrastrukturu:

- Horkovod Pražské teplárenské a.s. – současná přípojka DN 40 pro navrhované užívání NENÍ dostačující, bude nutné přípojku zvětšit na DN 65
- Elektro silnoproud distribuce PRE přípojka vyprojektovaná pro projekt bydlení Jankovcova – kapacita jistění 315 A JE vyhovující
- Slaboproud přípojka CETIN JE vyhovující
- Voda – stávající přípojka DN 63 JE vyhovující
- Kanalizace – přípojka vyprojektovaná v rámci projektu Jankovcova DN 200 JE vyhovující.
- V rámci stejného projektu je navrženo retenční řešení pomocí vsakovacího objektu o objemu 45 m³.

3.3. Aktuální stavební povolení a kolaudační rozhodnutí

Aktuální stavební povolení a kolaudační rozhodnutí se zpracovateli nepodařilo zajistit. Vydá jej příslušný stavební úřad oprávněné osobě. K dispozici je Stavební povolení č.j. MČ P7 174387/2019/SU/NF z 15.7.2019 (nabytí právní moci 4.9.2019), které kromě nových bytových domů a podzemních garáží řeší Opěrné stěny ve stopě původních, podélných, obvodových stěn hlavní haly Ferony a Prostorovou, ocelovou konstrukci (odkaz na původní zastřešení haly Ferona).

3.4. Současný stav nemovitosti

V současné době je nemovitost, bez stavebních úprav a repasí konstrukcí, výplní otvorů atd., trvale užívána jako sklad a prodej hutního materiálu. Podle znění výše uvedeného stavebního povolení měl objekt v době realizace stavby bytových domů, opěrné stěny a ocelové konstrukce ve dvoru sloužit jako administrativně hygienické zázemí stavebníka. Zpracovatel posouzení nemá přístup k nájemním smlouvám.

3.5. Fotodokumentace současného stavu

Dále prezentovaná fotodokumentace pořízena 18.7.2023.

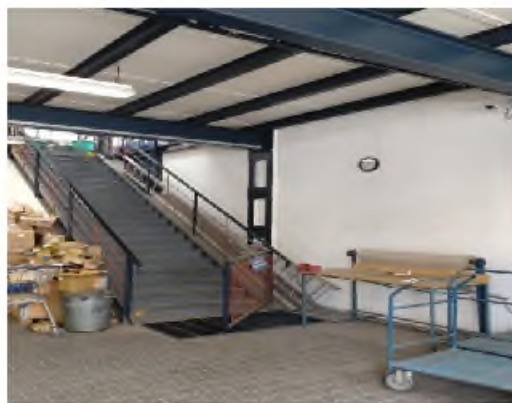
EXTERIÉR PRODEJNY







INTERIÉR PRODEJNY



Detail památkově cenného ocelového okna s novodobě osazeným dvojsklem



Pozůstatky hlavního skladu a úprav dvora mezi sklady.



ERBES



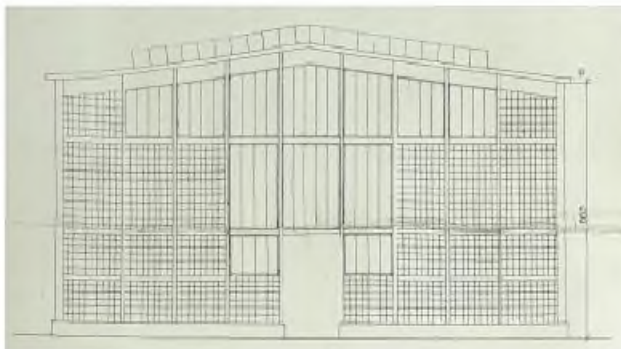
Dobová fotografie a situační plánek



Severozápadní fasáda – památkově požadovaná rehabilitovat.

současný stav zakrytý reklamní plachtou

projekční návrh arch. Josefa Kříže



současný stav – reklamní plachta



ulička cca 4m

ERBES

3.6. Dostupné podklady

- Stavebně – historický průzkum (Ing. arch. Martina Bártová, r. 2019)
- Rozhodnutí OPP MHMP ve věci rekonstrukce a stavební úpravy průmyslové haly FERONA na parc. č. 578/1, k. ú., Holešovice, ul. U Pergamenky 1, Praha 7 (č.j. MHMP 1586328/2021 ze 6.10.2021)
- Stavebně technický průzkum, zaměřený na výskyt azbestu, v obvodovém plášti (Kloknerův ústav, 02/2021)
- Diagnostika konstrukcí hal v areálu Ferona Holešovice (Kloknerův ústav, 01/2017)
 - vizuální prohlídka (hlavní sklad) – fotodokumentace
 - skladba obvodového pláště (hlavní sklad, prodejna)
 - skladba střechy (prodejna)
 - obvodová stěna a návaznost na nosnou ocelovou konstrukci (hlavní sklad)
 - chemická a mikroskopická analýza oceli (hlavní sklad)
 - vizuální prohlídka – fotodokumentace (prodejna)
 - konstrukční prvky – řešení, rozměry a dimenze (prodejna)
- Architektonická studie „Průmyslová hala FERONA – GYMNÁZIUM PERGAMENKA“ (TaK Architects s.r.o. v 09/2022)
- Architektonická studie „Průmyslová hala FERONA – GYMNÁZIUM PERGEMENKA - posouzení variant“ (TaK Architects s.r.o. v 06/2023)

















3.7. Zhodnocení závěrů z dostupných podkladů

Dostupné podklady předložené ke zpracování technického auditu obsahují pro zpracování projektové dokumentace na opravu, rekonstrukci/revitalizaci anebo dílčí přestavbu dostatečné informace. Je však nutné, před zpracováním dokumentace pro povolení rekonstrukce objektu, provést doplňující, podrobné průzkumy a odborné posudky – stavebně technický průzkum, stavebně historický průzkum, příslušné restaurátorské záměry a projekty sanací ocelových konstrukcí. Současný stav budovy zvláště v interiéru je poznamenán stavebními úpravami, které byly provedeny v rámci provozu prodejny hutního materiálu. Zároveň je velmi pravděpodobná pokračující degradace exteriérových ocelových konstrukcí. U interiérové ocelové konstrukce nejsou případné poruchy viditelné, jelikož jsou konstrukce opatřeny několika vrstvami nátěrů. Z předložených podkladů nebylo možné zjistit, zda byla provedena odborná repase před provedením nátěrů těchto konstrukcí.

Výpis ze závěrů již zpracovaných průzkumů a posudků:

- 1) Stavebně technický průzkum zaměřený na výskyt azbestu – průzkum nezjistil v konstrukcích obvodového pláště žádné materiály obsahující azbest.
- 2) Diagnostika konstrukcí hal –pro revitalizaci Administrativní budovy s bočním skladem a vrátnicí jsou z tohoto průzkumu využitelné Přílohy č. 3, č. 6 a č.7 – „Skladba střechy“, „Vizuální prohlídka – fotodokumentace“ a „Konstrukční prvky – řešení, rozměry a dimenze“. Z Přílohy č. 3 se předmětného objektu týká část nazvaná „prodejna“. V tomto případě doporučujeme zpracování nového, podrobného průzkumu, včetně odběru vzorků a jejich laboratorního zhodnocení.
Dostupné informace v předloženém dokumentu dokladují poměrně velké degradace ocelových konstrukcí. Skutečnost, že řada vnitřních konstrukcí je opatřena nátěrem nelze prokázat provedení odborných sanací těchto prvků. Zejména konstrukce historicky cenných ocelových pásových oken je značně poškozena korozí. V obdobném špatném technickém stavu jsou okna vrátnice. Taktéž ocelové konstrukce v obvodovém plášti jsou v místech styku konstrukce s chodníkem významně poškozené.
- 3) Stavebně historický průzkum hodnotí stav objektu z urbanistického, dobového a stavebního hlediska. V grafických přílohách je barevně vyznačen názor zpracovatele stavebně historického průzkumu na památkové hodnocení jednotlivých konstrukcí a prvků budovy.

Legenda:

	KONSTRUKCE A PROSTORY TVOŘÍCÍ PODSTATU OBJEKTU		
	KONSTRUKCE A PROSTORY HODNOTNÉ		PRŮČELÍ HODNOTNĚ ZACHOVANÁ
	KONSTRUKCE A PROSTORY NEUTRÁLNÍ		PRŮČELÍ HODNOTNĚ NARUŠENÁ
	KONSTRUKCE A PROSTORY RUŠIVÉ		HODNOTNÉ STROPY A STROPNÍ KONSTRUKCE ZACHOVANÉ
	KONSTRUKCE A PROSTORY K PAMÁTKOVÉ A ARCHITEKTONICKÉ REHABILITACI		HODNOTNÉ STROPY A STROPNÍ KONSTRUKCE NARUŠENÉ
	PRŮČELÍ TVOŘÍCÍ PODSTATU OBJEKTU ZACHOVANÁ		HODNOTNÉ PODLAHY ZACHOVANÉ
	PRŮČELÍ TVOŘÍCÍ PODSTATU OBJEKTU NARUŠENÁ		HODNOTNÉ PODLAHY NARUŠENÉ
			HODNOTNÉ VÝPLNĚ OTVORŮ ZACHOVANÉ
			HODNOTNÉ VÝPLNĚ OTVORŮ NARUŠENÉ

Pokud budoucí autor projektové dokumentace bude respektovat názory zpracovatele stavebně historického průzkumu neměl by se s řešením dostat do rozporu v rámci schvalovacího procesu s odborem památkové péče.

Jako návodný podklad z pohledu stavebně historického lze ke zpracování projektové dokumentace taktéž použít i Rozhodnutí Odboru památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy z října 2021. Toto rozhodnutí bylo zpracováno k jinému záměru využití budovy, a to tréninkové sportovní centrum a gastro provozovna v přízemní části a loftové bydlení pro dlouhodobý nájem v patře, i přesto lze závěry, doporučení, zdůvodnění a podmínky použít i na projektovou přípravu např. školského zařízení.

3.8. Technické vyjádření k návrhu variant v architektonické studii

Současný vlastník Finep Holešovice a.s., který získal objekt od akciové společnosti Ferona směřuje své úvahy o revitalizaci budovy na školské zařízení, respektive Gymnázium Pergamenka, což vyjádřil zpracováním architektonické studie v září 2022 a doplnil studii v červnu 2023, kde uvažuje i s alternativním dispozičním uspořádáním. Studie svým řešením zohledňuje podmínky pro památkově chráněný objekt a zároveň plní stavebně – technické podmínky pro střední školy vyplývající z platné legislativy.

Přiložená tabulka porovnává jednotlivé variantní řešení s ohledem na parametry záměru a finanční dopad. Zároveň je zde zpracován zjednodušený časový plán.

ZÁKLADNÍ UKAZATELE VARIANTNÍCH ŘEŠENÍ – ČTYŘLETÉ GYMNÁZIUM

SHRNUTÍ ZÁKLADNÍCH UKAZATELŮ VARIANTNÍCH ŘEŠENÍ

	VARIANTA 1	VARIANTA 2	VARIANTA 3
Parametry záměru			
jídlna a velký gymnastický sál	jídlna	jídlna	malý gymnastický sál, jídelna v samostatné budově
celková kapacita počet kmenových tříd počet speciálních učeben	4 x 3 kmenové třídy 4 (fyzika, chemie, 2x jazyková učebna)	4 x 4 kmenové třídy 4 (fyzika, chemie, 2x jazyková učebna)	4 x 4 kmenové třídy 4 (fyzika, chemie, 2x jazyková učebna)
hrubá podlažní plocha počet žáků kapacita jídelny (místa k sezení)	2.449 m ² 342 100	2.449 m ² 448 137	2.449 m ² + 290 m ² (jídelna) 438 100
Rozpočet záměru			
cena budovy a pozemku	200 000 000	200 000 000	222 900 000
náklady vč. infrastruktury	162 500 000	150 000 000	161 100 000
náklady na vybavení	25 450 000	30 000 000	30 700 000
projekt (UR, SP, prováděcí dokumentace)	12 000 000	10 000 000	12 000 000
celkové náklady	399 950 000	390 000 000	426 700 000
náklady na jednoho žáka	1 169 444 Kč/žák	870 535 Kč/žák	974 200 Kč/žák

➤ HARMONOGRAM ZÁMĚRU

- Nákup	09/2023
- Projekt pro stavební povolení	09/2023 – 02/2024
- Proces získání povolení	03/2024 – 01/2025
- Prováděcí projekt	03/2024 – 06/2024
- Realizace stavby	02/2025 – 02/2026
- Zahájení provozu	09/2026

Zpracovateli technického auditu nepřísluší hodnotit architektonické a dispoziční uspořádání návrhu, ale posuzuje reálnost předložené studie s ohledem na platnou stavební legislativu a osobní zkušenosti s výstavbou budov obdobného charakteru.

Současně platná Vyhl. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, která bude k 1.1.2024 zrušena novelou stavebního zákona Vyhl. 283/2021 Sb. Nové předpisy k této problematice nejsou v čase zpracování technického auditu vydány, a proto je technický audit posouzen dle platné legislativy k datu vydání technického auditu



Požadavky Vyhl. 410/2005 Sb. Vyhláška o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých lze v objektu technicky splnit.

K vlastním variantám dispozičního uspořádání navrhované školy gymnázia máme následující poznámky:

- *Varianta 1* – Gymnastický sál o rozměrech 11x20 m a výšce 4,5 m nemůže nahradit „povinnou tělocvičnu“ o min. rozměrech 12x18m a výšce 6 m, jak je popsáno ve Vyhl. 268/2021 Sb.. Prostor by bylo možné použít jako shromažďovací víceúčelový sál v případě, že by jej budoucí uživatel požadoval. U shromažďovacího sálu není nutné budovat prostory hygienického zázemí a šatny. Je ovšem nutné zajistit veškeré technické podmínky jako je větrání, chlazení, prostorová akustika atd. Jelikož v objektu nelze vybudovat větší jídelnu je nutné v provozu počítat s etapizací vydávání obědů, což může být časově velmi náročné.
- *Varianta 2* – Tato varianta neřeší sportoviště. Bude tedy nutné zajistit sportovní aktivity mimo objekt školy. Z technického a provozního hlediska nedoporučujeme realizaci vnějšího únikového schodiště. Takto umístěné únikové schodiště by mohlo být předmětem kritiky orgánů památkové péče. Z provozního hlediska bude problematické technické řešení zajišťující bezpečnost pohybujících se osob – zastřešení, údržba, zabezpečení neoprávněného pohybu cizích osob.
- *Varianta 3* – V této variantě je gymnastický sál o rozměrech 5,5 x 20 m a výšce 4,5 m – platí popis jako u varianty 1 s tou výjimkou, že jej provozně nelze použít ani jako shromažďovací prostor. Opět navrženo vnější únikové schodiště - platí tedy připomínka jako u varianty 2.

4. Závěry, doporučení a vyhodnocení rizik

4.1. Zhodnocení rekonstrukce

Záměr revitalizovat objekt, který je nemovitou kulturní památkou a v celém areálu ojedinělou zachovalou stavbou lze hodnotit jednoznačně kladně. Objekt si uvažovanou péčí jistě zaslouží hlavně z toho důvodu, že navržené řešení bude jednoznačně vyhovující pro budoucí užívání areálu a rozšíření občanské vybavenosti. Dispozičně, umístěním, dopravní obslužností, atraktivitou stavby se jedná o zajímavý projekt. Omezení, respektive podmínky dotčených orgánů odboru památkové péče bude nutné důkladně projednat a všechny jejich podmínky do projektu zapracovat. Současný technický stav budovy výrazně neovlivní budoucí náklady stavby.

Záměr je v souladu s Územním plánem hl. m. Prahy.

Největším problémem se jeví splnění požadavků legislativy vedoucí k úspoře energií, které dnešní legislativa vyžaduje. Budova skladovací haly byla stavěna jako prostor bez vytápění a s tímto ohledem byl také realizován obvodový plášť včetně výplní otvorů. Pro zachování vzhledu budovy je možné obvodový plášť stavebně zateplit, s ohledem na jednu z podmínek odboru památkové péče jen zevnitř budovy.



Nejkomplikovanějším úkolem se jeví budoucí technické řešení u památkově chráněných, pásových, ocelových oken, s ohledem na tepelně-fyzikální vlastnosti. V průběhu projektové a inženýrské přípravy bude nutné s odbory památkové péče projednat možnost vytvoření replik oken se systémem ocelových profilů s přerušeným tepelným mostem. Složené izolované profily musí být vytvořené ze dvou ocelových částí, které je nutno spojit vysoce kvalitním izolátorem. Na českém trhu je několik firem, které se výrobou takovýchto ocelových výplní otvorů zabývají.

Projektová dokumentace pro povolení stavby a Dokumentace pro provádění stavby musí, mimo legislativou určených příloh, obsahovat specifikaci historicky cenných konstrukcí, které musí být repasovány odborně způsobilým restaurátorem.



4.2. Odhad nákladů na přípravu a na stavební práce

Odborný odhad nákladů pro všechny varianty, s využitím cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023

pol.č.	název	výměra (m/m2/m3)	Kč/výměra	cena bez DPH
1	Příprava území, komunikace a zpevněné plochy			600 000 Kč
	Terénní úpravy	0	0 Kč	0 Kč
	Komunikace, chodníky, zpevněné plochy	300	2 000 Kč	600 000 Kč
	Sadové úpravy	0	0 Kč	0 Kč
2	Inženýrské sítě			6 000 000 Kč
	Kanalizace splašková	0	0 Kč	0 Kč
	Kanalizace dešťová	0	0 Kč	0 Kč
	Vodovod	0	0 Kč	0 Kč
	Horkovod DN 65	0	0 Kč	0 Kč
	Rozvody NN	0	0 Kč	0 Kč
	Slaboproudé rozvody	0	0 Kč	0 Kč
3	Objekt školy			214 595 981 Kč
	Rekonstrukce a opravy nosných konstrukcí	0	0 Kč	zahrnuto níže
	Rekonstrukce a opravy obvodového pláště	1337	9 100 Kč	12 166 747 Kč
	Rekonstrukce a opravy střechy	1270	10 000 Kč	12 695 580 Kč
	Zateplení obvodových konstrukcí	1050	2 775 Kč	2 913 776 Kč
	Repliky ocelových, pásových oken, dveří a střešených světlíků	287	35 000 Kč	10 044 859 Kč
	Vestavba novodobých stavebních konstrukcí 1. a 2.NP	10779	15 890 Kč	171 271 119 Kč
	Stavební úpravy v 1.PP	561	9 810 Kč	5 503 901 Kč
	Ochrana proti blesku a uzemnění			zahrnuto výše
	Ústřední vytápění			zahrnuto výše
	Vzduchotechnika			zahrnuto výše
	Slaboproudé rozvody a zařízení			zahrnuto výše
	Měření a regulace			zahrnuto výše
	Silnoproudé el. rozvody a zařízení (náhradní zdroj)			zahrnuto výše
	Zdravotně-technické instalace a zařízení			zahrnuto výše
	Prostorová akustická opatření			zahrnuto výše
	Interiéry - vestavěné			zahrnuto výše
	Interiéry - mobilní			nezahrnuto
	Audiovizuální technologie			nezahrnuto
	Stavební objekty celkem			221 195 981 Kč
4	Náklady umístění stavby	221 195 981 Kč	3,80%	8 405 447 Kč
5	Rozpočtová rezerva	221 195 981 Kč	3,50%	7 741 859 Kč
6	Projektové práce a inženýrské služby (DSP, PDS, DVZ, RDS, AD)	221 195 981 Kč	5,00%	11 059 799 Kč
7	Správce stavby, projektový management, TDS, koo BOZP	221 195 981 Kč	6,00%	13 271 759 Kč
8	Náklady stavby celkem bez DPH			261 674 845 Kč

Odhad nákladů uvažuje s obestavěným prostorem celého objektu, tedy zahrnující všechny tři varianty řešení. U varianty č. 1 lze uvažovat s spolufinancováním budoucího nájemce. Forma spolufinancování bude předmětem nájemní smlouvy.

Odborný odhad nákladů je vyšší než propočty předkládané projektantem.

Cena vychází cca 23 tis. Kč na m³. Ukazatel nákladů na 1 žáka vychází cca 1 mil. Kč.

Zpracoval: JE GROUP s.r.o., v Praze dne 17.8.2023



jednatel JE GROU s.r.o.

A large, stylized logo of the word "ERBES" in a bold, italicized, sans-serif font. The letters are outlined in a light orange or yellow color.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 17:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 0 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
odbor obchodních aktivit

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 140

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
FINEP Holešovice a.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 11000 Praha 1	27907929	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

577/1

1244 ostatní plocha

jiná plocha

památkově chráněné
území

577/3

23 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Holešovice, č.p. 1455, výroba

Další údaje: stavba je součástí pozemku 578/1

578/1

1229 zastavěná plocha a
nádvoří

nemovitá kulturní
památková zóna -
budova, pozemek v
památkové zóně

Součástí je stavba: Holešovice, č.p. 1455, výroba

Stavba stojí na pozemku p.č.: 577/3, 578/1

578/4

75 ostatní plocha

jiná plocha

pam. zóna - budova,
pozemek v památkové
zóně

580/4

47 ostatní plocha

jiná plocha

památkově chráněné
území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty

a stezky

- blíže specifikováno dle článku II. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 578/1

Povinnost k

Parcela: 577/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.08.2021. Právní účinky
zápisu k okamžiku 18.08.2021 11:37:31. Zápis proveden dne 15.09.2021.

v-63163/2021-101

Pořadí k 18.08.2021 11:37

o Věcné břemeno vedení

vodovodní přípojky, dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 2660-43/2021

Oprávnění pro

Parcela: 578/1

Povinnost k

Parcela: 577/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.10.2023. Právní účinky
zápisu k okamžiku 01.11.2023 13:34:29. Zápis proveden dne 27.11.2023.

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 11.04.2024 17:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 140

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-57995/2023-101

Pořadí k 01.11.2023 13:34

o **Věcné břemeno užívání**

dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 2657-43/2021

Oprávnění pro

Parcela: 578/1

Povinnost k

Parcela: 578/20

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2023 13:34:29. Zápis proveden dne 27.11.2023.

V-57997/2023-101

Pořadí k 01.11.2023 13:34

o **Věcné břemeno vedení**

služebnost inženýrské sítě (slaboproud) dle čl. II. smlouvy a v rozsahu GP č. 2676-43/2021

Oprávnění pro

Parcela: 578/1

Povinnost k

Parcela: 577/2, Parcela: 578/20

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2023 12:55:21. Zápis proveden dne 05.12.2023.

V-60950/2023-101

Pořadí k 14.11.2023 12:55

o **Věcné břemeno užívání**

služebnost dle čl. II. odst. 1. a 2. a v rozsahu GP č. 2664-43/2021

Oprávnění pro

Parcela: 578/1

Povinnost k

Parcela: 578/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2023 09:28:48. Zápis proveden dne 12.12.2023.

V-61524/2023-101

Pořadí k 16.11.2023 09:28

o **Věcné břemeno cesty**

a stezky, služebnost dle čl. II. odst. 3 a v rozsahu GP č. 2675-43/2021

Oprávnění pro

Parcela: 578/1

Povinnost k

Parcela: 578/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2023 09:28:48. Zápis proveden dne 12.12.2023.

V-61524/2023-101

Pořadí k 16.11.2023 09:28

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 17:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 140

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

pro rozvodné tepelné zařízení, blíže specifikováno v článku 4. smlouvy v rozsahu GP č. 2204-279/2020 jako věcné břemeno "B"

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice,
17000 Praha 7, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 577/1, Parcela: 580/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 4600007676 ze dne 30.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2021 10:18:02. Zápis proveden dne 01.02.2021.

V-343/2021-101

Pořadí k 05.01.2021 10:18

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

pro rozvodné tepelné zařízení, blíže specifikováno v článku 4. smlouvy v rozsahu GP č. 2204-279/2020 jako věcné břemeno "A"

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice,
17000 Praha 7, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 577/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 4600007676 ze dne 30.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2021 10:18:02. Zápis proveden dne 01.02.2021.

V-343/2021-101

Pořadí k 05.01.2021 10:18

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

pro rozvodné tepelné zařízení, blíže specifikováno v článku 4. smlouvy v rozsahu GP č. 2204-279/2020 jako věcné břemeno "C"

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice,
17000 Praha 7, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 577/1, Parcela: 577/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 4600007676 ze dne 30.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2021 10:18:02. Zápis proveden dne 01.02.2021.

V-343/2021-101

Pořadí k 05.01.2021 10:18

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2213-22/2020

Oprávnění pro

Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2,
Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

Povinnost k

Parcela: 577/1, Parcela: 578/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2021 13:18:58. Zápis proveden dne 04.02.2021.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 17:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 140

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-750/2021-101

Pořadí k 06.01.2021 13:18

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle článku III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2213-22/2020

Oprávnění pro

Planet A, a.s., Tomíčková 2144/1, Chodov, 14800 Praha
4, RČ/IČO: 00537012

Povinnost k

Parcela: 577/1, Parcela: 578/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.01.2021. Právní účinky
zápisu k okamžiku 25.01.2021 09:15:40. Zápis proveden dne 23.02.2021.

V-5256/2021-101

Pořadí k 25.01.2021 09:15

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle článku III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2223-336/2020

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 578/4, Parcela: 580/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml.: VV/G33/14761/2152817 ze
dne 19.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021 09:03:21. Zápis
proveden dne 19.03.2021.

V-13199/2021-101

Pořadí k 22.02.2021 09:03

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky dle článku II. smlouvy

Oprávnění pro

Jednotka: 1629/10, Jednotka: 1629/101, Jednotka: 1629/102, Jednotka: 1629/103,
Jednotka: 1629/104, Jednotka: 1629/105, Jednotka: 1629/106, Jednotka: 1629/108,
Jednotka: 1629/109, Jednotka: 1629/11, Jednotka: 1629/110, Jednotka: 1629/111,
Jednotka: 1629/112, Jednotka: 1629/113, Jednotka: 1629/114, Jednotka: 1629/115,
Jednotka: 1629/116, Jednotka: 1629/117, Jednotka: 1629/118, Jednotka: 1629/119,
Jednotka: 1629/12, Jednotka: 1629/13, Jednotka: 1629/14, Jednotka: 1629/15,
Jednotka: 1629/16, Jednotka: 1629/17, Jednotka: 1629/18, Jednotka: 1629/20,
Jednotka: 1629/201, Jednotka: 1629/202, Jednotka: 1629/203, Jednotka: 1629/204,
Jednotka: 1629/205, Jednotka: 1629/206, Jednotka: 1629/207, Jednotka: 1629/208,
Jednotka: 1629/21, Jednotka: 1629/210, Jednotka: 1629/211, Jednotka: 1629/212,
Jednotka: 1629/213, Jednotka: 1629/214, Jednotka: 1629/215, Jednotka: 1629/216,
Jednotka: 1629/217, Jednotka: 1629/218, Jednotka: 1629/219, Jednotka: 1629/22,
Jednotka: 1629/220, Jednotka: 1629/23, Jednotka: 1629/24, Jednotka: 1629/25,
Jednotka: 1629/26, Jednotka: 1629/27, Jednotka: 1629/28, Jednotka: 1629/29,
Jednotka: 1629/30, Jednotka: 1629/301, Jednotka: 1629/302, Jednotka: 1629/303,
Jednotka: 1629/304, Jednotka: 1629/305, Jednotka: 1629/306, Jednotka: 1629/307,
Jednotka: 1629/308, Jednotka: 1629/31, Jednotka: 1629/310, Jednotka: 1629/311,
Jednotka: 1629/312, Jednotka: 1629/313, Jednotka: 1629/314, Jednotka: 1629/315,
Jednotka: 1629/316, Jednotka: 1629/317, Jednotka: 1629/318, Jednotka: 1629/319,
Jednotka: 1629/32, Jednotka: 1629/320, Jednotka: 1629/33, Jednotka: 1629/34,
Jednotka: 1629/35, Jednotka: 1629/36, Jednotka: 1629/37, Jednotka: 1629/38,
Jednotka: 1629/39, Jednotka: 1629/40, Jednotka: 1629/401, Jednotka: 1629/402,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 17:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 140

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Jednotka: 1629/403, Jednotka: 1629/404, Jednotka: 1629/405, Jednotka: 1629/406,
Jednotka: 1629/407, Jednotka: 1629/408, Jednotka: 1629/41, Jednotka: 1629/410,
Jednotka: 1629/411, Jednotka: 1629/412, Jednotka: 1629/413, Jednotka: 1629/414,
Jednotka: 1629/415, Jednotka: 1629/416, Jednotka: 1629/417, Jednotka: 1629/418,
Jednotka: 1629/419, Jednotka: 1629/42, Jednotka: 1629/420, Jednotka: 1629/43,
Jednotka: 1629/501, Jednotka: 1629/502, Jednotka: 1629/503, Jednotka: 1629/504,
Jednotka: 1629/505, Jednotka: 1629/506, Jednotka: 1629/507, Jednotka: 1629/508,
Jednotka: 1629/510, Jednotka: 1629/511, Jednotka: 1629/512, Jednotka: 1629/513,
Jednotka: 1629/514, Jednotka: 1629/515, Jednotka: 1629/516, Jednotka: 1629/517,
Jednotka: 1629/518, Jednotka: 1629/519, Jednotka: 1629/520, Jednotka: 1629/601,
Jednotka: 1629/602, Jednotka: 1629/603, Jednotka: 1629/604, Jednotka: 1629/605,
Jednotka: 1629/606, Jednotka: 1629/607, Jednotka: 1629/608, Jednotka: 1629/610,
Jednotka: 1629/611, Jednotka: 1629/612, Jednotka: 1629/613, Jednotka: 1629/614,
Jednotka: 1629/615, Jednotka: 1629/616, Jednotka: 1629/617, Jednotka: 1629/618,
Jednotka: 1629/619, Jednotka: 1629/620

Povinnost k

Parcela: 577/1, Parcela: 577/3, Parcela: 578/4, Parcela: 580/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 13:15:26. Zápis proveden dne 09.09.2021.

V-62941/2021-101

Pořadí k 17.08.2021 13:15

o **Věcné břemeno cesty**

a stezky

- blíže specifikováno dle článku II. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 578/14, Parcela: 578/15, Parcela: 578/16, Parcela: 578/17, Parcela: 578/2, Parcela: 578/20

Povinnost k

Parcela: 577/1, Parcela: 577/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2021 11:37:31. Zápis proveden dne 14.09.2021.

V-63161/2021-101

Pořadí k 18.08.2021 11:37

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

služebnost stezky

- dle článku II.(ii) smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 578/14, Parcela: 578/15, Parcela: 578/16, Parcela: 578/17, Parcela: 578/2, Parcela: 578/20

Povinnost k

Parcela: 580/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2021 11:37:31. Zápis proveden dne 22.09.2021.

V-63164/2021-101

Pořadí k 18.08.2021 11:37

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2531-336/2020

Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 17:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 140

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

**PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516**

Povinnost k

Parcela: 580/4

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. VV/G33/15682/2259126 ze dne 31.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2022 12:49:55. Zápis proveden dne 22.09.2022.**

V-51867/2022-101

Pořadí k 31.08.2022 12:49

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

dle čl. III. sml. a v rozsahu GP č. 2620-336/2020

Oprávnění pro

**PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516**

Povinnost k

Parcela: 577/1, Parcela: 580/4

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. VV/G33/16463/2364138 ze dne 28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2023 12:14:19. Zápis proveden dne 20.09.2023.**

V-45509/2023-101

Pořadí k 29.08.2023 12:14

o **Věcné břemeno vedení**

areálové kanalizace, dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 2656-43/2021

Oprávnění pro

Parcela: 577/2, Parcela: 578/2

Povinnost k

Parcela: 577/1

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2023 13:34:29. Zápis proveden dne 27.11.2023.**

V-57998/2023-101

Pořadí k 01.11.2023 13:34

D **Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

E **Plomby a upozornění - Bez zápisu**

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 20.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2016 11:59:53. Zápis proveden dne 16.08.2016.**

V-51770/2016-101

**Pro: FINEP Holešovice a.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 11000
Praha 1**

RČ/IČO: 27907929

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.*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2024 17:15:02

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730122 Holešovice**

List vlastnictví: **140**

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: 11.04.2024 17:28:23

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

PROTOKOL O PŘIJETÍ PENĚZ A LISTIN DO NOTÁŘSKÉ ÚSCHOVY
(dále jen „*Protokol*“)

který dle ust. § 88 odst. 1 a 2 zák. č. 358/1992 Sb., notářského řádu, v platném znění (dále jen „*notářský řád*“) dne (___) v kanceláři notáře (___)sepsali:

1) FINEP Holešovice a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 27907929, DIČ: CZ27907929, společnost zapsaná v rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11950, zastoupená *****, předsedou představenstva a *****, členem představenstva jejichž osobní totožnost mi byla prokázána platným úředním průkazem;
- jako „*Příjemce*“, e-mail: (___)

2) Hlavní město Praha, se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1, IČO: 00064581, DIČ: CZ00064581 (___)

- jako „*Složitel*“, e-mail:

(Příjemce a Složitel společně též jako „*Žadatelé*“)

3) jménem (___)
(dále jen „*Notář*“).

Prokázání existence účastníků a zástupců (___).

Zástupce Příjemce uvádí, že účet pro účely vydání peněz z notářské úschovy Příjemci je následující: (___), o kterém dále prohlašuje, že jeho majitelem je Příjemce (dále jen „*Účet Příjemce*“).

Složitel uvádí, že účet pro účely vydání/vrácení peněz z notářské úschovy Složiteli je následující: (___) o kterém dále prohlašuje, že je jeho majitelem (dále jen „*Účet Složitele*“). Na Účet Složitele mohou být vráceny pouze prostředky složené do notářské úschovy z vlastních zdrojů. Peníze složené do notářské úschovy z úvěru mohou být vráceny pouze na účet, z něhož byly do notářské úschovy odeslány.

Notář neodpovídá za správnost čísel účtu Složitele a Příjemce uvedených v tomto Protokole.

I.

1.1. Žadatelé mě požádali, abych do své notářské úschovy přijal peníze za účelem zajištění dluhu ve smyslu § 88 odst. 2 notářského řádu, když tímto dluhem je zaplacení **kupní ceny** ve výši **198 881 000,- Kč** (slovy: jedno sto devadesát osm milionů osm set osmdesát jeden tisíc korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“), a to na základě kupní smlouvy, kterou současně s tímto Protokolem uzavřeli na straně jedné Příjemce, údaje shora, v kupní smlouvě označená jako „**Prodávající**“, a na straně druhé Složitel, osobní údaje shora, v kupní smlouvě označená jako „**Kupující**“ (dále jen „**Kupní smlouva**“).

1.2. Předmětem Kupní smlouvy je prodej:

- **pozemku parc. č. 577/1**, ostatní plocha, o zapsané výměře 1244 m²,
- **pozemku parc. č. 577/3**, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 23 m²,
-
- **pozemku parc. č. 578/1**, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 1229 m², jehož součástí je stavba **č.p. 1455**, výroba, na adrese U Pergamenky 1455/11, 170 00 Praha 7 – Holešovice
- **pozemku parc. č. 578/4**, ostatní plocha, o zapsané výměře 75 m² a
- **pozemku parc. č. 580/4**, ostatní plocha, o zapsané výměře 47 m²

to vše katastrální území Holešovice, obec Praha, zapsaných na LV č. 140, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha (dále společně jen „**Nemovitost**“).

1.3. Účastníci si v Kupní smlouvě sjednali, že Kupní cena za prodej Nemovitosti je částka **198 881 000,- Kč** (slovy: jedno sto devadesát osm milionů osm set osmdesát jeden tisíc korun českých), a že bude uhrazena do 30 dnů od nabytí účinnosti Kupní smlouvy na účet notářské úschovy ().

Notářský účet je zřízený a vedený v souladu s notářským řádem a dalšími stavovskými předpisy závaznými pro notáře.

II.

2.1. Peníze ve výši **198 881 000,- Kč** (slovy: jedno sto devadesát osm milionů osm set osmdesát jeden tisíc korun českých) (dále jen „**Depozitum**“) musí být složeny do notářské úschovy (dále jen „**Notářská úschova**“) Notářky na Notářský účet nejpozději do ().

2.2. Dnem připsání Depozita na Notářský účet dojde k přijetí Depozita (peněz) do Notářské úschovy (dále jen „**Přijetí Depozita do úschovy**“).

2.3. O Přijetí Depozita do úschovy vyrozumí Notář Žadatele dle ust. § 87 odst. 2 notářského řádu (také jen „**Vyrozumění**“), a to nejpozději do 3 (slovy: tři) pracovních dnů od Přijetí Depozita do úschovy písemně nebo e-mailem na adresy uvedené v úvodu tohoto Protokolu. Notář na žádost Složitele nebo Příjemců vydá dle ust. § 87 odst. 2 notářského řádu rovněž potvrzení, opatřené otiskem razítka a podpisem Notáře, o tom, že Depozitum bylo přijato do Notářské úschovy a kdy

se tak stalo (dále jen „**Potvrzení**“), a to nejpozději do 3 (slovy: tři) pracovních dnů od Přijetí Depozita do úschovy písemně nebo e-mailem na adresy uvedené v úvodu tohoto Protokolu.

2.4. Pro případ, že Složitel neuhradí celé Depozitum ve lhůtě stanové v odst. 1. tohoto článku, pak Notář nejpozději do 5 (slovy: pěti) pracovních dnů vrátí případnou část Depozita na účet/účty, z nichž byla na Notářský účet zaslána.

III.

3.1. Žadatelé do Notářské úschovy dále dávají tyto listiny:

- a) Kupní smlouvu v osmi (8) vyhotoveních s úředně ověřenými podpisy stran;
- b) podepsaný návrh na vklad vlastnického práva dle Kupní smlouvy v jednom (1) vyhotovení; (listiny uvedené pod písmeny a) a b) dále jen „**Listiny**“).

3.2. Žadatelé se dohodli, že Notář je povinen s Depozitem a s Listinami nakládat výlučně v souladu s články IV. a V. tohoto Protokolu.

IV.

4.1. Notář vydá Listiny z Notářské úschovy tak, že je podá k příslušnému katastrálnímu úřadu, a to do 5 (slovy: pěti) dnů poté, co na Notářský účet bude připsáno celé Depozitum. Ve stejné lhůtě Notář vydá šest vyhotovení Kupní smlouvy Složiteli a jedno vyhotovení Kupní smlouvy Příjemci, a to osobně v kanceláři Notáře nebo poštou na shora uvedenou adresu pobytu či sídla.

4.2. Pro případ, že Depozitum nebude na Notářský účet připsáno nejpozději do (___), Notář vydá Listiny z Notářské úschovy Příjemci, a to osobně v notářské kanceláři nebo tyto zašle poštou na adresu uvedenou shora, nejpozději do 5 (slovy: pěti) pracovních dnů ode dne marného uplynutí uvedené lhůty.

4.3. Depozitum bude z Notářské úschovy vyplaceno takto:

Částku ve výši 198 881 000,- Kč (slovy: jedno sto devadesát osm milionů osm set osmdesát jeden tisíc korun českých) Notář poukáže na Účet Příjemce nejpozději do 5 (slovy: pěti) pracovních dnů poté, co mu bude předložen originálu příslušného výpisu z katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem pro k.ú. Holešovice nebo jeho elektronické verze, na kterém bude zapsán jako výlučný vlastník Nemovitosti Složitel.

Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se sjednává, že předmětný list vlastnictví si Notář může opatřit i sám prostřednictvím ověřeného výstupu ze systému veřejné správy.

V.

5.1. Úschova Depozita podle tohoto Protokolu bude automaticky ukončena k datu dřívějšímu z následujících událostí:

- a) vyplacením Depozita z Notářského účtu;
- b) ke dni (___), pokud Depozitum nebude na Notářský účet připsáno dle odst. 2.1. čl. II. Protokolu.

5.2. Úschova Listin podle tohoto Protokolu bude automaticky ukončena k datu dřívějšímu za následujících událostí:

- a) vydáním Listin z Notářské úschovy;
- b) ke dni (___), pokud Depozitum nebude na Notářský účet připsáno dle odst. 2.1. čl. II. Protokolu.

VI.

6.1. Žadatelé berou na vědomí, že v případě, že by Notář nemohl z jakýchkoliv důvodů vykonávat činnost notáře (tzn. byla odvolán, byla mu pozastavena jeho činnost nebo zemřel), přechází práva a povinnosti vyplývající z tohoto Protokolu a dispoziční právo k Notářskému účtu na náhradníka Notář nebo jeho zástupce, ustanovené dle § 14 notářského řádu.

6.2. Žadatelé dále výslovně svolují k tomu, aby Notář přijala odpovídající opatření pro případ, že by se dozvěděla o skutečnostech, které by měly význam pro to, aby byla zajištěna ochrana peněz přijatých do úschovy (zejména signály o vyhlášení nucené správy či konkurz na banku apod.).

6.3. Žadatelé na základě poučení Notář berou na vědomí, že Notář je při vydávání peněz z Notářské úschovy povinen vycházet z podmínek uvedených v tomto Protokole a není vázán dalšími právy a povinnostmi sjednanými mezi účastníky Kupní smlouvy, ledaže Notáři bude doručeno Společné oznámení.

VII.

7.1. Žadatelé si sjednávají, že úroky budou vyplaceny ve výši ½ Složiteli na Účet Složitele a ve výši ½ Příjemci na Účet Příjemce, a to do 3 (slovy: tři) pracovních dnů od vyplacení Depozita z Notářského účtu.

VIII.

8.1. Složitel prohlašuje, že je vlastníkem Depozita, a dále souhlasí s tím, aby byl pro účely pojištění vkladu identifikován jako vlastník peněz ve smyslu §§ 41c, f zákona o bankách.

IX.

9.1. Žadatelé na základě poučení Notáře berou na vědomí, že jestliže nebude možné vydat peníze Příjemcům nebo Složiteli na shora uvedené účty, Notář vyzve Příjemce, resp. Složitele, aby ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Notáře zaslali písemné sdělení, které bude obsahovat: (i) číslo účtu, na který mají být peníze vyplaceny, (ii) identifikační údaje osoby, která je majitelem takového účtu, (iii) úředně ověřený podpis Příjemců, resp. Složitele. Pokud ve stanovené lhůtě Notář takové písemné sdělení včetně všech shora uvedených náležitostí neobdrží, má se za to, že Příjemce, resp.






































Složitel, jsou vůči Notáři v prodlení, a Notář pak uloží peníze do úschovy u soudu podle zvláštního právního předpisu.




X.





10.1. Žadatelé se dohodli, že náklady spojené s notářskou úschovou hradí Složitel a Příjemce každý ½.



10.2. Žadatelé si Protokol přečetli a na důkaz souhlasu s tímto Protokolem připojují své podpisy.






















Příloha č. 5 – Seznam dokumentace


-  SPU informace Holešovice 20210510.pdf
-  WAS_Smlouva_o_prevodu_Ferona_ze_dne_20.7.2016.pdf
-  WAS_SOAU_Ferona_ze_dne_20.7.2016.pdf
-
-  ME_Pergamenka_VB_pamatka.pdf
-  PK_KN_mapa.pdf
-  PK_mapa_2_str.pdf
-  PK_mapa.pdf
-  Výkres_katastrální_mapy_s_vyznačením_pozemků.pdf
-  Výkres_územního_plánu_s_vyznačením_pozemků.pdf
-
-  730122_GP_02656_areálová_kanalizace.pdf
-  730122_GP_02657_odpad_historická_budova.pdf
-  730122_GP_02660_vodovodní_přípojka.pdf
-  730122_GP_02664_parking_huistorická_budova.pdf
-  Brozura-vlastníka-kulturni-pamatky.pdf
-  Budova_Ferra_-_Památkový_Katalog.pdf
-  Dohoda_o_přispívání_venkovní_stání_historická_budova.docx
-  Priloha_k_dohodě_o_přispívání_Rozúčtování_nákladů_parkovací_stání.xlsx
-  VB_cesta_a_stezka_V-62941_2021.pdf
-  VB_cesta_a_stezka_V-63161_2021.pdf
-  VB_cesta_a_stezka_V-63163_2021.pdf
-  VB_cesta_a_stezka_V-63164_2021.pdf
-  VB_opravňující_areálová_kanalizace.docx
-  VB_Planet_A_V-5256_2021.pdf
-  VB_Pražská_teplárenská_V-343_2021.pdf
-  VB_PREdistribuce_V-13199_2021.pdf
-  VB_PREdistribuce_V-45509_2023.pdf
-  VB_PREdistribuce_V-51867_2022.pdf
-  VB_přístup_návrh_578_8.pdf
-  VB_Vodafone_V-750_2021.pdf
-  VB_zatěžující_parking_historická_budova.docx
-  VB_zatěžující_popelnice_historická_budova.docx
-  VB_zatěžující_vodovodní_přípojka_historická_budova.docx
-
-  FHOL_Zmena_pojistne_smlouvy_c.505571920_ze_dne_11.8.2016.pdf
-  WAS_Pojistna_smlouva_c.50571920_ze_dne_11.8.2016.pdf
-
-  FHOL_Smlouva_o_dodavce_vody_a_odvadeni_odpadnich_vod_c.34052900-3_ze_dne_26.10.2018.pdf
-  WAS_Kupni_smlouva_c.4600006742_ze_dne_28.12.2017.pdf
-  WAS_Smlouva_o_dodavce_tepelne_energie_ze_dne_2.2.2018.pdf
-



-  FHOL_Dodatek c. 2 ke Smlouve o najmu ze dne 27.9.2017.pdf
-  Najemní smlouva Vrabc DOD1.pdf
-  WAS_Smlouva o najmu ze dne 27.9.2017.pdf



-  Kontrola hasičích přístrojů 2023.pdf
-  Protokol o kontrole nouzových osvětlení 2023.pdf
-  Zápis č. 4535-23 o provedení pravidelné inspekce jeřábu 2023.pdf
-  Zpráva o revizi el. zařízení.jpg



-  SOS_Wasia_MČP7.pdf
-  Vypis_stanovy_FinHOL.pdf



-  Budova gymnázia vč. náměstí P7 Holešovice.JPG
-  Dodatek k TZ + zbývající stanoviska.doc
-  Feroná Gymnázium_Varianty_230620.pdf
-  FHOL_SOD 4301_2023_AM, Feroná ze dne 15.4.2023.pdf
-  GYM_informace_HS.pdf
-  GYM_informace_HZS.pdf
-  GYM_informace_OPP.pdf
-  GYM_informace_OŽP.pdf
-  GYM_informace_PREdi.pdf
-  GYM_informace_PTas.pdf
-  GYM_informace_UZR.pdf
-  Hygiena_informace.pdf
-  Hygiena_informace_Leden.pdf
-  Rozhodnutí o dopravním připojení areálu FERRONA MHMP s NPM.pdf
-  Rozhodnutí o dopravním připojení areálu FERRONA P7 s NPM.pdf
-  Rozhodnutí_uzívání stavby KP.pdf
-  Sdělení SU P7_stavba odstraněna 2018.pdf
-  SP bydlení Jankovcova s SPM.pdf
-  TZ bydlení Jankovcova pro SU.doc
-  UR bydlení Jankovcova s NMP.pdf
-  ZÁKLADNÍ DATA ZÁMĚRU_varianty_230621.pdf


-  zz_feroná.pdf


















-  Feroná IGHGP 2.pdf
-  Feroná zpráva 2.doc









 AZBEST, FERONA OBV. PLAST.pdf
 zpráva Průzkum FERONA finál.docx









 Praha_Ferona_Pruzkum_znecistení_zprava_final_ENACON.pdf
 Praha_Ferona_Pruzkum_znecistení_zprava_final_text_upd_2016_12_10.doc




 Holešovice Ferona.doc
 přílohy č. 1 - 4..pdf

 jf_TEXT_Ferona_(19_06_2017) JP.docx

 Evidenční list KP.pdf
 FERRA_Holes_1455_SHP_0_kryci list_2019_A3.pdf
 FERRA_Holes_1455_SHP_1-11_textova cast_2019_A3.pdf
 FERRA_Holes_1455_SHP_12_histor.dokumentace_2019_A3.pdf
 FERRA_Holes_1455_SHP_13_fotodokumentace_2019_A3.pdf
 FERRA_Holes_1455_SHP_14.0_stavebni vyvoj_1.PP_2019_A3.pdf
 FERRA_Holes_1455_SHP_14.1_stavebni vyvoj_1.NP_2019_A3.pdf
 FERRA_Holes_1455_SHP_14.2_stavebni vyvoj_2.NP_2019_A3.pdf
 FERRA_Holes_1455_SHP_14.3_stavebni vyvoj_SV fasada_2019_A3.pdf
 FERRA_Holes_1455_SHP_14.4_stavebni vyvoj_JV fasada_2019_A3.pdf
 FERRA_Holes_1455_SHP_14.5_stavebni vyvoj_JZ fasada_2019_A3.pdf
 FERRA_Holes_1455_SHP_15.0_pam.hodnoceni_1.PP_2019_A3.pdf
 FERRA_Holes_1455_SHP_15.1_pam.hodnoceni_1.NP_2019_A3.pdf
 FERRA_Holes_1455_SHP_15.2_pam.hodnoceni_2.NPP_2019_A3.pdf
 FERRA_Holes_1455_SHP_15.3_pam.hodnoceni_SV fasada_2019_A3.pdf
 FERRA_Holes_1455_SHP_15.4_pam.hodnoceni_JV fasada_2019_A3.pdf
 FERRA_Holes_1455_SHP_15.5_pam.hodnoceni_JZ fasada_2019_A3.pdf

 FERONA - ZPRÁVA (TEXT).pdf
 PŘÍLOHA 1 - ARCHIVNÍ FOTO.pdf
 PŘÍLOHA 2 - PROHLÍDKA (hl. sklad).pdf
 PŘÍLOHA 3 - OBVODOVÝ PLÁŠŤ + STŘECHA (hl. sklad, prodejna).pdf
 PŘÍLOHA 4 - OBVOD. STĚNY x NOSNÁ KONSTRUKCE (hl. sklad).pdf
 PŘÍLOHA 5 - OCEL (hl. sklad).pdf
 PŘÍLOHA 6 - PROHLÍDKA (prodejna).pdf
 PŘÍLOHA 7 - KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ A DIMENZE (prodejna).pdf

-  FIHOL_2023_DZNV_radne.pdf
-  FIHOL_20231027_FU_bezdluznost.pdf
-  FIHOL_20231027_FU_ODU.pdf
-  FIHOL_DAP_podani.pdf
-  FINEP Holešovice a.s._audit_2020.pdf
-  FINEP Holešovice a.s._audit_2021.pdf
-  FINEP Holešovice a.s._audit_2022.pdf
-  FINHO_2023_DZNV_vymer_fu.pdf
-  Potvrzenirejstrikzastav.pdf

-  Cast_LV_140_Holesovice.pdf
-  DD Request List_Holešovice_231017.docx
-  GP_2553_120_2022_ZDR_612_2021.pdf

Důvodová zpráva

Důvody pro pořízení nemovitosti pro školské účely na území hl. m. Prahy

Hl. m. Praha objektivně dlouhodobě trpí nedostatkem kapacit v oblasti regionálního školství. Po dlouhodobém deficitu kapacit pro předškolní a základní vzdělávání se deficity přesunuly i do oblasti středního vzdělávání. Demografická prognóza počítá se stále se zvyšujícím se počtem patnáctiletých až do roku 2025, přičemž do roku 2032 lze očekávat určitou stagnaci počtu patnáctiletých na území hl. m. Prahy na úrovni roku 2023/2024. Ovšem Praha jako samostatný kraj musí být pojímána v širším kontextu. V hl. m. Praze se žáci v pražských školách nevzdělávají primárně pro pracovní trh v Praze - tj. pro jeden kraj. V důsledku masivní dojížděky žáků pobývajících ve Středočeském kraji, obsazují preferované obory vzdělání uchazeči, kteří nemusí mít primární zájem se vzdělávat pro pracovní trh na území hl. m. Prahy. Navíc hl. m. Praha je zcela specifická v podmínkách, které její pracovní trh nabízí. Už jenom z jasně převahy sektoru služeb oproti výrobnímu sektoru, je patrné, že není možné vztahovat tzv. dlouhodobé potřeby trhu práce pro území kraje (Prahy), ale uvažovat v širších souvislostech. Hl. m. Praha tak musí mít možnost realizovat taková opatření, která lze vztahovat k širší metropolitní oblasti případně na pracovní trh Prahy a Středočeského kraje dohromady.

Zvýšení kapacit škol ve středním vzdělávání (což je z hlediska školského zákona především úloha krajských samospráv) je proto primárně třeba řešit v Praze. Po přibližně pěti letech se počet patnáctiletých uchazečů ve všech krajích (s výjimkou Prahy, Středočeského kraje a Jihomoravského kraje) opět vrátí na úroveň roku 2020. S vyšším početním stavem žáků středních škol je však třeba počítat i v následném období tak, jak budou početně silnější ročníky postupně procházet středními školami. Z tohoto důvodu je dobré nejen navýšit kapacity oborů škol/oborů vzdělání zajišťujících následné studium a vhodné uplatnění na trhu práce, ale také přes všechnu naléhavost řešení současné situace učinit taková opatření, která zajistí následnou udržitelnost a racionalizaci sítě středních škol, zejména přiměřenou modernizací struktury oborové sítě středních škol na území hl. m. Prahy.

Východiska a úkoly uložené Zastupitelstvem hl. m. Prahy pro řešení infrastrukturní nedostatečnosti středních škol:

Na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 3M/1 ze dne 27. 6. 2022 k nedostatečným kapacitám středních škol na území hl. m. Prahy, kdy ZHMP uložilo Radě hl. m. Prahy do 8. 9. 2022 (mimo jiné úkoly) oslovit soukromé vlastníky budov historicky kolaudovaných či nově kolaudovatelných na školy k jednání o pronájmu či prodeji – a zároveň na základě usnesení ZHMP č. 2/9 ze dne 23. 3. 2023, resp. usnesení ZHMP č. 4/9 ze dne 25. 5. 2023 k nedostatečným kapacitám středních škol na území hl. m. Prahy – odbor školství, mládeže a sportu MHMP inicioval u věcně příslušných odborů MHMP další možnosti vyhledávání nemovitostí vhodných pro školu nebo školské zařízení na území hl. m. Prahy.

V rámci výše uvedených usnesení ZHMP odbor školství, mládeže a sportu MHMP úzce spolupracuje s odborem hospodaření s majetkem MHMP, kdy nejprve prověřil, zda neeviduje nemovitosti ve vlastnictví HMP, které by bylo možné využít ke vzdělávacím účelům. Odbor školství, mládeže a sportu MHMP obdržel dne 20. 7. 2022 odpověď, že HMP nedisponuje nemovitostmi vhodnými pro provoz školy nebo školského zařízení. Odbor školství, mládeže a sportu MHMP dále prověřil možnosti i na úrovni městských částí, kdy rovněž bylo zjištěno, že z kapacitních důvodů není možné zajistit odpovídající prostory pro střední školství ani ve školských budovách svěřených městským částem hl. m. Prahy. Vedle toho byly prověřovány i seznamy nemovitostí, které eviduje odbor evidence majetku MHMP.

Po vyčerpání veškerých možností, které hl. m. Praha mohla provést v rámci Magistrátu hl. m. Prahy, byly prověřovány rovněž externí nabídky.

Na základě smlouvy o zajištění administrativní a projektové činnosti při pořizování nemovitostí do vlastnictví hlavního města Prahy č. PRK/35/04/013341/2021, uzavřené dne 11.5.2022 mezi TCP a HMP, zajišťuje společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s. (dále jen „TCP“) vyhledávání vhodných nemovitostí dle konkrétních požadavků HMP.

TCP je společností, která je vlastněná hlavním městem Prahou (dále také jen „HMP“) jako jediným akcionářem a splňuje podmínky vertikální spolupráce ve smyslu § 11 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění.

V rámci těchto aktivit byla vytipována následující nemovitost:

Objekt U Pergamenky 1455/11, 170 00 Praha 7 – Holešovice

Znalcem **** *, byl zpracován znalecký posudek č.056953/2023, ze dne 29.9.2023, která činí 198.881.000,- Kč.

Tato cena byla ověřena aktuálním znaleckým posudkem č. 022114/2024 znalcem **** *. ze dne 31.3.2024, kdy tímto posudkem je cena nemovitostí stanovena na 199.700.000 Kč. Faktura za znalecký posudek byla HMP vystavena na částku 16 500 Kč s DPH.

HMP bude nemovitost vykupovat za cenu určenou Znalcem Ing. Liborem Zimou, tedy za cenu nižší.

K předmětné nemovitosti byla společností JE GROUP, a.s., se sídlem Praha 4 - Braník, U Šálkovny 1741/4, PSČ 14700, IČ 03063313 zpracována Technická Due Diligence, která hodnotí nemovitost jako mírně rizikovou, přičemž konkrétní vyhodnocení rizik je předmětem vyhodnocení rizik v čl. 4.1 Technické Due Dilligence.

TCP dále zajistila právní stanovisko k zvažovanému záměru úplatného nabytí předmětné nemovitosti, zpracované advokátní kanceláří ŠIROKÝ ZRZAVECKÝ advokátní kancelář, s.r.o., se sídlem Vodičkova 710/31, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 06917381. Právní stanovisko upozorňuje na značné množství věcných břemen, v oblasti nájemních vztahů, kolaudačních rozhodnutí, či jiných obdobných rozhodnutí nespátřuje rizika.

Rozpor mezi faktickým a právním stavem zapsaným v Katastru nemovitostí k Budově (konkrétně k pozemkům parc. č. 577/1 a 578/1) spočívajícím v nesouladu zobrazení obvodu Budovy v Katastru nemovitostí, který je uveden v právním stanovisku, byl předmětem již ukončeného řízení vedeného u Katastrálního úřadu a faktický a právní stav je aktuálně v souladu.

Radě HMP je tímto předkládán návrh na uzavření kupní smlouvy k pozemku parc.č. 578/1 o výměře 1229 m² druhu zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1455 a pozemku parc. č. 578/4 o výměře 75 m² druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha a dále pozemků parc. č. 577/1 o výměře 1244 m² druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha; parc.č. 577/3 o výměře 23 m²; parc. č. 580/4 o výměře 47 m² druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, vše na adrese U Pergamenky 11, 170 00 Praha 7 - Holešovice, to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Praha, Katastrální pracoviště Praha.

Návrh na uzavření kupní smlouvy byl projednán a schválen Výborem pro správu majetku ZHMP dne 7.12.2023. Zápis z jednání tvoří Přílohu č.2 této důvodové zprávy.

Využití objektu pro školské účely:

Stávající objekt nemovitosti byl navštíven pracovníky odboru školství, mládeže a sportu MHMP a rovněž zástupci zřizovatele s cílem posoudit, zda je objekt možné – po příslušných úpravách – využít pro školské účely. Detailní prohlídka objektu byla provedena 10. 5. 2023 se závěrem, že objekt lze vhodně optimalizovat pro školské účely. Odbor školství, mládeže a sportu MHMP proto požádal odbor hospodaření s majetkem MHMP, aby objekt pro hl. m. Prahu případně pořídil.

V rámci dostupných informací a možnostech posouzení stavu objektu bylo vyhodnoceno, že je v tomto objektu možné zřídit pracoviště všeobecně zaměřené střední školy (gymnázium, lyceum ve 4leté formě vzdělávání) s příslušnými kmenovými a odbornými učebnami a dalšími nutnými prostorami pro výuku. Střední školy v HMP dlouhodobě trpí nedostatkem volných kapacit a o studium a středních školách je vysoký zájem. Tato situace neodezní ani v příštích 15 letech. Tuto skutečnost bude uvádět i Dlouhodobý záměr vzdělávání a rozvoje vzdělávací soustavy České republiky 2023 – 2027 v kapitole 3 Strategie rozvoje regionálního školství – průřezová opatření, část 3.6 Zajištění potřebných kapacit středních a vyšších odborných škol a jejich oborové struktury odpovídající očekávaným životním drahám a potřebám společnosti: „oblast, na kterou je třeba se zaměřit vzhledem k její aktuálnosti celospolečenskému dopadu, je potřeba navýšení kapacit škol ve středním vzdělávání (což je z hlediska školského zákona především úloha krajských samospráv) a je třeba ji primárně řešit v Praze a Středočeském kraji....Po přibližně pěti letech se počet (15letých) uchazečů ve všech krajích (s výjimkou Prahy, Středočeského kraje a Jihomoravského kraje) opět vrátí na úroveň roku 2020. S vyšším početním stavem žáků středních škol je však počítat i v následném období tak, jak budou početně silnější ročníky postupně procházet středními školami. Z tohoto důvodu je dobré nejen navýšit kapacity škol/oborů vzdělávání zajišťujících následné studium a vhodné uplatnění na trhu práce...“ A dále v kapitole 4 Strategie rozvoje regionálního školství, část I. Strategie dalšího rozvoje sítě škol a školských zařízení, bod 3 Střední vzdělávání, 3.1 b) „....Zvyšující se počet 15letých v následném období 2023/27 se bude týkat zejména Prahy a středočeského a Jihomoravského kraje.“

Zřízením nového pracoviště střední školy se významně posílí potřebné kapacity středních škol na území HMP.

Nově zřízená SŠ se všeobecným zaměřením (gymnázium/lyceum)

Proces optimalizace objektu by proběhl najednou bez zásadní etapizace. Subjekt, které by byl zřízen, by postupně nabíral žáky ke vzdělávání, objekt tak nebude plně ihned využit, neboť by musel tvořit rezervu na budoucí obsazení žáky – což by v běžném vzdělávacím procesu trvalo cca čtyři roky.

Cílem je v maximální možné míře využít objekt pro školské účely. Kromě výše uvedeného je objekt výhodně umístěn s výbornou dopravní dostupností. Rovněž je důležitým aspektem fakt, že se objekt nenachází přímo v centru hl. m. Prahy (jako většina středních škol), ale na území, které je nutné infrastrukturně posílit v oblasti středního vzdělávání. Objekt, respektive v něm v budoucnu sídlící instituce může obhospodařovat potřeby uchazečů o střední vzdělávání nejen z blízkého okolí, ale také ze severovýchodní části Prahy, kde je malý počet subjektů poskytujících střední vzdělávání.

Pořízení objektu je v souladu s koncepčními a strategickými dokumenty – Dlouhodobý záměr vzdělávání a rozvoje vzdělávací soustavy hl. m. Prahy 2020-2024 (a následným dokumentem pro roky 2023-2027) a rovněž lze analogicky využít cíl 2.4 A1 Zajistit dostatečně kapacitní a moderní infrastrukturu regionálního školství, který obsahuje Strategický plán hl. m. Prahy.

Úhrada kupní ceny ve výši 198 881,0 tis. Kč je navrhována z rozpočtu odboru HOM MHMP z investiční akce č. 0045184 – Výkupy pozemků, budov a staveb – HOM a to:

- ve výši 151 757,0 tis. Kč z ODP A 3639 POL 6121 – Stavby ORJ 0835 ORG 0045184 ÚZ 0
- ve výši 47 124,0 tis. Kč z ODP A 3639 POL 6130 – Pozemky ORJ 0835 ORG 0045184 ÚZ 0.

Přílohy důvodové zprávy:

Příloha č. 1 – U Pergamenky 1455/11, Holešovice - Právní due diligence

Příloha č. 2 – Zápis z Výboru majetkového ZHMP ze dne 7.12.2023

Příloha č. 3 - Znalecký posudek č. 022114/2024

Příloha č. 4 - Návrh usnesení ZHMP



ZÁPIS z 8. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 7. 12. 2023 v 16:00 hod.

Zasedací místnost Nová Rada, 1. patro, Nová radnice, Mariánské nám. 2, Praha 1

Přítomni: Mgr. Martin Benkovič, Ing. Petr Beneš, Mgr. Vladan Brož, Jiří Brůžek, Ing. Jan Decker, CSc., Mgr. Kristýna Drápalová, Mgr. Jan Chabr, JUDr. Radmila Kleslová, Ing. Viktor Komárek, Jiří Ptáček, Dr. Ing. Milan Urban, Jiří Zajac, Ing. Jan Rak

Omluveni: Viktor Mahrik

Nepřítomni:

Hosté: Mgr. Adam Zábranský, MgA. Jiří Sulženko, Ph.D., Mgr. Bc. Jakub Jan Fiala, PhDr. Pavel Uhlík, MPA, Ing. Josef Bláha, PhDr. Tomáš Klinecký, Lenka Mottlová, Jan Schweiner, Martin Černý, Ing. Pavel Vorlíček, Vladislav Dykast, Claudia Turková

Jednání řídil: Mgr. Martin Benkovič, předseda Výboru pro správu majetku ZHMP

Text zahájení:

Předseda Výboru pro správu majetku ZHMP zahájil jednání v 16:00, přivítal přítomné členy a hosty a konstatoval, že je výbor schopen usnášení. Bylo navrženo zařazení dvou dodatečných bodů jako bod č. 7 a 30 programu a přeřazení původního bodu č. 26 jako bod č. 4. Tyto úpravy programu byly vždy jednomyslně schváleny.

Schválený program:

Bod	Věc
1.	Schválení programu 8. jednání 7.12.2023
2.	Informace k zápisu ze 7. jednání 9.11.2023
3.	Schválení ověřovatele zápisu z 8. jednání 7.12.2023
4.	k návrhu na směnu pozemků v Hostivaři mezi hl.m. Prahou a společností V&O spol. s r.o.
5.	k záměru úplatného nabytí nemovitostí na adrese Kodaňská 1392/97, 101 00 Praha 10 – Vršovice, Přívozní 1562/1, 170 00 Praha 7 - Holešovice a U Pergamenky 1455/11, 170 00 Praha 7 z vlastnictví právnických osob do vlastnictví HMP
6.	k záměru úplatného nabytí nemovitostí na adrese Křišťanova 675/3, 130 00 Praha 3 – Žižkov, Vaňkova 368/1, 198 00 Praha 9 – Hloubětín a Vladimírova 234/8, 140 00 Praha 4 – Nusle, z vlastnictví právnické osoby a fyzických osob do vlastnictví HMP
7.	k návrhu na úplatné nabytí nebytové jednotky č. 727/321, včetně podílu na společných částech budovy č.p. 727 a na pozemku parc. č. 838 ve výši 2493/128471, nebytové jednotky č. 727/322, včetně podílu na společných částech budovy č.p. 727 a na pozemku parc. č. 838 ve výši 742/128471 a nebytové jednotky č. 727/333, včetně podílu na společných částech budovy č.p. 727 a na pozemku parc. č. 838 ve výši 1964/128471, vše v k.ú. Staré Město, které užívá Divadlo v Dlouhé jako skladové, administrativní a další prostory z vlastnictví právnické osoby do vlastnictví hlavního města Prahy - aktualizace
8.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků a budov v k.ú. Vinohrady z vlastnictví Dopravního podniku hl.m. Prahy a.s. do vlastnictví hl.m. Prahy
9.	R-49215
10.	R-49763

Bod	Věc
11.	R-49076
12.	návrh na uznání vlastnického práva k části pozemku parc. č. 4261/1 a části pozemku parc. č. 4261/169 dle návrhu GP č. 5594-50/2023 nově odělený a označený jako pozemek parc. č. 4261/347 o výměře 13 m ² v k. ú. Smíchov
13.	žádost na určení vlastnického práva k části pozemku parc. č. 4370 o výměře 22 m ² v k.ú. Žižkov
14.	k návrhu na započtení plochy části pozemku hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území ve prospěch společnosti Rezident Park Barrandov s.r.o.
15.	k návrhu na započtení ploch pozemků hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území ve prospěch společnosti ČESKOMORAVSKÁ INVEST s.r.o. v k.ú. Libeň
16.	k návrhu na započtení plochy části pozemků hl.m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území ve prospěch společnosti Prosek Court s.r.o.
17.	k návrhu na úplatné nabytí movitého majetku torza mostu bývalé polní dráhy ČOV v Bubenci z vlastnictví Ředitelství vodních cest ČR do vlastnictví Hlavního města Prahy
18.	k záměru výkupu budovy bývalé trafostanice TS 5007, stavby technického vybavení, umístěné na pozemku parc. č. 4137/33, v k. ú. Modřany, obec Praha
19.	Záměr úplatného nabytí pozemku parc.č. 1193 v k.ú. Vokovice, obec Praha.
20.	Návrh na úplatný převod pozemku parc.č. 2545 v k.ú. Hloubětín o celkové výměře 573 m ²
21.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc.č. 2107/5, k.ú. Košíře
22.	k návrhu na úplatný převod částí pozemků parc. č. 1264/58 a 1264/38 o výměře cca 4 m ² v k.ú. Krč
23.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2670/12 k.ú. Kyje o výměře cca 2 m ²
24.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 1080/107 o výměře 30 m ² , v k.ú. Stodůlky
25.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2161/2, části pozemku parc. č. 2161/1, části pozemku parc. č. 2160/250 a části pozemku parc. č. 2160/251, vše v k.ú. Stodůlky
26.	Úplatný převod pozemku parc. č. 408/9 (pozemek oddělen z parc. č. 408/7) o výměře 1 862 m ² v k.ú. Žižkov
27.	k návrhu směny částí pozemků v k.ú. Hlubočepy mezi fyzickou osobou a hl.m. Prahou
28.	k návrhu na směnu pozemků v k.ú. Hostivař a k.ú. Záběhlice mezi FO a HMP
29.	Záměr směny částí pozemku parc. č. 2119/107 a části pozemku parc. č. 2119/100 za pozemek parc. č. 2119/24, vše v k.ú. Chodov, obec Praha.
30.	k návrhu na majetkoprávní vypořádání mezi společností LUKON Investment a.s. a hl.m. Prahou (zajištění pozemků pro stavbu Drážní promenády) - doplnění
31.	Různé

K jednotlivým bodům programu:

1. Schválení programu 8. jednání 7.12.2023

upravený program byl schválen, PRO: 12, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

2. Informace k zápisu ze 7. jednání 9.11.2023

zápis bude vzat na vědomí formou per rollam

3. Schválení ověřovatele zápisu z 8. jednání 7.12.2023

ověřovatelem zápisu z 8. jednání byl zvolen M. Urban, PRO: 12, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

4. k návrhu na směnu pozemků v Hostivař mezi hl.m. Prahou a společností V&O spol. s r.o.

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. schvaluje

směnu

pozemku parc.č. 1462/8 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 210 m²,

pozemku parc.č. 2655/6 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 5 m² a

části pozemku parc.č. 1476/2 (ostatní plocha, ostatní komunikace), dle GP č. 4518-177/2019 oddělené a nově označené jako pozemek parc.č. 1476/7 o výměře 52 m² v k. ú. Hostivař, obec Praha, zapsaných na LV č. 1677 ve vlastnictví společnosti V&O spol. s r.o., IČO: 17784476, Holandská 501/24, 101 00, Praha 10 – Vršovice

za

pozemek parc.č. 1475 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 456 m² v k. ú. Hostivař, obec Praha, zapsaný na LV č. 1594 ve vlastnictví hl. m. Prahy a to za podmínky úhrady rozdílu cen směňovaných pozemků ve výši 1.837.220,00 Kč ve prospěch hl.m. Prahy

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 2

5. k záměru úplatného nabytí nemovitostí na adrese Kodaňská 1392/97, 101 00 Praha 10 – Vršovice, Přívozní 1562/1, 170 00 Praha 7 - Holešovice a U Pergamenky 1455/11, 170 00 Praha 7 z vlastnictví právnických osob do vlastnictví HMP

Předkladatel: radní Mgr. et Mgr. Antonín Klecanda

Výbor pro správu majetku ZHMP projednal pouze záměr úplatného nabytí nemovitostí na adrese U Pergamenky 1455/11, Praha 7.

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

1. se záměrem úplatného nabytí nemovitostí na adrese U Pergamenky 1455/11, Praha 7, za dohodnutou kupní cenu ve výši 198 881 000 Kč, dle přílohy č.11-15 důvodové zprávy

II. ukládá

1. radnímu Mgr. et Mgr. Antonínovi Klecandovi

1. předložit Radě HMP návrh na úplatné nabytí nemovitostí dle bodu I. tohoto usnesení včetně rozpočtových opatření

přijato, pro: 9, proti: 0, zdržel se: 3

6. k záměru úplatného nabytí nemovitostí na adrese Křišťanova 675/3, 130 00 Praha 3 – Žižkov, Vaňkova 368/1, 198 00 Praha 9 – Hloubětín a Vladimírova 234/8, 140 00 Praha 4 – Nusle, z vlastnictví právnické osoby a fyzických osob do vlastnictví HMP

Předkladatel: náměstkyně primátora Ing. Alexandra Udženija

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

1. se záměrem úplatného nabytí nemovitostí na adrese Křišťanova 675/3, Praha 3, za dohodnutou kupní cenu ve výši 46 950 000 Kč, dle přílohy č. 1-5 důvodové zprávy
2. se záměrem úplatného nabytí nemovitostí na adrese Vaňkova 368/1, Praha 9, za dohodnutou kupní cenu ve výši 27 500 000 Kč, dle přílohy č. 6-10 důvodové zprávy
3. se záměrem úplatného nabytí nemovitostí Vladimírova 234/8, Praha 4, za dohodnutou kupní cenu ve výši 113 000 000 Kč, dle přílohy č. 11-15 důvodové zprávy

II. ukládá

1. náměstkyni primátora Ing. Alexandře Udženija
 1. předložit Radě HMP návrhy na úplatné nabytí nemovitostí dle bodu I. tohoto usnesení včetně rozpočtových opatření

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

7. k návrhu na úplatné nabytí nebytové jednotky č. 727/321, včetně podílu na společných částech budovy č.p. 727 a na pozemku parc. č. 838 ve výši 2493/128471, nebytové jednotky č. 727/322, včetně podílu na společných částech budovy č.p. 727 a na pozemku parc. č. 838 ve výši 742/128471 a nebytové jednotky č. 727/333, včetně podílu na společných částech budovy č.p. 727 a na pozemku parc. č. 838 ve výši 1964/128471, vše v k.ú. Staré Město, které užívá Divadlo v Dlouhé jako skladové, administrativní a další prostory z vlastnictví právnické osoby do vlastnictví hlavního města Prahy - aktualizace

Předkladatel: náměstek primátora JUDr. Jiří Pospíšil

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. schvaluje

revokaci Přílohy č.1 usnesení Rady HMP č. 917 ze dne 15.5.2023 z důvodu snížení kupní ceny dle tisku R-50137

II. ukládá

1. MHMP - HOM MHMP
 1. předložit Tisk R-50137 k projednání Radě HMP

přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 1

8. k návrhu na úplatné nabytí pozemků a budov v k.ú. Vinohrady z vlastnictví Dopravního podniku hl.m. Prahy a.s. do vlastnictví hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků parc. č. 3028/1 o výměře 2923 m², jehož součástí je stavba bez č.p. / č. ev – jiná stavba, parc. č. 3028/2 o výměře 214 m², jehož součástí je stavba č.p. 963 – bytový dům, parc. č. 3028/3 o výměře 333 m², jehož součástí je stavba bez č.p. /č. ev – jiná stavba, parc. č. 3028/4 o výměře 87 m², parc. č. 3028/5 o výměře 207 m², parc. č. 3028/6 o výměře 131 m², parc. č. 3028/7 o výměře 24 m², parc. č. 4256/1 o výměře 2933 m², parc. č. 4256/5 o výměře 94 m², jehož součástí je stavba bez č. p. / č. ev. – jiná stavba, parc. č. 4256/6 o výměře 50 m², jehož součástí je stavba bez č. p. / č. ev – jiná stavba a parc. č. 4256/7 o výměře 19 m², jehož součástí je stavba bez č.p. /č. ev – stavba technického vybavení, a stavby bez č.p./č.ev. - stavba technického vybavení, která je situovaná na pozemku parc.č. 3030/7, který je ve vlastnictví hl.m. Prahy, vše v k.ú. Vinohrady, z vlastnictví Dopravního podniku hl.m. Prahy, akciová společnost, IČO: 00005886, se sídlem Sokolovská 42/217, 190 00 Praha 9 - Vysočany, do vlastnictví hl.m. Prahy za kupní cenu ve výši 189 821 000,- Kč a 2 000,- Kč jako náhrady nákladů spojených s vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí a se zřízením zákazu zcizení pozemků a staveb v odst. I uvedených pozemků a staveb bez souhlasu Dopravního podniku hl.m. Prahy, akciová společnost, jako práva věcného na dobu neurčitou za úplatu ve výši 605,- Kč vč. DPH

přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 0

9. R-49215 - k návrhu úplatného nabytí části pozemku parc. č. 878 v k.ú. Staré Město, dle geometrického plánu č. 815-23/2019 oddělená a nově označená jako pozemek parc.č. 878/4 o výměře 57 m2 v k.ú. Staré Město, obec Praha

Výbor pro správu majetku ZHMP doporučuje Radě hl. m. Prahy projednat a schválit předložený tisk R-49215.

přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 0

10. R-49763 - k návrhu obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy o aktualizaci cenové mapy stavebních pozemků na území hl.m. Prahy pro rok 2024

Výbor pro správu majetku ZHMP doporučuje Radě hl. m. Prahy projednat a schválit předložený tisk R-49763.

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

11. R-49076 - k návrhu na úplatné nabytí pozemku parcelní číslo 877/8 v k.ú. Hostavice

Výbor pro správu majetku ZHMP se ztotožňuje se svým usnesením z 5. jednání výboru dne 7. 9. 2023, tj. doporučuje Radě hl. m. Prahy projednat a schválit předložený tisk R-49076.

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

12. návrh na uznání vlastnického práva k části pozemku parc. č. 4261/1 a části pozemku parc. č. 4261/169 dle návrhu GP č. 5594-50/2023 nově oddělený a označený jako pozemek parc. č. 4261/347 o výměře 13 m² v k. ú. Smíchov

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s uznáním vlastnického práva části pozemku parc. č. 4261/1 a části pozemku parc. č. 4261/169, dle návrhu GP č. 5594-50/2023 nově oddělený a označený jako pozemek parc. č. 4261/347 o výměře 13 m² v k. ú. Smíchov, z titulu vydržení předmětných pozemků zapsaných na LV 2838 v k. ú. Smíchov pro vlastníka hl. m. Prahu, souhlasným prohlášením dle vyhlášky č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisu

II. žádá

předložit materiál RHMP s návrhem na uznání vlastnického práva k pozemku dle bodu I

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

13. žádost na určení vlastnického práva k části pozemku parc. č. 4370 o výměře 22 m² v k.ú. Žižkov

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s určením vlastnického práva paní Mgr. M. B., a to stran změny obvodu stavby č.p. 621 (ve vlastnictví žadatelky), parcela st. č. 480/2, stojící na pozemku parc. č. 480/1, to vše zapsáno na LV č. 1323 u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, obec Praha, katastrální území Žižkov, o přístavek, který byl k této stavbě přistaven

II. žádá

předložit Radě HMP následně Zastupitelstvu HMP návrh dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

14. k návrhu na započtení plochy části pozemku hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území ve prospěch společnosti Rezident Park Barrandov s.r.o.

Předkladatel: Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s návrhem na započtení plochy části pozemku hlavního města Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území ve prospěch společnosti Rezident Park Barrandov s.r.o. úplatně za cenu dle znaleckého posudku s tím, že výbor doporučuje v následném materiálu do RHMP ověřit u odboru UZR MHMP a IPR Praha, zda nebude odčerpání koeficientů v kolizi s budoucí výstavbou HMP v lokalitě

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

15. k návrhu na započtení ploch pozemků hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území ve prospěch společnosti ČESKOMORAVSKÁ INVEST s.r.o. v k.ú. Libeň

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s návrhem na započtení ploch pozemků hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území ve prospěch společnosti ČESKOMORAVSKÁ INVEST s.r.o. v k.ú. Libeň úplatně za cenu dle znaleckého posudku

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

16. k návrhu na započtení plochy části pozemků hl.m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území ve prospěch společnosti Prosek Court s.r.o.

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s návrhem na započtení plochy části pozemků hlavního města Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území ve prospěch společnosti Prosek Court s.r.o. úplatně za cenu dle znaleckého posudku

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

17. k návrhu na úplatné nabytí movitého majetku torza mostu bývalé polní dráhy ČOV v Bubenči z vlastnictví Ředitelství vodních cest ČR do vlastnictví Hlavního města Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím movitého majetku torza mostu bývalé polní dráhy ČOV v Bubenči z vlastnictví Ředitelství vodních cest ČR do vlastnictví Hlavního města Prahy

II. žádá

předložit Radě HMP a následně Zastupitelstvu hl. m. Prahy návrh na úplatné nabytí movitého majetku torza mostu bývalé polní dráhy ČOV v Bubenči z vlastnictví Ředitelství vodních cest ČR do vlastnictví Hlavního města Prahy

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

18. k záměru výkupu budovy bývalé trafostanice TS 5007, stavby technického vybavení, umístěné na pozemku parc. č. 4137/33, v k. ú. Modřany, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. schvaluje

záměr výkupu budovy č. p. 3069, bývalé trafostanice TS 5007, stavby technického vybavení, Mráčkova ulice č. 4, v k. ú. Modřany, obec Praha, zapsaná na LV č. 8205, z vlastnictví PREDistribuce, a.s. IČO: 27376516, se sídlem Praha 5, Svornosti 3199/19a, PSČ 15000, do vlastnictví hl. m. Prahy, za kupní cenu ve výši 4.534.900,00 Kč dle znaleckého posudku č. 058086/2023 ze dne 18. 10. 2023

II. ukládá

1. MHMP - HOM MHMP

1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

19. Záměr úplatného nabytí pozemku parc.č. 1193 v k.ú. Vokovice, obec Praha.

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemku parc.č. 1193, o výměře 937 m², v k.ú. Vokovice, z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, do vlastnictví hl. m. Prahy za smluvní kupní cenu 2.737.000 Kč

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

20. Návrh na úplatný převod pozemku parc.č. 2545 v k.ú. Hloubětín o celkové výměře 573 m²

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se záměrem úplatného převodu pozemku parc.č. 2545 v k.ú. Hloubětín o výměře 573 m² v k. ú. Hloubětín za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), který bude součástí materiálu pro rozhodnutí RHMP a následně ZHMP, avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy stavebních pozemků pro příslušný kalendářní rok, tj. 5.250 Kč/m² + DPH = 4.783.432,5 Kč a odborné zhodnocení dle změny Územního plánu včetně koeficientu

II. žádá

předložit materiál k projednání Radě HMP a následně Zastupitelstvu HMP dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

21. k návrhu na úplatný převod pozemku parc.č. 2107/5, k.ú. Košíře

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc.č. 2107/5 o výměře 260 m², k.ú. Košíře z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví žadatele, vlastníka sousedících nemovitostí, za kupní cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy, tj. 14.820 Kč/m²

II. žádá

předložit Radě hl. m. Prahy a následně Zastupitelstvu hl. m. Prahy návrh na úplatný převod pozemku dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

22. k návrhu na úplatný převod částí pozemků parc. č. 1264/58 a 1264/38 o výměře cca 4 m² v k.ú. Krč

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem částí pozemku parc. č. 1264/58 a parc. č. 1264/3 o výměře cca 4 m² v k.ú. Krč dle cenové mapy pro rok 2023

II. žádá

předložit materiál k projednání RHMP a následně ZHMP dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

23. k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2670/12 k.ú. Kyje o výměře cca 2 m²

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem části pozemku parc. č. 2670/12 k.ú. Kyje o výměře cca 2 m² pro PERLIT PRAHA, spol. s r.o., za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy (viz usnesení Rady HMP č. 2427 ze dne 6.11.2023)

II. žádá

předložit materiál RHMP a následně ZHMP s návrhem na úplatný převod části pozemku dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

24. k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 1080/107 o výměře 30 m², v k.ú. Stodůlky

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP nesouhlasí s úplatným převodem části pozemku parc. č. 1080/107 o výměře 30 m², v k.ú. Stodůlky a doporučuje odboru HOM MHMP toto majetkoprávní vypořádání řešit formou pronájmu žadateli, a to po dobu provádění stavebních úprav domu č.p. 1599.

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

25. k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2161/2, části pozemku parc. č. 2161/1, části pozemku parc. č. 2160/250 a části pozemku parc. č. 2160/251, vše v k.ú. Stodůlky

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu.

odložen, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

26. Úplatný převod pozemku parc. č. 408/9 (pozemek oddělen z parc. č. 408/7) o výměře 1 862 m² v k.ú. Žižkov

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 408/9 (pozemek byl oddělen z pozemku parc. č. 408/7) o výměře 1 862 m² v k.ú. Žižkov

II. žádá

předložit materiál RHMP a následně ZHMP s návrhem na úplatný převod pozemku dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

27. k návrhu směny částí pozemků v k.ú. Hlubočepy mezi fyzickou osobou a hl.m. Prahou

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se směnou

- částí pozemků ve vlastnictví hl.m. Prahy v k.ú. Hlubočepy parc.č. 1125 a parc.č. 1680, kdy předmětem směny budou části těchto pozemků vymezené geometrickým plánem č. 3019-67/2023 potvrzeným Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pod č. PGP-2133/2023-101 dne 29.5.2023 označené jako díly „d“ o výměře 24 m² z pozemku parc.č. 1125 a „b“ o výměře 17 m² z pozemku parc.č. 1680, které se sloučením s dílem „e“ o výměře 1733 z pozemku parc.č. 1166 ve vlastnictví žadatele stanou součástí nově vytvořeného pozemku parc.č. 1166 o celkové výměře 1774 m², který po uskutečnění směny bude vlastnictvím žadatele,
- za částí pozemku parc.č. 1166 ve vlastnictví žadatele, kdy předmětem směny budou díly „a + c“ o výměře 41 m² z tohoto pozemku, vymezené geometrickým plánem č. 3019-67/2023 potvrzeným Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pod č. PGP-2133/2023-101 dne 29.5.2023, které sloučením s dílem „f“ o výměře 3650 m² ve vlastnictví hl.m. Prahy se stanou součástí nově vytvořeného pozemku parc.č. 1680 o celkové výměře 3696 m², a dále pozemek parc.č. 1125 o celkové výměře 10768 m² tak, jak byl vymezen geometrickým plánem č. 3019-67/2023 potvrzeným Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pod č. PGP-2133/2023-101 dne 29.5.2023,
- toto vše s tím, že v případě uskutečnění této směny doplatí pan Ing. L. L. hl.m. Praze rozdíl cen směňovaných pozemků ve výši 10 250,- Kč + příj. DPH

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

28. k návrhu na směnu pozemků v k.ú. Hostivař a k.ú. Záběhllice mezi FO a HMP

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s návrhem směny v k.ú. Záběhllice a k.ú. Hostivař mezi FO a HMP s doplatkem ve prospěch hlavního města Prahy

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 1

29. Záměr směny části pozemku parc. č. 2119/107 a části pozemku parc. č. 2119/100 za pozemek parc. č. 2119/24, vše v k.ú. Chodov, obec Praha.

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se směnou části pozemku parc. č. 2119/107 v k.ú. Chodov, dle GP č. 4448-11/2023, potvrzeného pod číslem PGP 3540/2023-101 dne 18.8.2023, oddělená a nově označená jako pozemek parc.č. 2119/107 o výměře 1344 m² v k.ú. Chodov a části pozemku parc.č. 2119/100 v k.ú. Chodov, dle GP oddělená a nově označená jako pozemek parc.č. 2119/210 o výměře 290 m², ve vlastnictví HMP za pozemek parc. č. 2119/24 o výměře 2682 m² v k.ú. Chodov, ve vlastnictví Ministerstva vnitra

přijato, pro: 7, proti: 0, zdržel se: 4

30. k návrhu na majetkoprávní vypořádání mezi společnostmi LUKON Investment a.s. a hl.m. Prahou (zajištění pozemků pro stavbu Drážní promenády) - doplnění

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP souhlasí s návrhem majetkoprávního vypořádání dle znaleckých posudků zajištěných HMP.

pro: 9, proti: 0, zdržel se: 1, mimo místnost: 0

31. Různé

Jednání Výboru pro správu majetku ZHMP bylo ukončeno v 18:40.

Mgr. Martin Benkovič
předseda Výboru pro správu majetku
ZHMP

Ověřil: Dr. Ing. Milan Urban, člen Výboru pro správu majetku ZHMP

Zapsal: Ing. Jan Rak, tajemník Výboru pro správu majetku ZHMP

**Objednatel**

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy objektů
Mariánské nám. 2/2,
110 01 Praha 1

Ozn. obj. OBJ/35/04/020195/2024

Ozn. obj. OBJ/35/04/020433/2024

ZNALECKÝ POSUDEK

Č. 022114/2024

z oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Předmět znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé školské budovy ke dni vypracování znaleckého posudku na adrese U Pergamenky 1455, p. č. 578/1, p. č. 578/4, p. č. 577/1, p. č. 577/3 a p. č. 580/4, vše k. ú. Holešovice, Praha 7

Účel znaleckého posudku

Akvizice předmětu ocenění hl. městem Praha s budoucím využitím pro školské účely

Vyhotovení 1/3

Počet stran 52 + 27 stran příloh

V Brně dne 31. 3. 2024

Číslo ZP 001/2024

Vypracoval



Tento znalecký posudek je zpracován v listinné podobě.



OBSAH

ZADÁNÍ	3
VÝČET PODKLADŮ	5
PODKLADY POSKYTNUTÉ OBJEDNATELEM POSUDKU	5
VYŽÁDANÉ PODKLADY	6
ODBORNÁ LITERATURA	6
LEGISLATIVA	7
INTERNETOVÉ ZDROJE	8
OCEŇOVACÍ PROGRAM A OSTATNÍ PROGRAMY	8
NÁLEZ	9
PODKLADY OPATŘENÉ ZNALCEM	9
POPIS LOKALITY S OCEŇOVANÝMI NEMOVITOSTMI	15
STAV A POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ	16
POSUDEK	21
VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY A METODIKA ŘEŠENÍ	21
TECHNICKÁ PŘIJATELNOST PODKLADŮ	28
ANALÝZA REALITNÍHO TRHU	28
CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	33
ANALÝZA NEJLEPŠÍHO A NEJVYŠŠÍHO VYUŽITÍ MAJETKU	34
OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	35
REKAPITULACE OCENĚNÍ	45
REKONCILIACE	46
ODŮVODNĚNÍ	49
ZÁVĚR	50
SEZNAM ZKRATEK	51
SEZNAM PŘÍLOH	51



ZADÁNÍ

Znalec [REDACTED] (dále jen „znalec“) byl osloven k vypracování znaleckého posudku na základě objednávky č. OBJ/35/04/020195/2024 Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru hospodaření s majetkem, Oddělení využití a správy objektů (dále jen „objednatel“) ze dne 26. 2. 2024, s tímto zadáním:

„Vypracování znaleckého posudku o určení ceny obvyklé školské budovy ke dni vypracování znaleckého posudku na adrese U Pergamenky 1455, parc. č. 578/1, parc. č. 578/4, parc. č. 577/1 a parc. č. 580/4, k. ú. Holešovice, Praha 7.“

Zadání bylo doplněno objednatelem na základě další objednávky č. OBJ/35/04/020433/2024 ze dne 19. 3. 2024 o související ocenění:

„Vypracování znaleckého posudku o určení ceny obvyklé školské budovy ke dni vypracování znaleckého posudku na adrese U Pergamenky 1455, pozemek p. č. 577/3, k. ú. Holešovice, Praha 7.“

Následně bylo zadání dne na základě 4 dotazů od znalce objednatelem dále blíže specifikováno:

1. K jakému datu má být cena obvyklá určena?

„Cenu obvyklou prosíme k aktuálnímu datu vypracování znaleckého posudku.“

2. Jedná se o ocenění staveb, či pouze staveb bez pozemků či pozemků, jejichž součástí je stavba?

„Jedná se o ocenění pozemků, jejichž součástí je stavba.“

3. Je možné, že z definice ceny obvyklé nebude tato kategorie ve všech těchto konkrétních případech naplněna, což se legitimně řeší tržní hodnotou příp. upozorněním na ustanovení v definicích.

„Souhlasíme s tržní hodnotou.“

4. Je součástí ocenění i ocenění věcných práv k nemovitostem? tj. služebnosti vázající na nemovitostech?



„Součástí ocenění není ocenění věcných práv k nemovitostem, ani služebnosti váznoucí na nemovitostech.“

Takto specifikované zadání bylo vzato znalcem v úvahu a ten vypracoval znalecký posudek přesně v souladu s těmito body.



VÝČET PODKLADŮ

Pro řešení znaleckého problému jsou obecně k dispozici podklady zprostředkované, tj. předané objednatelem, opatřené prostřednictvím orgánu veřejné moci, nebo jiné osoby, a podklady opatřené zpracovatelem tohoto znaleckého posudku.

Základním zdrojem dat pro vypracování znaleckého posudku byly objektivně doložitelné podklady, které jsou také veřejně dostupné (zejména podklady mapové a registry, veřejné databáze a informace, typicky katastr nemovitostí) a dále podklady předané objednatelem, kde je jedná o nejrůznější podoby dokumentací, které znalec přebírá jako věrohodné. V neposlední řadě a na obecnější úrovni jsou využívány podklady metodické a legislativní, které jsou odkazovány na publikovaný zdroj.

Dne 7. 3. 2024 provedl znalec místní šetření předmětných nemovitých věcí za účelem ověření a doplnění informací a podkladů (podrobně dále uvedeno v kapitole **MÍSTNÍ ŠETŘENÍ** tohoto znaleckého posudku).

PODKLADY POSKYTNUTÉ OBJEDNATELEM POSUDKU

- ❖ Projekt „*Průmyslová hala „FERONA“ – Gymnázium Pergamenka Architektonická studie*“ z data 06/2023 pro společnost FINEP HOLEŠOVICE, a.s., posouzení variant
- ❖ Technický audit stavby „*Administrativní budova s bočním skladem a vrátnicí*“ zpracovaný společností JE GROUP s.r.o. ze dne 17. 8. 2023.
- ❖ Kalkulace nákladu nového projektu přepočteného na jednoho žáka nově vzniklé školy.
- ❖ Vyjádření k architektonické studii „*Pergamenka – obnova a změna užívání kulturní památky průmyslové haly FERONA*“ na pozemcích parc. č. 578/4, 578/1, k. ú. Holešovice, z Odboru územního rozvoje, Oddělení informací o území, hl. města Praha, ze dne 19. 10. 2022.
- ❖ Sdělení Odboru památkové péče, Oddělení státní správy památkové péče, hl. města Praha, ze dne 14. 10. 2022.
- ❖ Předběžné vyjádření Odboru ochrany prostředí, Oddělení posuzování vlivů na životní prostředí, hl. města Praha, ze dne 24. 10. 2022.
- ❖ Výzva k doplnění žádosti o vyjádření k projektu „*Pergamenka..*“ od Hygienické stanice hlavního města Praha ze dne 14. 11. 2022
- ❖ Komunikace investora s HZS hlavního města Praha ze dne 16. 11. 2022.



- ❖ Sdělení podmínek připojení k distribuční soustavě na akci „Čtyřleté Gymnázium v ul. U Pergamenky – Holešovice – Praha 7“ od společnosti PREdistribuce, a.s. ze dne 21. 10. 2022.
- ❖ Sdělení společnosti Pražská teplotárenská a.s. k akci „Gymnázium Pergamenka“ ze dne 4. 10. 2022.
- ❖ Smlouva o nájmu ze dne 27. 9. 2017 mezi firmou Vrabec a Vrabec, s.r.o. jako nájemcem a firmou WAsia, a.s. jako pronajímatelem.

VYŽÁDANÉ PODKLADY

- ❖ Výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 140 katastrální území Holešovice prokazující stav pozemku p.č. 577/1, p.č. 577/3, p.č. 578/1, p.č. 578/4 a p.č. 580/4, vše k.ú. Holešovice, k datu 12. 3. 2024.

ODBORNÁ LITERATURA

- [1] IVSC. *International Valuation Standards 2022*. London: IVSC, 2021. ISBN 978-0-9931513-4-7.
- [2] IVSC. *Mezinárodní oceňovací standardy 2017*. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-44-6.
- [3] CUPAL, M. *Komparativní přístup oceňování nemovitostí, cenotvorné faktory a přesnost tržního ocenění – habilitační práce rukopis*, Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2019.
- [4] JOWSEY, E. *Real estate economics*. London: Palgrave Macmillan, 2011. ISBN 978-02-30233-20-1.
- [5] ORT, P. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3.
- [6] ORT, P., ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, O. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-234-9.
- [7] ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9.
- [8] RATTERMANN, M. R. *Valuation by comparison. Residential Analysis and Logic*. Chicago: Appraisal Institute, 2007. ISBN 978-0-922154-93-7.
- [9] RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). *RICS Valuation standards*. London: RICS, 2017. ISBN 978-1-78321-196-8.
- [10] SHAPIRO, E., MACKMIN, D., SAMS, G. *Modern methods of valuation*, New York: Routledge, 12th edition, 2019. ISBN 978-1138503519.



- [11] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. a kol. *Oceňování v rámci výstavbového projektu*. Praha: ČVUT Fakulta stavební, 2013. ISBN 978-80-01-05226-6.
- [12] TEGoVA. *European valuation standards 2020 (EVS 2020_The Blue Book)*. Dostupné na <http://www.tegova.org>.
- [13] WYATT, P. *Property valuation*, London: Wiley-Blackwell, 3rd edition, 2023. ISBN 978-11-197-67-411.
- [14] Massachusetts Association of Assessing Officers, *Value Reconciliation Seminar – Annual School – August 5, 2015*, University of Massachusetts, United States of America, 2015.

LEGISLATIVA

- [15] Zákon č. 254/2019 Sb., *o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech*.
- [16] Vyhláška č. 503/2020 Sb., *o výkonu znalecké činnosti*.
- [17] Vyhláška č. 504/2020 Sb., *o znalečném, ve znění platném k datu ocenění*.
- [18] Vyhláška č. 503/2020 Sb., *kteřou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví*.
- [19] Zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*, ve znění platném k datu ocenění.
- [20] Zákon č. 183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu*, ve znění platném k datu ocenění.
- [21] Zákon č. 256/2013 Sb., *katastrální zákon*, ve znění platném k datu ocenění.
- [22] Zákon č. 526/1990 Sb., *o cenách*, ve znění platném k datu ocenění.
- [23] Zákon č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)*, ve znění zákona 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb. a č. 285/2021 Sb. (znění platné k datu ocenění 31. 3. 2024).
- [24] Vyhláška č. 441/2013 Sb., *o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů*, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. (znění platné k datu ocenění 31. 3. 2024).
- [25] ČSN 73 4055, *Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů*.



INTERNETOVÉ ZDROJE

- [26] <https://www.cuzk.cz>
- [27] <https://www.czso.cz>
- [28] <https://www.mapy.cz>
- [29] <https://smlouvy.gov.cz/>
- [30] <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>.
- [31] <https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/DPH-u-cen-a-hodnot-dle-ZOM-v-20220126.pdf>
- [32] https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr/povis.dll?MAP=rizika&lon=17.2405532&lat=49.5668543&scale=1890
- [33] <https://profi.valuo.cz/>
- [34] <https://www.sreality.cz/>
- [35] <https://app.iprpraha.cz/apl/app/atlas-prahy/>
- [36] <https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>
- [37] <https://geoportalpraha.cz/>
- [38] https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr/povis.dll?MAP=rizika&lon=15.356079&lat=49.7963956&scale=483840
- [39] <https://www.praha.eu>
- [40] https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2024.html
- [41] <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-nemovitosti-l2qll64pxr>
- [42] www.csob.cz
- [43] <https://www.cushmanwakefield.com>
- [44] <https://ec.europa.eu/eurostat>
- [45] <https://data.ecb.europa.eu>

OCEŇOVACÍ PROGRAM A OSTATNÍ PROGRAMY

- [46] NEMExpress AC – oceňovací program PLUTO-OLT spol. s r.o.
- [47] STATISTICA 14 – Tibco DataScience, Tibco Software Inc.



NÁLEZ

Nález obsahuje popis postupu znalce při sběru dat, dále výčet dat s podrobnějším popisem.

PODKLADY OPATŘENÉ ZNALCEM

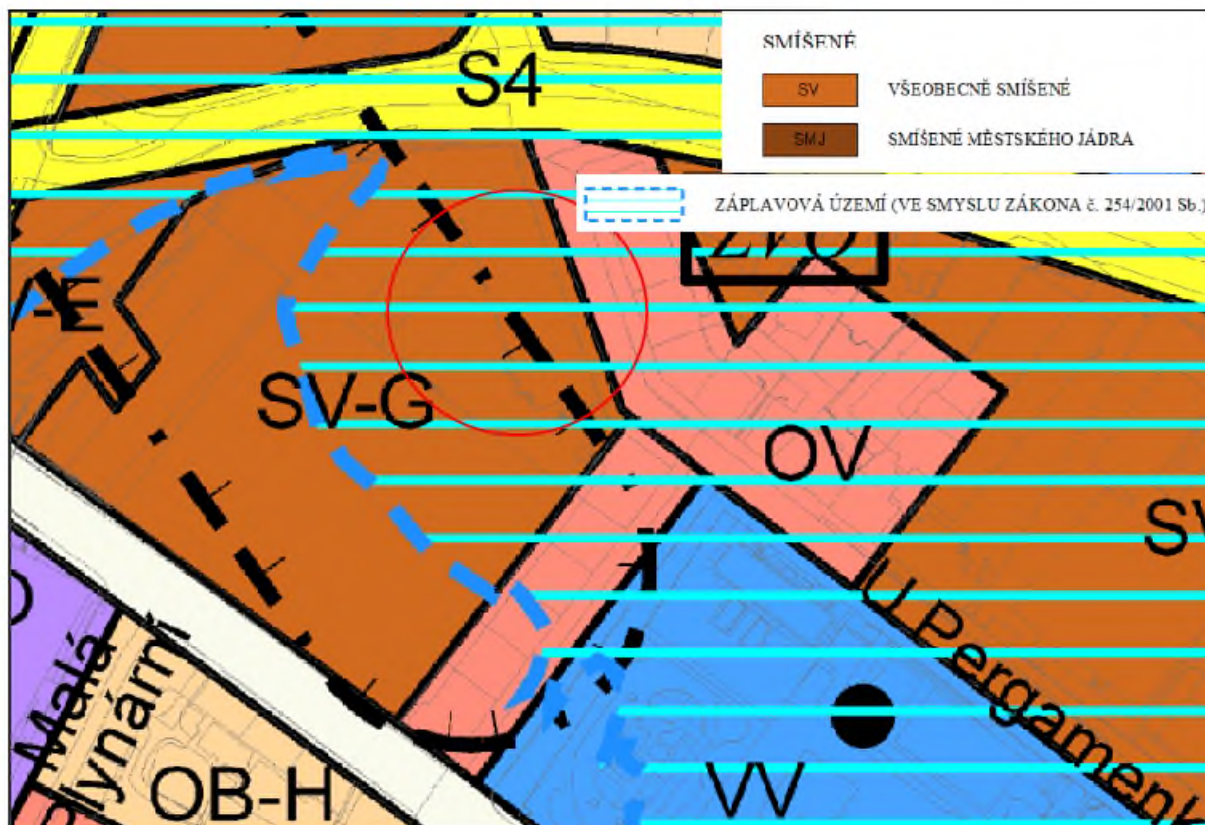
Pro řádné splnění znaleckého úkolu vychází znalec mimo jiné i ze získaných podkladů přímo či nepřímo z dotčených úřadů a z veřejně dostupných ověřených informací.

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA PRAHY

Informace o funkčním využití předmětného pozemku přebírá znalec z Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy ke dni 31. 3. 2024.

Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999, je platný se všemi pořízenými změnami, vyjma Z 2822/00, kde bylo rozsudkem MS č.j. 9 A 90/2021 – 84 rozhodnuto o zrušení OOP č. 69/2020 v části změny Z 2822/00, a Z3267/17, kde bylo rozsudkem MS č.j. 11 A 137/2023 – 14 včetně usnesení č.j. 11 A 137/2023 – 121 rozhodnuto o zrušení OOP č. 174/2022, které jsou v současnosti do platného znění zapracovány.





Obr. č. 1 Snímek z výkresové části územního plánu – Městská část Praha – Holešovice pro oceňované pozemky

(zdroj: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>)

Plochy oceňovaných pozemků spadají k datu ocenění do oblasti všeobecně smíšených SV ploch s mírou využití ploch G a jsou označeny červeným kruhem.

Hlavní využití: *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: *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: 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.

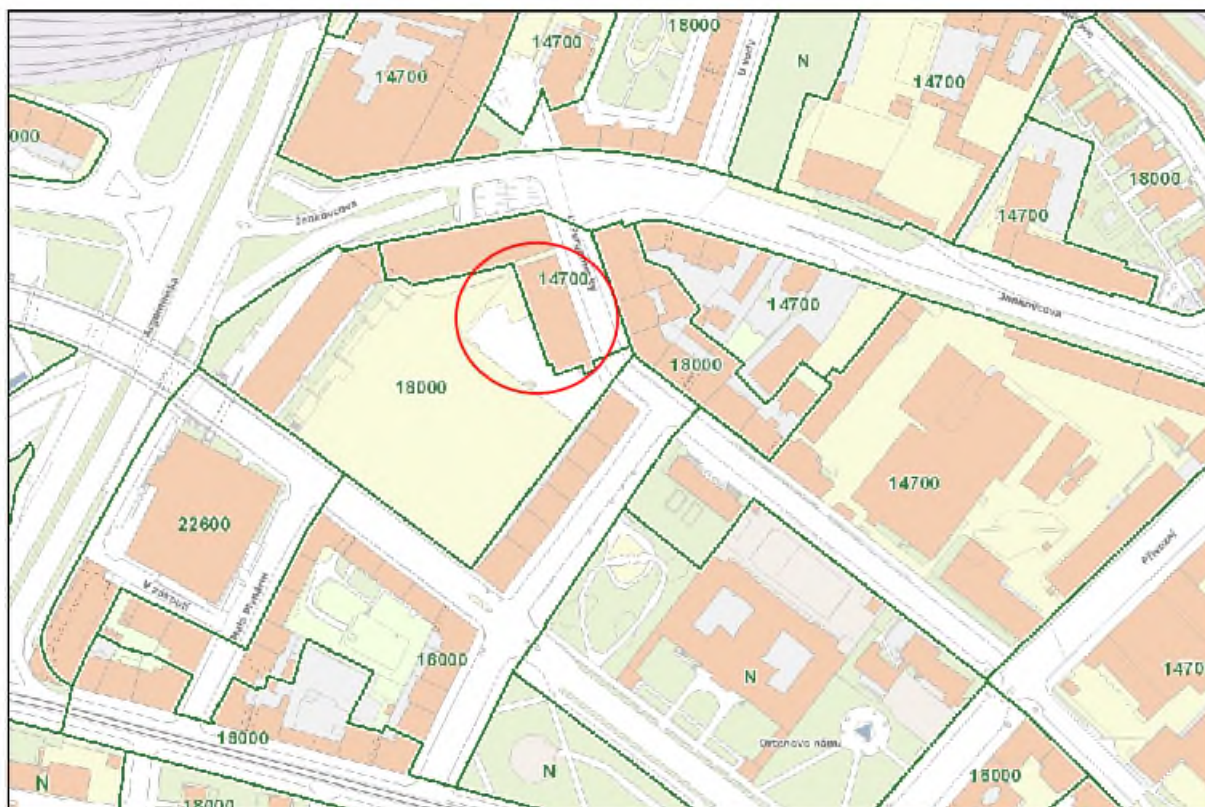
Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

U míry využití ploch G je KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch roven 1,8, KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch roven 2,2 a KZ minimální koeficient zeleně od 0,25 – 0,45.

CENOVÁ MAPA

Hlavní město Praha má k datu ocenění předmětných pozemků, tj. k 31. 3. 2024 platnou cenovou mapu stavebních pozemků. Tato cenová mapa nabyla vyhláškou č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy účinnosti dne 3. 1. 2024. Na obrázku č. 2 je výřez z cenové mapy stavebních pozemků, oceňované pozemky jsou označeny červeným kruhem.



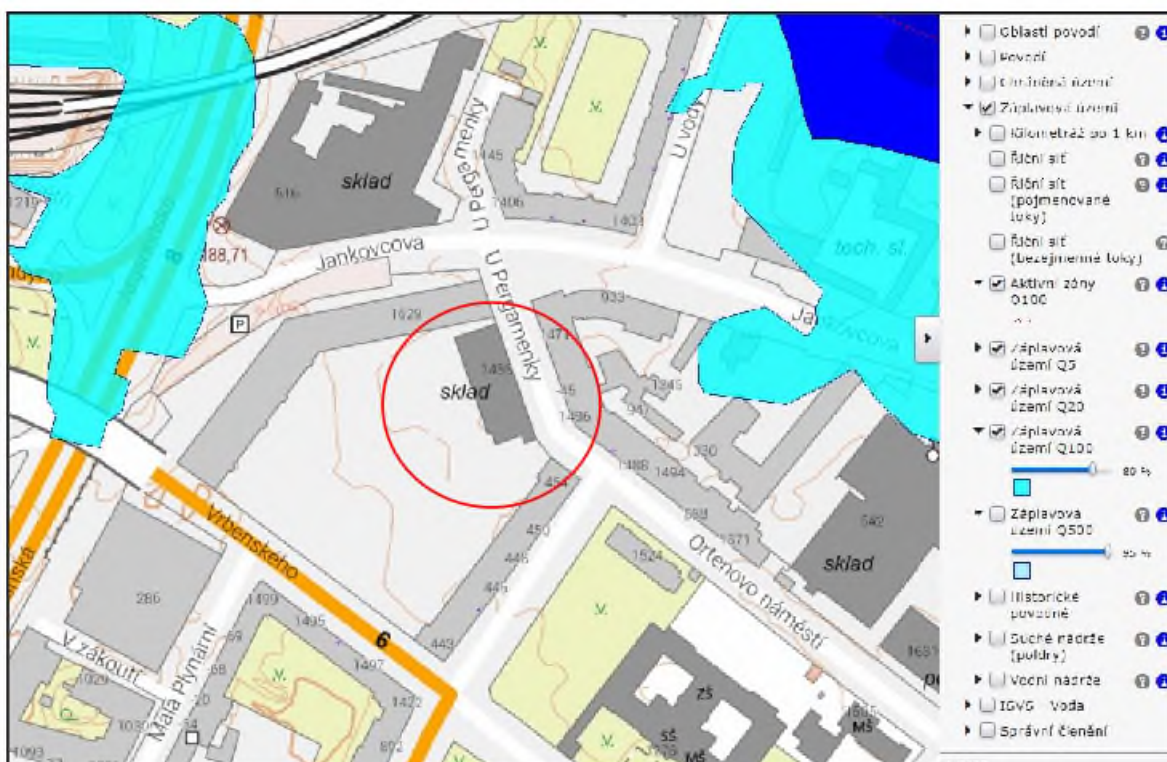


Obr. č. 2 Snímek z cenové mapy stavebních pozemků – Městská část Praha – Holešovice pro oceňované pozemky

(zdroj: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>)

MAPA ZÁPLAVOVÝCH RIZIK

Záplavová rizika je možné indikovat pomocí Povodňového informačního systému POVIS. Aktuální vyhodnocení záplavového rizika je patrné na následujícím obrázku aktuálně k datu ocenění předmětných pozemků.



Obr. č. 3 Snímek z mapy POVIS – Městská část Praha – Holešovice pro oceňované pozemky
(zdroj: https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr/povis.dll)

CENOVÉ PODKLADY

Zásadní podklady pro tržní ocenění obsahují přímo či nepřímo vyjádřené tržní ceny nemovitostí. Nejčastěji bývají zjišťovány z následujících zdrojů.

Databáze znalce

Znalec či odhadce se opírá o svoje dosavadní záznamy, resp. databáze s tržními cenami odpovídajících nemovitostí a jejich charakteristik, a to z předmětné doby a z místa dotčených nemovitostí. Je však pravděpodobné, že tento způsob evidence cenových podkladů je efektivní pouze pro obdobná ocenění, tj. malá variabilita typů nemovitostí a vymezená lokalita. Ostatní případy zpravidla znalec neobsáhne, pokud není profesně spojen s takovým produktem, jako jsou databáze nemovitostí a jejich cen.

Katastr nemovitostí

Nejvěrohodnějším zdrojem informací o výši reálně zaplacených cenách za nemovité věci je Katastr nemovitostí/veřejný seznam Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČÚZK). Korektní informaci o převáděné nemovité věci doplněnou i o konkrétní údaj o nabytí právní moci vkladu do katastru nemovitostí je možné získat na vyžádání na kterémkoliv katastrálním pracovišti. Na veřejně přístupném serveru ČÚZK lze od roku 2014 pro jednotlivá katastrální území dohledat potřebné informace ve formě excelového souboru, nebo na mapovém podkladě.

Realitní inzerce

Formy realitní inzerce jako jsou realitní noviny a servery, je značně rozšířený a dostupný; představuje v podstatě zástupnou nabídkovou reprezentaci na trhu. Zde je však nutné hledisko, že inzerovaná částka vyjadřuje představu pouze jedné strany účastníků trhu, a to prodávajícího, o výši ceny. Inzerovaná částka odpovídající nabídkové ceně v nějakém čase nabídky je nutné s ohledem na tržní situaci upravit vzhledem k dosahovaným realizovaným prodejním cenám.

Cenové mapy

Cenové mapy lze chápat velmi obecně. Jedná se v první řadě o veřejně dostupné cenové mapy stavebních pozemků obcí a měst.

Další cenové mapy jsou zpravidla neveřejným zdrojem, respektive jde o komerční produkt. Cenové mapy vydává například společnost Valuo Technologies s. r. o., ve kterých mimo jiné zpracovává a statisticky vyhodnocuje nabídky z realitních serverů.

Ke všem cenovým mapám, veřejným i neveřejným, je však důležitý jeden zásadní bod – jedná se o formu agregovaných neboli také nepřímých cenových vyjádření, tudíž je nelze použít jako přímý vstup do ocenění. Lze je však využít například jako podklad pro analýzu realitního trhu.

Cenové indexy a parametry ocenění

V případě nutnosti přecenění k jinému datu ocenění lze využít některé cenové indexy s respektem k jejich konstrukci (meziroční indexy, bazické indexy, aj.). Je však nutné zachovat co nejlepší konzistenci a obsahovou vazbu k oceňované nemovitosti.


Parametry ocenění, zejména míry kapitalizace, cenotvorné faktory, agregované náklady reprodukce a jiné, je nutné využívat z ověřených zdrojů a zajistit jejich korektní aplikaci.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ KONANÉ DNE 7. 3. 2024

Předmětné oceňované nemovité věci byly navštíveny dne 7. 3. 2024. Místní šetření bylo provedeno za účelem prohlídky a posouzení předmětných pozemků a zejména stavby, která se na pozemcích nachází; dále k ověření údajů z poskytnutých podkladů a pořízení potřebné fotodokumentace. Místní šetření bylo zahájeno v 7:30 a bylo ukončeno cca v 10:00.



Místního šetření se zúčastnili:

Účastník	Postavení účastníka
	Znalec
	Zástupce firmy FINEP CZ, a.s.
	Zástupce firmy FINEP CZ, a.s.

Fotodokumentace pořízená během místního šetření je uložena v archivu znalce. Zástupci firmy vlastníci stavbu i pozemky provedli znalce spolu se správcem objektu celou stavbou a podali znalci popis a genezi stavby včetně technických a jiných relevantních informací, zejména prvků s památkovou ochranou. Bylo provedeno také ohledání nezastavěných pozemků v těsném okolí stavby. Znalci byly podklady poskytnuty v elektronické podobě před konáním místního šetření a na místním šetření ve fyzické podobě.

POPIS LOKALITY S OCEŇOVANÝMI NEMOVITOSTMI

Oceňované pozemky se stavbou jsou situovány v Praze – Holešovicích, které správně spadají do Prahy 7. Holešovice jsou téměř celé na území městského obvodu Praha 7. Jen velmi nepatrná část jejich území u Čechova mostu se nachází na území Prahy 1. Jedná se vlastně jen o kapli sv. Máří Magdalény a areál Občanské plovárny. U těchto budov se z tohoto důvodu často stává, že se v jejich adrese uvádí chybně Malá Strana. Naopak do Holešovic nepatří „holešovické“ výstaviště, i když se tak často nazývá.

Městská část Holešovice je přední pražskou moderní rezidenční čtvrtí, doplněná o obchodně-administrativní objekty, často sídlících v průmyslových a technických stavbách, z nichž některé byly prohlášeny za kulturní památky. Modernizace nově vzniklé pražské sedmé části se projevila především vybudováním podniků celopražského významu.

Holešovice jsou obsluhovány stanicemi metra a tramvajemi. Nejdůležitější přestupní stanice jsou Vltavská a Strossmayerovo náměstí. Z významných budov je v Holešovicích Veletržní palác, Tipsport aréna a další.

Oceňované pozemky se nacházejí v části Holešovic blízko Vltavy, západním směrem se nachází dopravní uzel a stanice metra Nádraží Holešovice a také autobusové nádraží. Ulice U Pergamenky probíhá přes Ortenovo náměstí až k železniční trati na severu a zástavba je zde tvořena převážně bytovými domy.

Na obrázku č. 4 jsou předmětné pozemky k ocenění v k.ú. Holešovice označeny červeným kruhem.





Obr. č. 4 Snímek z KN – Městská část Praha – Holešovice s vyznačeným pozemkem

(zdroj: <https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/>)

STAV A POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

Úkolem znalce je tržní ocenění nemovitých věcí v katastrálním území Holešovice ke dni ocenění, tedy k 31. 3. 2024. Stav předmětných pozemků a stavby byl zjišťován k tomuto datu. Stav nemovitých věcí byl ověřen na katastru nemovitostí dne 12. 3. 2024.

STAV POZEMKU P. Č. 577/1 K. Ú. HOLEŠOVICE DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaný pozemek byl k datu 12. 3. 2024 zapsán na listu vlastnictví č. 140, k.ú. Holešovice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastníkem pozemku k touto datu byla:

FINEP Holešovice, a.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00, Praha 1 podíl: 1/1

Pozemek o výměře 1 244 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití je jiná plocha, jedná se o památkově chráněné území.

POPIS POZEMKU P. Č. 577/1 K. Ú. HOLEŠOVICE DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Pozemek tvoří nezastavěnou volnou plochu ve dvorním prostoru západně od polohy haly. Její současné využití je deponie pro stavební materiály a je částečně ohrazena od ostatních pozemků dočasným plotem. Plocha je zčásti u haly vyasfaltována a slouží jako parkovací plocha, zbytek povrchu je tvořen žulovými kostkami. Pozemek je přístupný z uliční komunikace a jsou z něj přístupné všechny používané vchody do haly.

STAV POZEMKU P. Č. 577/3 K. Ú. HOLEŠOVICE DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaný pozemek byl k datu 12. 3. 2024 zapsán na listu vlastnictví č. 140, k.ú. Holešovice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastníkem pozemku k touto datu byla:

FINEP Holešovice, a.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00, Praha 1 podíl: 1/1

Pozemek o výměře 23 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Celý pozemek je zastavěn stavbou č. p. 1 455, k.ú. Holešovice se způsobem využití výroba.

POPIS POZEMKU P. Č. 577/3 K. Ú. HOLEŠOVICE DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Pozemek je celý zastavěný stavbou haly, avšak jeho výměra se rozkládá na dvě obdélníkové oblasti pod stavbou, a to přístřešek u vchodu na západní straně od haly a na přístřešek vrátnice na jižní straně od haly při vjezdu z veřejné komunikace ulice U Pergamenky.

STAV POZEMKU P. Č. 578/1 K. Ú. HOLEŠOVICE DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaný pozemek byl k datu 12. 3. 2024 zapsán na listu vlastnictví č. 140, k.ú. Holešovice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastníkem pozemku k touto datu byla:

FINEP Holešovice, a.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00, Praha 1 podíl: 1/1

Pozemek o výměře 1 229 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Celý pozemek je zastavěn stavbou č. p. 1 455, k.ú. Holešovice se způsobem využití výroba a stavba je jeho součástí. Pozemek se nachází v památkové zóně.

POPIS POZEMKU P. Č. 578/1 K. Ú. HOLEŠOVICE DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Celá výměra pozemku je zastavěna stavbou haly, která je součástí pozemku. Popis haly je uveden dále.



STAV POZEMKU P. Č. 578/4 K. Ú. HOLEŠOVICE DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaný pozemek byl k datu 12. 3. 2024 zapsán na listu vlastnictví č. 140, k.ú. Holešovice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastníkem pozemku k touto datu byla:

FINEP Holešovice, a.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00, Praha 1 podíl: 1/1

Pozemek o výměře 75 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití je jiná plocha, jedná se o památkovou zónu.

POPIS POZEMKU P. Č. 578/4 K. Ú. HOLEŠOVICE DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Pozemek je nezastavěný a představuje úzký průchod na severní straně haly z dvorní části na veřejnou komunikaci. Jeho šířka je omezena severní štítovou stěnou haly a protějším domem. Povrch je tvořen vydlážděnými žulovými kostkami.

STAV POZEMKU P. Č. 580/4 K. Ú. HOLEŠOVICE DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaný pozemek byl k datu 12. 3. 2024 zapsán na listu vlastnictví č. 140, k.ú. Holešovice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastníkem pozemku k touto datu byla:

FINEP Holešovice, a.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00, Praha 1 podíl: 1/1

Pozemek o výměře 47 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití je jiná plocha, jedná se o památkově chráněné území.

POPIS POZEMKU P. Č. 580/4 K. Ú. HOLEŠOVICE DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Pozemek je nezastavěný a představuje místo v rohu dvorní části u bytových domů, kde navazuje na průchod skrze řadové bytové domy uzavírající prostor této dvorní části ze severní a západní strany. Povrch je tvořen vydlážděnými žulovými kostkami.

STAV STAVBY Č. P. 1 455 NA POZEMCÍCH P. Č. 578/1 A P. Č. 577/3, VŠE K. Ú. HOLEŠOVICE, DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Oceňovaná stavba č. p. 1 455, k. ú. Holešovice byla k datu 12. 3. 2024 zapsána na listu vlastnictví č. 140, k.ú. Holešovice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastníkem stavby k touto datu byla firma:

FINEP Holešovice, a.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00, Praha 1 podíl: 1/1

Stavba je situována na pozemcích p. č. 578/1 a p. č. 577/3, vše k.ú. Holešovice a způsob jejího využití je výroba. Jedná se o nemovitou kulturní památku.



POPIS STAVBY Č. P. 1 455 NA POZEMCÍCH P. Č. 578/1 A P. Č. 577/3, VŠE

K. Ú. HOLEŠOVICE, DLE PROVEDENÉHO MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Oceňovaná stavba č. p. 1 455, k. ú. Holešovice je hala s bočním skladem a vrátnicí a nachází se při ulici U Pergamenky. Hala obdélného půdorysu je dvoupodlažní, pouze vrátnice je přízemní. Administrativní část s vrátnicí má hladké bílé fasády a plochou střechu. V patře dvorního průčelí je nad vstupem umístěn reprezentativní zastřešený rohový balkon, který je již značně opotřebovaný. Odlišněji jsou pojaty fasády skladu s motivem "hrázdění". Konstrukčně jde o ocelový nýtovaný skelet s vyzdívkami. Charakteristická je především dekorativní geometrická skladba keramických výplní (vyzdívka je provedena zvláštními dutými cihlami z Keramických závodů v Poštorné u Břeclavi). Plocha průčelí je dále členěna průběžnými pásy oken. Střecha skladu je sedlová s mírným sklonem a s příčně osazenými střešními světlíky. Interiér administrativní budovy prošel mladšími adaptacemi, zachováno zůstalo mj. schodiště s nautickým zábradlím. Sklad s otevřenou krovovou konstrukcí je v interiéru prostorově rozdělen do dvou podlaží, z nichž to spodní je vynášeno průběžnými podélnými nosníky s řadou zdvojených podpor spojených nýtovanými pláty. V horním podlaží pak tyto podpory pokračují a vynášejí vlastní konstrukci otevřeného krovu. V ocelové hale se nachází původní jeřáb s jeřábovými drahami.

Popis památkové hodnoty od 22. 10. 2013: „*Administrativní budova s bočním skladem a vrátnicí býv. skladů Ferra čp. 1455 je architektonicky vysoce zdařilým příkladem skloubení průmyslové funkce skladů s reprezentativní funkcí prodejny ve funkcionalistickém stylu. Z budov areálu právě tato nejvýrazněji zachycuje charakteristickou stylovou podobu z dílny významného pražského architekta Josefa Kříže*“.

Stav celé stavby se při místním šetření ukázal jako stabilní a provozuschopný. V hale s administrativní boční částí je aktuálně provozovna prodejny a skladu se zázemím firmy Vrabec a Vrabec, s.r.o. Volné plochy obou podlaží haly plní prodejní a skladové účely. V 2. NP mimo tyto hlavní plochy jsou umístěny kancelářské prostory, toalety a boční původní nýtované schodiště vedoucí do 1. NP. Zde se vchází do zázemí pro prodejnu a zaměstnance; je zde prostor šaten, kuchyňský prostor a vstup do menších místností. Převážný zbytek plochy 1. NP tvoří prodejní a skladové plochy. Z prostoru šaten 1. NP se vchází do podzemního podlaží s prostorem dříve využívaným jako hromadná koupelna pro zaměstnance přibližně ze 60. let minulého století. Tento prostor je dnes již morálně dožilý a disfunkční, také vlivem prosakující vlhkosti dle výluhů a odpadných omítek na stěnách. Prostory vrátnice jsou přístupné pouze od jihu přímo u vjezdu a dále jsou nalevo od vrátnice přístupné pouze zvenčí prostory pokladen. Samostatný podsklepený prostor přístupný ze dvora vede k technickým místnostem, včetně rozvodů přípojek a zdroje vytápění. Objekt je napojen na veřejné rozvody elektro, vody, kanalizace a plynu.



Stavebně – technický stav objektu většinou je velmi dobrý a provozuschopný, tedy nosné konstrukce, střecha i interiéry. Kancelářská část a zázemí jsou mírně morálně zastaralé.



POSUDEK

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny pozemků p. č. 578/1, p. č. 577/1, p. č. 577/3, p. č. 578/4 a p. č. 580/4, vše k. ú. Holešovice, Praha 7 a stavby na ulici U Pergamenky č. p. 1 455, která je umístěna na pozemcích p. č. 578/1 a p. č. 577/3; a to k datu ocenění, tj. k datu 31. 3. 2024.

Další specifikací zadání je eventualita ocenění standardem tržní hodnota, který je však dle okolností, které je třeba posoudit, rovnocennou alternativou přípustnou dle současné legislativy. Jednalo se tedy spíše o upozornění zadavatele na tuto skutečnost. Dále bylo upřesněno, že předmětem ocenění není ocenění věcných práv k nemovitostem, ani služebnosti váznoucí na nemovitostech.

Přesná citace znaleckého úkolu je uvedena v kapitole **ZADÁNÍ** tohoto znaleckého posudku.

VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY A METODIKA ŘEŠENÍ

První krok pro řešení ocenění na tržním principu v rámci tuzemské legislativy je rozhodnout, zda je možné určit pro daný konkrétní případ cenu obvyklou nebo tržní hodnotu. Definiční rozdíly a postupy jsou pro oba tržní standardy uvedeny dále.

Na základě všech dostupných a poskytnutých podkladů a dat (části posudku **VÝČET PODKLADŮ** a **NÁLEZ**) a na základě analytických kapitol v rámci části Posudek, tj. zejména kapitoly **ANALÝZA REALITNÍHO TRHU**, **ANALÝZA NEJLEPŠÍHO A NEJVYŠŠÍHO VYUŽITÍ** a **CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ**, bylo vyhodnoceno, že **není** z hlediska definice ceny obvyklé a skutečného stavu na daném segmentu realitního trhu reálné, aby byl standard **cena obvyklá** úspěšně naplněn.

Jako zdůvodnění lze uvést zejména značná investiční náročnost oceňovaných funkčních celků stavby a pozemků a tomu odpovídající velmi řídký (ve smyslu počtu transakcí v čase) a málo transparentní tržní segment; dále různorodost stavby po stránce opotřebení, prvků památkové ochrany a v důsledku toho v podstatě nemožnost nalézt porovnatelné entity, resp. jejich transakce, ze stejného segmentu trhu.

Obecné zdůvodnění je zřejmé z následujících definic obou standardů hodnoty.

Indikace tržního ocenění bude tedy provedena **standardem tržní hodnota**, který apriori vychází se všech tří přístupů ocenění, tj. nákladový, příjmový a porovnávací. **Předmět ocenění je dán entitou na trhu, jakožto pozemky zastavěné stavbou pro provozní a komerční účely ve funkčním celku.** Pro ocenění tržní hodnotou lze uvést následující schéma:

I. Ocenění stavebního pozemku



Ocenění stavebních pozemků p. č. 578/1, p. č. 577/1, p. č. 577/3, p. č. 578/4 a p. č. 580/4, vše k. ú. Holešovice, bude provedeno POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM jako pozemků bez hodnoty stavby na nich umístěné. Toto dílčí ocenění je nezbytné pro doplnění výstupu z nákladového přístupu ocenění, kde se vždy ocení pouze stavby bez pozemku.

II. Ocenění stavby nákladovým přístupem

Ocenění stavby č. p. 1 455 k. ú. Holešovice na pozemcích p. č. 578/1 a p. č. 577/3, vše k. ú. Holešovice bude provedeno NÁKLADOVÝM PŘÍSTUP s využitím metody Reproduction Cost Method neboli metoda nákladů reprodukce s tím, že se jedná o její nepřímou formu, tj. standardizované reprodukční náklady by měly být v současné úrovni odrážející stáří, fyzické opotřebení stavby a různé druhy nedostatků, tzv. „obsolescences“, zejména funkční a ekonomické nedostatky, ale také původnost konstrukcí a zařízení. Výsledná částka by měla odrážet reprodukční náklady na stavbu v současnosti uplatnitelné na trhu s respektováním původních jedinečně provedených stavebních prvků.

III. Ocenění funkčního celku porovnávacím přístupem

Ocenění stavby č. p. 1 455 k. ú. Holešovice na pozemcích p. č. 578/1 a p. č. 577/3, vše k. ú. Holešovice včetně těchto pozemků a pozemků p. č. 577/1, p. č. 578/4 a p. č. 580/4, vše k. ú. Holešovice, bude provedeno POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM s využitím kardinální metody, konkrétně kardinální multiplikativní výpočtový model. Tento model umožňuje případné cenové adjustace při porovnání s obdobnými entitami násobit relativní změny do celkové odlišnosti. Výsledkem je odhad tržní hodnoty určený porovnáním pro funkční celek.

IV. Ocenění funkčního celku příjmovým přístupem

Ocenění stavby č. p. 1 455 k. ú. Holešovice na pozemcích p. č. 578/1 a p. č. 577/3, vše k. ú. Holešovice včetně těchto pozemků a pozemků p. č. 577/1, p. č. 578/4 a p. č. 580/4, vše k. ú. Holešovice, nebude provedeno PŘÍJMOVÝM PŘÍSTUPEM. Zdůvodnění je uvedeno v příslušné kapitole tohoto přístupu ocenění.

V. Rekonsiliace

Ocenění stavby č. p. 1 455 k. ú. Holešovice na pozemcích p. č. 578/1 a p. č. 577/3, vše k. ú. Holešovice včetně těchto pozemků a pozemků p. č. 577/1, p. č. 578/4 a p. č. 580/4, vše k. ú. Holešovice, bude provedeno závěrečné ohodnocení výstupu **finálně dvou oceňovacích přístupů** s ohledem na všechny skutečnosti spojené s tímto konkrétním oceněním. Výsledná hodnota je kombinací všech přístupů do jednoho odhadu tržní hodnoty tohoto funkčního celku.



STANDARD HODNOTY CENA OBVYKLÁ

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí není k datu ocenění v platnosti žádná jednotná ani oficiální metodika nebo postup a ani konkrétní oceňovací předpis. Byl pouze vydán Ministerstvem financí ČR „Komentář k určování obvyklé ceny“, jenž uvádí definice a prameny různých druhů cen a popisuje obecné zásady při ocenění porovnávacím způsobem. Tento komentář byl vydán dne 25. září 2014 a je dostupný na stránkách <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>.

Z těchto důvodů znalci postupují individuálně podle své odbornosti, svých znalostí, zkušeností a nejlepšího vědomí.

V občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. je uvedeno v § 492 odst. 1: „Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem“.

K datu ocenění tohoto znaleckého posudku byl platný zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a ve znění účinném k datu ocenění byla v § 2 odst. 2 obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“.

Nově tuzemská legislativa od roku 2021 umožňuje jako druhý standard hodnoty na tržním principu v České republice použít Tržní hodnotu. Zákon tedy po zadefinování ceny obvyklé uvádí v odst. 3: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

Následující odst. 4 definuje přímo standard tržní hodnoty, který bude uveden v další kapitole. Společné ustanovení pak platí pro oba standardy, viz odst. 5: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění,



účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška“.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění platném k datu ocenění uvádí v § 1a odst. 2 postup určení obvyklé ceny:

„Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

V odst. 3 je pak uvedeno upozornění, že *„údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený“.* Závěrečný odst. 4 uvádí, že *„nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.“*

STANDARD HODNOTY TRŽNÍ HODNOTA

Standard tržní hodnoty je již velmi dlouho a tradičně definován v Mezinárodních oceňovacích standardech IVS, kde je definice s každým vydáním mírně a v detailech pozměněna. Zároveň je také přebírána do standardů EVS, RICS. Jedná se tedy o tradiční a velmi zásadní standard pro ocenění na tržních principech.

Od roku 2021 se dostal tento standard i do tuzemské legislativy s tím, že jeho postavení je de facto alternativa pro již v tuzemsku zavedenou cenu obvyklou. Tedy zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a ve znění účinném k datu ocenění, definuje tržní hodnotu v § 2 odst. 4 následovně:



„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění platném k datu ocenění uvádí v § 1b odst. 1 zkrácenou definici tržní hodnoty jako: *„Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“* Odst. 2 pak uvádí: *„Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Analýza nejlepšího a nejvyššího využití (Highest and Best Use) je se standardem Tržní hodnoty v IVS dlouhodobě spojena a tvoří důležitý předpoklad pro ocenění.“*

Závěrečné ustanovení v odst. 3 vyjadřuje tentýž požadavek jako u ceny obvyklé: *„údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.“*

OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY PRO STANDARD OBVYKLÉ CENY A PROCES OCENĚNÍ

Jak vyplývá z výše uvedené definice obvyklé ceny v zákoně o oceňování majetku (ve znění platném k datům ocenění), jediným způsobem jejího určení je cenové porovnání (komparace), při kterém se vychází ze známých tržních cen po stránce času co nejbližší k datu ocenění, z transakcí se známými tržními cenami, v dané, případně srovnatelné lokalitě.

Porovnávací přístup

Porovnávací přístup je založen na porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Porovnávací hodnotou tedy rozumíme obecně hodnotu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně obchodovanými věcmi nebo poskytovanými službami prostřednictvím jejich tržních cen.

Nejpřímější způsob ocenění je porovnání objektu, který má být oceněn, s jinými podobnými objekty, resp. jejich **cenami na stejném trhu a ve stejném čase**. Přístup porovnání funguje dokonale, pokud jsou srovnávací objekty identické.



To téměř nikdy neplatí, zejména u nemovitého majetku, a tak je třeba provést úpravy – tzv. adjustace [Shapiro et al, 2013]. Cenové adjustace by měly být průkazné, tj. mělo by být podloženo, že daná charakteristika nemovitosti má vliv na cenu a při konkrétním párovém porovnání je rozdíl statisticky významný.

Postup při porovnávacím přístupu je obecně následující.

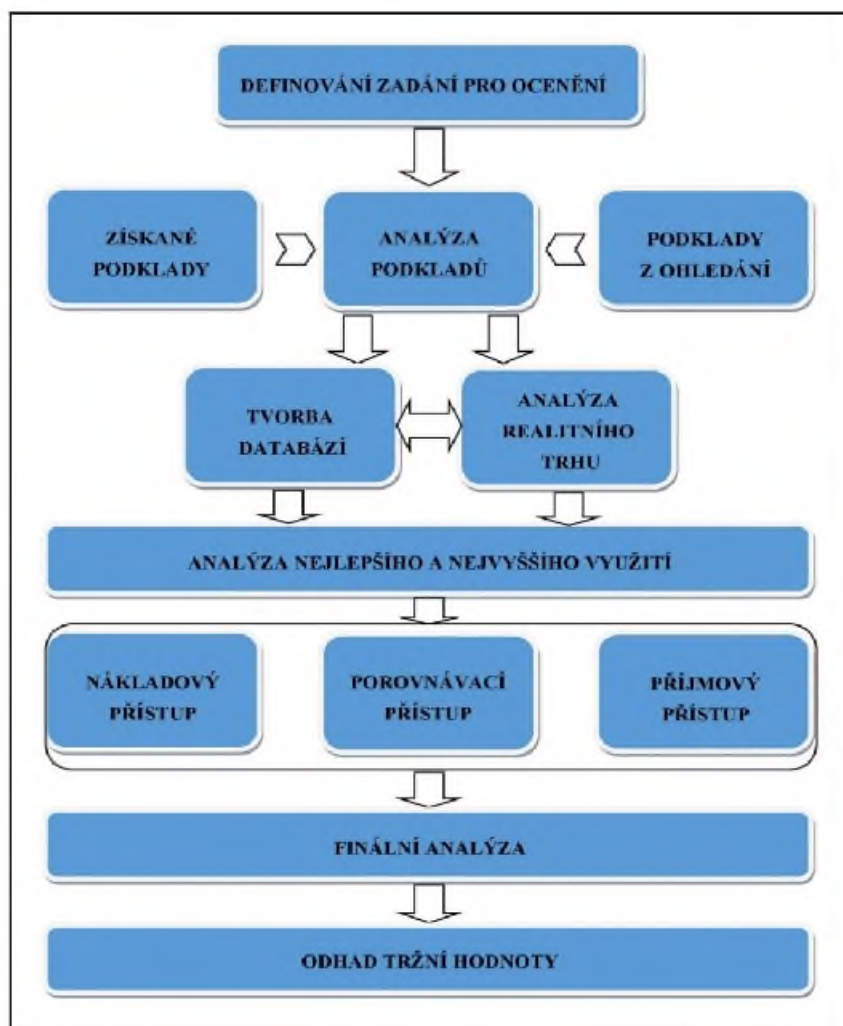
- ❖ Sestavení databáze porovnatelných entit dle analýzy realitního trhu
- ❖ Výběr vhodného kvantifikátoru
- ❖ Provedení párového porovnání včetně číselného odhadu cenových adjustací
- ❖ Statistický odhad střední hodnoty upraveného vektoru cen
- ❖ Určení přirozené míry přesnosti tržního ocenění

Dle definice je nutné, aby se u porovnatelných nemovitostí jednalo o skutečné transakce se známou tržní cenou.

OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY PRO STANDARD TRŽNÍ HODNOTA A PROCES OCENĚNÍ

V souladu definicí tržní hodnoty lze uvést schéma procesu tržního ocenění nemovitostí.





Obr. č. 5 Proces tržního ocenění nemovitého majetku
(zdroj: RATTERMANN, 2007)

Kromě porovnávacího přístupu je nutné apriori zvážit zrovna tak provedení i nákladového přístupu a příjmového přístupu ocenění. Ocenění musí být podloženo analýzou realitního trhu a analýzou nejlepšího a nejvyššího využití majetku. Výsledný odhad tržní hodnoty je proveden na závěr v rámci rekonciliace (finální analýzy).

Na rozdíl od ceny obvyklé tržní hodnota není nutně omezena na skutečné transakce, lze tedy využít i nabídkových cen či jiných relevantních zdrojů. Naopak nabídkové ceny naplňují jednu ze zásadních podmínek tržní hodnoty, a to „*po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně*“. Tedy pokud je možné ke skutečné transakci prokázat i její veřejnou nabídku na trhu, pak se jedná o ideální podklad pro ocenění na standard tržní hodnoty.

TECHNICKÁ PŘIJATELNOST PODKLADŮ

Všechna uvedená data, a to dodaná i získaná, jsou technicky přijatelná. Znalci nejsou známy žádné okolnosti, které by znamenaly, že by měla být některá data z technických důvodů vyloučena.

ANALÝZA REALITNÍHO TRHU

Analýza trhu a tržních souvislostí na dané segmentu trhu musí být provedena před tvorbou databází a vlastním tržním oceněním. Obecně je analýza sestavena nejen z pohledu konkrétního segmentu realitního trhu, ale také z pohledu makroekonomických a mikroekonomických aspektů a souvislostí.

Analýza trhu komerčních segmentů v Praze byla primárně provedena v období zpracování znaleckého posudku.

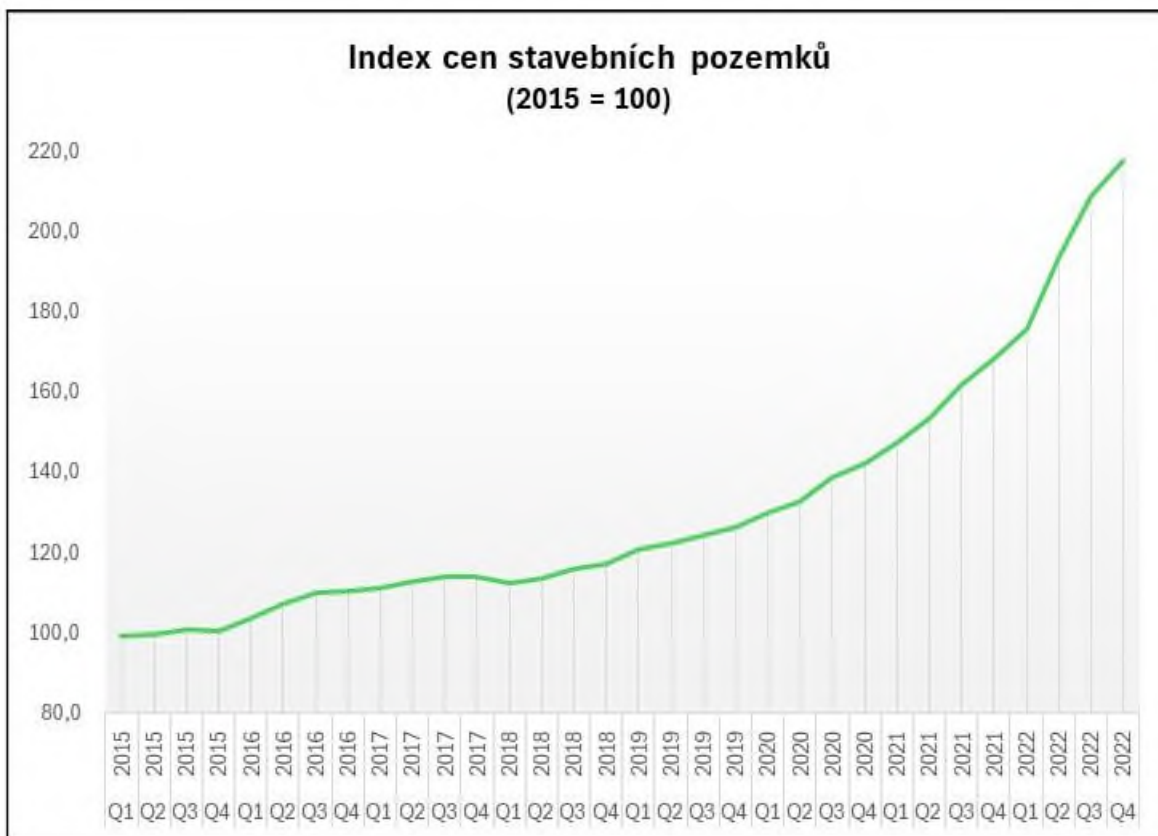
SITUACE NA REALITNÍM TRHU

Situace na tuzemském realitním trhu aktuálně vykazuje opět mezník, kdy ještě na podzim roku 2023 ceny nemovitostí spíše klesaly, v zimě se situace otočila. Nyní se očekává návrat k růstu ve všech krajích ČR. Vliv ČNB ve smyslu uvolnění podmínek pro čerpání hypotečních úvěrů a snížení úrokových sazeb, bude představovat znatelný impuls pro nejen residenční segment realitního trhu a vedle toho se podařilo po určité době zvládnout vysokou inflaci. Nejrychlejší růst cen nemovitostí se aktuálně očekává v Praze a Jihomoravském kraji.

SEGMENT NEZASTAVĚNÝCH STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Stavební pozemky obecně a jejich cena vykazují neustálý růst v čase, pouze poslední období bylo i zde příznakem zjevného zpomalení růstu, viz následující grafy.





Obr. č. 6 Index cen stavebních pozemků
(zdroj: www.czso.cz)

Graf ČSÚ nemá ještě zpracovány data k posledním kvartálům, tedy růst je zde velmi výrazný i v roce 2022. Následující graf založený na hypotečních datech ČSOB banky, původně HB index Hypoteční banky, ukazuje již zpomalení růstu ke konci období. Jedná se rovněž o bazický index, kde však báze je 2010 = 100.



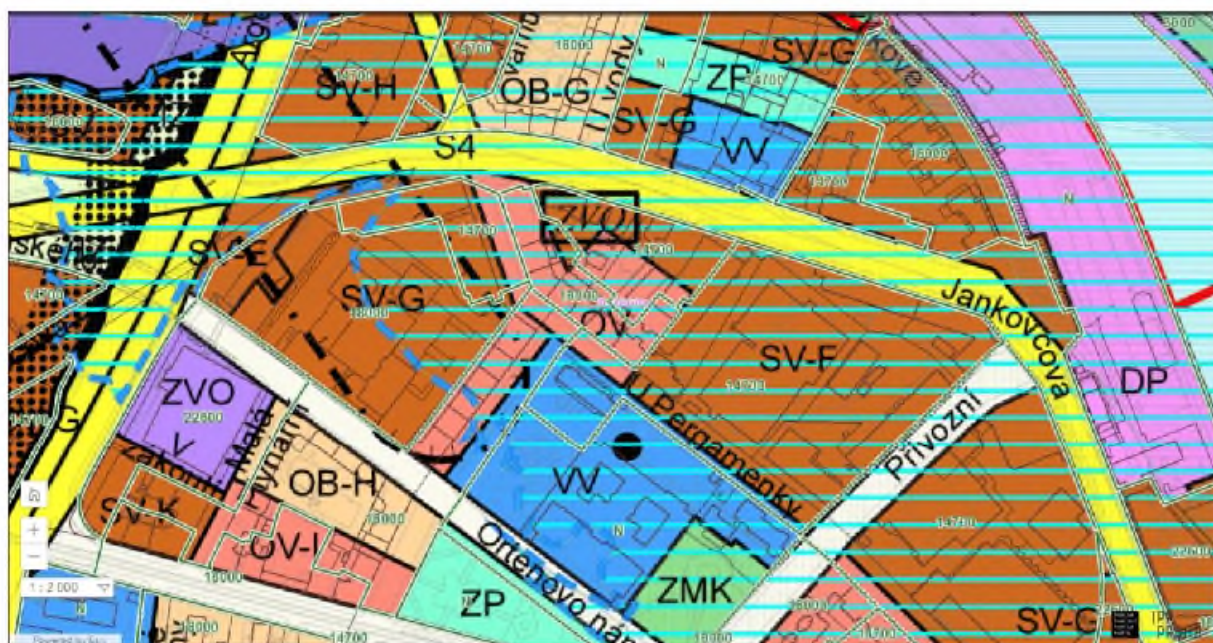
Obr. č. 7 Index bydlení ČSOB: ceny stavebních pozemků
(zdroj: www.csob.cz)



Stavební pozemky v rámci husté zástavby centra a širšího centra obce lze identifikovat nejčastěji jako zastavěné stavbami, a to buď zcela nebo částečně. Volné nezastavěné pozemky pak tvoří povětšinou funkční celky se stavbou nebo stavbami a dalšími pozemky. Vzácnou výjimkou jsou pak proluky.

K datu ocenění lze indikovat cenu stavebních pozemků dle platné cenové mapy hl. města Prahy, a to jednak v lokalitě příslušné oceňovaným nemovitým věcem a také dle druhu územního využití.

V takových plochách, tedy plochách všeobecně smíšeného využití, se pohybuje cena za metr čtvereční stavebního pozemku v rozpětí 14 700 Kč/m² – 22 600 Kč/m² v této části k. ú. Holešovice, viz mapový podklad.



Obr. č. 8 Výřez mapové části územního plánu k. ú. Holešovice s cenovou mapou stavebních pozemků hl. města Praha

(zdroj: <https://geoportalpraha.cz/mapove-aplikace>)

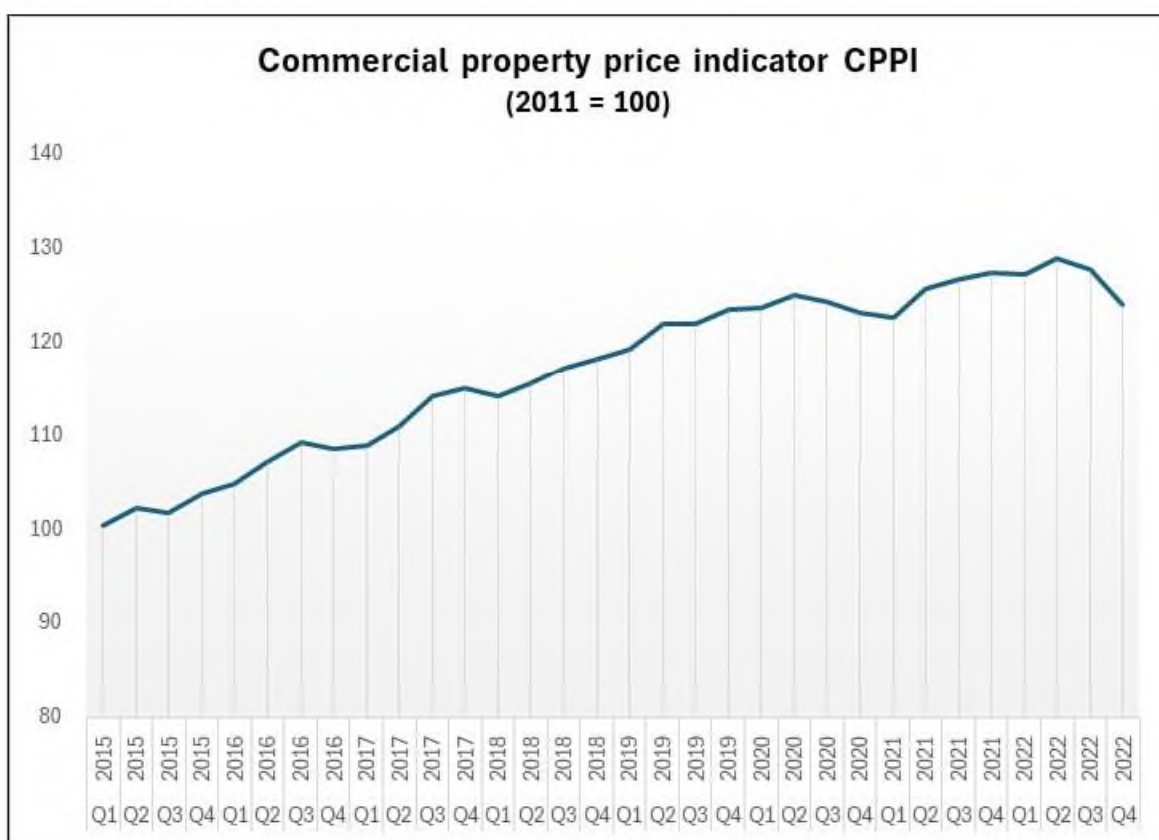
Aktuální trh volné pozemky, které by bylo možné ztotožnit s využitím oceňovaných nemovitostí co do segmentu trhu, nabízí velmi málo. Jedná se o 3 pozemky, které jsou sice zastavitelné, ale typ zástavby a jejich poloha neodpovídají porovnatelnosti s oceňovanými pozemky. Jedná se o pozemek v Praze – Libeň s nabídkovou cenou 16 496 Kč/ m² s výměrou 1 239 m² vedené v katastru nemovitostí jako zahrada, avšak umožňující zastavění stavbami pro účely občanské vybavenosti vysokoškolské. Další pozemek nedávno nabízený se nachází v k. ú. Vysočany hl. města Prahy, za jednotkovou cenu 18 610 Kč/ m² s výměrou 3 224 m² vedené na katastru nemovitostí jako orná půda, umožňující zastavění stavbami pro nerušící výrobu a služby. V okolí se nacházejí obchodní a průmyslové stavby a mnoho ostatní plochy pro komunikace. Další rovněž nedávno nabízený pozemek se nachází v Praze – Kunraticích za jednotkovou cenu 15 000 Kč/ m² s výměrou 3 852 m² vedené na katastru nemovitostí jako orná půda,

umožňující využití jako manipulační plocha – všeobecně smíšené plochy dle ÚP, stejně jako oceňované stavební pozemky.

SEGMENT ADMINISTRATIVNÍCH A KOMERČNÍCH BUDOV

Segment komerčních staveb zejména v Praze vykazuje dlouhodobý růst, avšak krátkodobě v posledních 2 letech vykazuje pokles. Ceny komerčních nemovitostí v roce 2023 vykázaly pokles o 10-30 % ve srovnání s rokem 2021, nicméně od roku 2023 je situace opět minimálně stabilní.

Evropský (EU 27) dlouhodobý vývoj komerčních cen nemovitostí rostl značně mírněji, viz Commercial property price indicator CPPI; znatelný propad je znát v roce 2022. Makroekonomickým pohledem se očekává u cen komerčních nemovitostí v Praze aktuálně spíše stagnace.



Obr. č. 9 Commercial property price indicator CPPI

(zdroj: <https://data.ecb.europa.eu>)

Hodnoty jednotkových cen komerčních nemovitostí se u běžně pronajímaných nemovitostí, jejichž stav a technologie odpovídají průměrné aktuální úrovni požadavků, pohybují v lokalitě Praha 7 v průměru okolo 80 000 Kč/m².

Tržní reprezentace s ohledem na konkrétní segment oceňované nemovitosti, tj. specifická kombinace historického halového objektu s prvky památkové ochrany pro

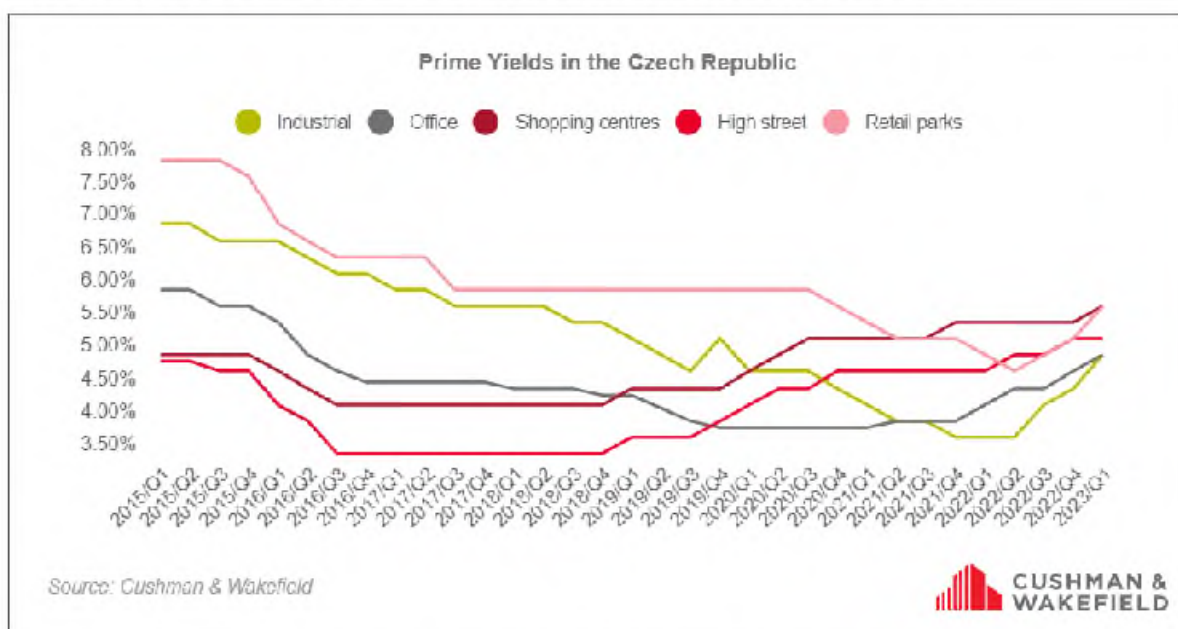


prodejní či jiné komerční účely, mírně determinovaný předchozím využitím v rámci historického provozu, je značně nízká.

V rámci hlavního města Prahy i s ohledem na různorodý stavebně – technický stav a velikost, se prodeje obdobných funkčních celků jako je oceňovaný funkční celek, pohybovaly v intencích přibližně 60 000 Kč/m² až 90 000 Kč/m² za jeden metr čtvereční užitné plochy ve srovnatelných lokalitách, avšak potřebné je dodat, že právě různý stav a podmínky s těmito nemovitostmi spojené činily rozptýl cen poměrně široký. Navíc pro tento typ staveb s ohledem na různorodost využití a uspořádání prostor není jednotka užitné plochy příliš vypovídajícím kvantifikátorem. Jednalo se také o funkční celky obvykle v hodnotě řádu stamilionů Kč.

KOMERČNÍ SEGMENT TRHU S NÁJMY

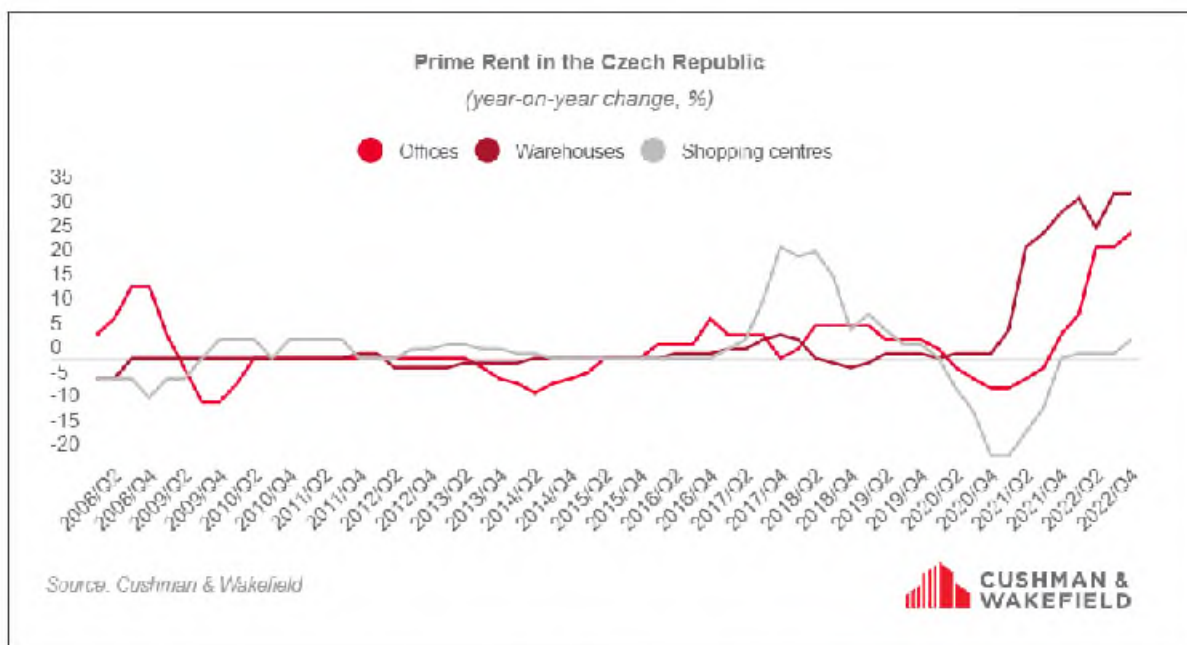
Výnosnost komerčních nemovitostí v České republice ukazuje následující graf prostřednictvím vývoje prime yieldů, resp. jejich čtvrtletních hodnot v čase, za období let 2015 – 2023. Výnosnost koreluje s obdobím poklesu cen v období 2021-2023, kdy je vidět mírný růst prime yieldů ve všech segmentech komerčních nemovitostí.



Obr. č. 10 Vývoj prime yields v letech 2015 – 2023 dle tržních segmentů komerčních nemovitostí (zdroj: <https://www.cushmanwakefield.com>)

Vývoj referenčních nájmů komerčních nemovitostí v České republice ukazuje následující graf. Jsou zde zobrazeny půlroční hodnoty meziročních přírůstků v procentech v čase za období let 2008 – 2022. Je zde patrné, jak všechny segmenty komerčních nájmů rostou od roku 2021.





Obr. č. 11 Vývoj nájmu v letech 2008 – 2022 dle tržních segmentů komerčních nemovitostí
(zdroj: <https://www.cushmanwakefield.com>)

Nájmy komerčních nemovitostí v Praze vykazují setrvalý růst, pro Prahu 7 a obdobné lokality je intence nájmu běžně pronajímaných nemovitostí, jejichž stav a technologie odpovídají průměrné aktuální úrovni požadavků, okolo 325 – 525 Kč/m²/měsíc.

CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Charakteristika předmětu ocenění je v tržním ocenění krok spojující výstupy a poznatky z analýzy realitního trhu a jejího konkrétního segmentu do něž spadá předmět ocenění s vlastním tržním oceněním; zároveň jsou zde hodnoceny předpoklady konkrétních nemovitých věcí dle zadání ocenění a zejména také určení entity pro ocenění, tedy funkčních celků tak, aby odpovídalo co nejpříměji tržním datům.

NEZASTAVĚNÉ STAVEBNÍ POZEMKY

Stavební pozemky v rámci husté zástavby centra a širšího centra obce lze identifikovat nejčastěji jako zastavěné stavbami, a to buď zcela nebo částečně. Volné nezastavěné pozemky pak tvoří povětšinou funkční celky se stavbou nebo stavbami a dalšími pozemky. Podstatné je, že takové entity jsou v drtivé většině spojeny s cenovými údaji, které tak referují o celku a nelze je vlastně dekomponovat, resp. jejich cenu. Výjimečnou výjimkou jsou pak proluky, které však vstupují do transakce v rozsahu beze stavby. Takových případů je velice málo, a tak cena nezastavěného pozemku je v takových případech konkrétních ocenění téměř fikcí.

Hodnotu nezastavěných stavebních pozemků samostatně lze kontribuovat především s nákladovým přístupem s cílem celkové kompozice staveb a pozemků do ocenění. Dále je za určitých podmínek možné použití do dalších dvou přístupů ocenění, tedy příjmového

a porovnávacího, ale s ohledem na výše uvedené pouze v krajním případě, kdy nebude funkční celek pro porovnání či příjem pokrývat hodnotu nezastavěných pozemků.

FUNKČNÍ CELEK PRO POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Stavební pozemky se stavbami typu průmyslových, obchodních a administrativních prostor se v hustě zastavěných lokalitách obchodují současně s jimi zastavěnými pozemky a povětšinou s dalšími pozemky nezastavěnými jako ostatní plochy či komunikace.

V tomto konkrétním případě ocenění se jedná o stavbu, která je částečně památkově chráněna, zároveň však plní svůj aktuální provozní účel a vzhledem ke svým prostorovým dispozicím vykazuje i velký potenciál pro přestavbu jiného investičního projektu. Území pražské městské části Holešovice se poslední roky dynamicky rozvíjí, a to nejen v rámci bytové výstavby, ale i komerční, a také i stavby občanské vybavenosti. Likvidnost funkčního celku pozemků a stavby není vysoká jako v jiných segmentech realitního trhu, ale je to dáno tím, že stavba a její potenciální využití je specificky determinována a také má vysokou investiční náročnost. Na druhou stranu využití dle územního plánu je poměrně široké a dává investorům možnosti maximalizovat tržní hodnotu v dané lokalitě.

Aktuální komerční využití funkčního celku a především stavby je sice provozně úplné, ale komerční potenciál i s ohledem na determinaci stavby, ale také na účel využití nájemcem, není vysoký.

Ocenění na bázi standardu tržní hodnoty však musí odpovídat datu ocenění a aktuálnímu stavu majetku s nejlepším a nevyšším dosažitelným a udržitelným užitím. Usuzování o jiném využití či investičnímu záměru by nespadlo do tohoto standardu, nýbrž do standardu investiční hodnoty či spekulativní hodnoty, což se s tržní hodnotou neshoduje.

Funkční celek pro porovnávací přístup ocenění z výše uvedených důvodů bude zahrnovat tyto nemovité věci: *pozemky p. č. 578/1 a p. č. 577/3 se stavbou č. p. 1 455, dále pozemky p. č. 578/4, p. č. 577/1 a p. č. 580/4, vše k. ú. Holešovice, Praha 7.*

ANALÝZA NEJLEPŠÍHO A NEJVYŠŠÍHO VYUŽITÍ MAJETKU

Na základě analýzy současného využití a tržně ekonomického potenciálu nemovitých věcí lze konstatovat, že **funkční celek nemovitých věcí není plně v souladu s nejlepším a nejvyšším využitím.**

V kontextu stanovení tržní hodnoty k datu ocenění lze uvést, že funkční celek je plně v provozu, stavebně – technické uspořádání provozu stavby vyhovuje. Je však třeba zmínit dva aspekty. Investiční záměr pro tento funkční celek má nepochybně vyšší hodnotu ve smyslu nejlepšího a nejvyššího využití i v kontextu dynamického rozvoje nejbližšího okolí s tím, že zároveň respektuje památkovou hodnotu stavby, nicméně by se jednalo o



investiční hodnotu či budoucí hodnotu, to nelze v tržní hodnotě zohledňovat. Druhý aspekt navazuje na předchozí konstatování, tedy že prostory jsou sice plně v provozu a pronajaté, avšak komerční potenciál v rámci nejvyššího využití zde nelze indikovat. Aktuální komerční využití funkčního celku, a především stavby je sice provozně úplné, ale komerční potenciál i s ohledem na determinaci stavby, ale také na účel využití nájemcem v podobě provozu skladové prodejny neodráží aktuálně nejlepší a nejvyšší využití nemovitého majetku.

Závěr z analýzy nejlepšího a nejvyššího využití se promítá v ocenění všech tří přístupů:

- ❖ Nákladový přístup – prvky památkové ochrany a provozní funkční nedostatky;
- ❖ Příjmový přístup – limitovaný příjem z nemovitostí vzhledem k aktuálnímu trhu;
- ❖ Porovnávací přístup – korekce, resp. adjustace vzhledem k využití.

OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Tržní ocenění nemovitých věcí bude provedeno dle postupu uvedeného v kapitole **Výchozí předpoklady a metodika řešení**. Jedná se o stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí, a to s využitím finálně dvou oceňovacích přístupů, tj. nákladový a porovnávací. Následně bude rekondiliací stanoven výsledný odhad tržní hodnoty pro předmětné nemovité věci k datu ocenění.

OCENĚNÍ STAVEBNÍHO POZEMKU

Tržní ocenění samotných stavebních pozemků se ve většině případů indikuje pouze **porovnávacím přístupem**.

Nejpřímější způsob ocenění je porovnání objektu, který má být oceněn, s jinými podobnými objekty, resp. jejich **cenami na stejném trhu a ve stejném čase**. Přístup porovnání funguje dokonale, pokud jsou srovnávací objekty identické.

To téměř nikdy neplatí, zejména u nemovitého majetku, a tak je třeba provést úpravy – tzv. adjustace [Shapiro et al, 2013]. Cenové adjustace by měly být průkazné, tj. mělo by být podloženo, že daná charakteristika nemovitosti má vliv na cenu a při konkrétním párovém porovnání je rozdíl statisticky významný.

Na základě závěrů analýz předchozích kapitol **ANALÝZA REALITNÍHO TRHU, CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ A ANALÝZA NEJLEPŠÍHO A NEJVYŠŠÍHO VYUŽITÍ MAJETKU** lze zhodnotit, že v tomto případě nelze využít přímého porovnání s prodeji či nabídkami nezastavěných pozemků, ale pouze nepřímého porovnání.

Výsledným odhadem je tedy hodnota stavebních pozemků z platné cenové mapy stavebních pozemků v druhů všeobecného smíšeného využití, a to v maximální dosažené



hodnotě pro danou nejbližší lokalitu, tj. z intence 14 700 Kč/m² – 22 600 Kč/m² představuje částku **22 600 Kč/m²**.

Důvodem pro indikaci maximální částky zrealizované do cenové mapy je zejména stálý nárůst hodnoty pozemků v čase, přičemž cenová mapa je tvořena z minulých prodejů v různém čase, tedy ne v úplně současnosti. Navíc analýza současné nabídky volných pozemků (viz kapitola **ANALÝZA REALITNÍHO TRHU**), které vykazovaly znatelně horší hodnoty charakteristik, zejména lokality a aktuálního využití, ukázala jejich ceny relativně výše, než je střední hodnota cen z cenové mapy pro danou lokalitu.

Následující tabulka uvádí výpočet ceny jednotlivých stavebních pozemků.

OCENĚNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ			
Pozemek p. č. 578/1 [Kč]	1 229 m ²	x 22 600 Kč/m ²	27 775 400,00
Pozemek p. č. 578/4 [Kč]	75 m ²	x 22 600 Kč/m ²	1 695 000,00
Pozemek p. č. 577/1 [Kč]	1 244 m ²	x 22 600 Kč/m ²	28 114 400,00
Pozemek p. č. 580/4 [Kč]	47 m ²	x 22 600 Kč/m ²	1 062 200,00
Pozemek p. č. 577/3 [Kč]	23 m ²	x 22 600 Kč/m ²	519 800,00
Pozemky CELKEM [Kč]			59 166 800,00

Tab. č. 1 Ocenění stavebních pozemků

Závěr ocenění stavebních pozemků

Odhad **tržní hodnoty všech oceňovaných pozemků** na daném segmentu trhu je roven částce **59 166 800 Kč**.

OCENĚNÍ STAVBY NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM

V nákladovém přístupu se hodnota stanovuje na základě ekonomického principu, že kupující nezaplatí za aktivum více, než kolik činí náklady na pořízení aktiva se stejnou užitečností, ať jeho koupí, nebo jeho zhotovením, jestliže tu nepůsobí faktory nevhodného času, komplikací, rizika nebo jiné. Hodnota se pak v rámci nákladového přístupu stanoví tak, že se vypočítají náklady nahrazení nebo reprodukce aktiva a provedou se odečty za zhoršení fyzického stavu a všechny ostatní relevantní formy znehodnocení [IVSC, 2017].

Postup ocenění stavby nákladovým přístupem s využitím metody reprodukčních nákladů se zohledněním opotřebení a nedostatků, je následující:

- ❖ Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru
- ❖ Určení jednotkových nákladů reprodukce
- ❖ Výpočet ocenění stavby nákladovým přístupem



- ❖ Ocenění stavby nákladovým přístupem s hodnotou pozemků

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Obestavěný prostor je určen v souladu s normou ČSN 73 4055 *Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů*. Je nutné do celkového objemu zahrnout obestavěný prostor základů, spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Následující tabulka obsahuje výpočty všech zastavěných ploch oceňované stavby.

VÝPOČET ZASTAVĚNÉ PLOCHY [m ²]		
Zastavěná plocha 1.PP [m ²]	(pozn. součtem vnitřních ploch)	160,00
Zastavěná plocha 1.NP [m ²]	$(56,34 \text{ m} \times 21,88 \text{ m}) + (1,54 \text{ m} \times 8,19 \text{ m}) + (4,14 \text{ m} \times 8,22 \text{ m})$	1 279,36
Zastavěná plocha 2.NP [m ²]	$(56,34 \text{ m} \times 21,88 \text{ m}) + (5,97 \text{ m} \times 0,71 \text{ m})$	1 236,96
Zastavěná plocha CELKEM [m²]		2 676,32

Tab. č. 2 Výpočet zastavěné plochy stavby

Následující tabulka uvádí výpočty celého obestavěného prostoru oceňované stavby včetně konstrukce základů.

VÝPOČET OBESTAVĚNÉHO PROSTORU [m ³]		
OP základy [m ³]	$((56,34 \text{ m} \times 21,88 \text{ m}) + (1,54 \text{ m} \times 8,19 \text{ m}) + (4,14 \text{ m} \times 8,22 \text{ m})) \times 0,4 \text{ m}$	511,75
OP 1.PP [m ³]	$160,00 \text{ m}^2 \times 2,7 \text{ m}$	432,00
OP 1.NP [m ³]	$((56,34 \text{ m} \times 21,88 \text{ m}) + (1,54 \text{ m} \times 8,19 \text{ m}) + (4,14 \text{ m} \times 8,22 \text{ m})) \times 4,074 \text{ m}$	5 212,12
OP 2.NP vč. zastřešení [m ³]	$((56,34 \text{ m} \times 21,88 \text{ m}) + (5,97 \text{ m} \times 0,71 \text{ m})) \times 4,325 \text{ m} + ((50,37 \text{ m} \times 21,88 \text{ m}) \times 1,47 \text{ m} \times 1/2)$	6 159,88
Obestavěný prostor CELKEM [m³]		12 315,75

Tab. č. 3 Výpočet obestavěného prostoru stavby

Určení jednotkových nákladů reprodukce

Jednotkové náklady reprodukce byly určeny na principu vysoce agregovaných položek, ukazatelů THU společnosti RTS. Pro danou kategorii stavby dle JKSO jsou uvedeny náklady reprodukce s tím, že jednotkové náklady musí být doplněny VRN (Vedlejší rozpočtové náklady; doplněny i dle požadavků na kulturní památky) a daň z přidané hodnoty dle typu stavby.



URČENÍ JEDNOTKOVÝCH NÁKLADŮ REPRODUKCE [Kč/m ³]		
Zdroj	Cenové ukazatele 2024, třídění JKSO, RTS	
Zatřídění	811 Haly pro výrobu a služby	
Konstrukčně-materiálová charakteristika	7 svislá nosná konstrukce kovová 1 svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků	
Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN [Kč/m ³]	(5 055 Kč/m ³ x 0,86) + (10 360 Kč/m ³ x 0,14)	5 797,70
Určení jednotkových nákladů reprodukce ZRN i s VRN [Kč/m ³]	5 797,70 Kč/m ³ x 1,09	6 319,50
Vstup s DPH	6 319,50 Kč/m ³ x 1,21	7 646,60
Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m³]		7 646,60

Tab. č. 4 Určení jednotkových nákladů reprodukce

Výpočet ocenění stavby nákladovým způsobem pro standard tržní hodnoty

Pronásobení obestavěného prostoru s jednotkovými náklady reprodukce udává **reprodukční náklady celkem** v Kč, viz následující tabulka.

Pro standard tržní hodnoty je však potřeba celkové reprodukční náklady dále korigovat, a to o **fyzické opotřebení**, které je odhadnuto podrobně analytickou metodou v **PŘÍLOZE č. 5** na základě cenových podílů konstrukcí a vybavení s podpurným využitím cenového předpisu. Výsledná hodnota odhadu činí 34,72 %. Je třeba poznamenat, že právě metodou pravé reprodukce s ohledem na památkovou ochranu některých prvků, se upravuje příslušně i výpočet fyzického opotřebení v kontextu tržního ocenění.

Následně je třeba posoudit tzv. **funkční nedostatky**, které se vztahují rovněž ke konkrétní stavbě, avšak referují o morálním opotřebení a obecně nedostatečné užitečnosti stavby z hlediska požadavků současného trhu. Funkční nedostatky se dále rozdělují na investiční a provozní. Odhad pro investiční nedostatky oceňované stavby pro daný účel nelze uvažovat za významné, jelikož stavba pro daný účel nevykazuje investiční nadbytky, zatímco provozní funkční nedostatky zejména vzhledem k nedostatečné izolaci lze odhadnout na 10 %.

Poslední korekci tvoří tzv. **ekonomické nedostatky**, které jsou objektivní, tedy neodvítí se přímo od stavby a jejího stavu, ale od jejího přesného umístění a postavení na lokálním trhu. Může se jednat o neuplatněné náklady na trhu až po násobné zhodnocení nákladů vlivem trhu, místa a lokálních podmínek. Odhad ekonomických nedostatků byl proveden trendováním dlouhodobého poměru tržních cen a odpovídajících časových cen v dané lokalitě Praha – Holešovice, a to ve výši 45,7 %.



VÝPOČET OCENĚNÍ STAVBY NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM	
Konstrukce stavby	Montovaná ocelová hala
Skutečné stáří	95 let
Zastavěná plocha [m ²]	2 676,32
Počet podlaží	Částečné 1. PP; Celé 1. NP a 2. NP
Koeficient využitelnosti	0,85
Celková podlahová plocha [m ²]	2 274,87
Obestavěný prostor [m ³]	12 315,75
Jednotkové náklady reprodukce [Kč/m ³]	7 646,60
Reprodukční náklady celkem [Kč]	94 173 613,95
Fyzické opotřebení [%]	-34,72
Funkční nedostatky [%]	-10,00
Ekonomické nedostatky [%]	+45,70
Tržně relevantní venkovní úpravy [Kč]	0
Ocenění stavby nákladovým přístupem [Kč]	95 096 515,37

Tab. č. 5 Výpočet ocenění stavby nákladovým přístupem

Ocenění stavby nákladovým způsobem s hodnotou pozemků pro standard tržní hodnoty

V následující tabulce je závěrečný součet hodnoty ocenění samostatné stavby a výsledného součtu hodnot jednotlivých pozemků.

OCENĚNÍ STAVBY NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM S HODNOTOU POZEMKŮ	
Ocenění pozemků [Kč]	59 166 800,00
Ocenění stavby nákladovým přístupem [Kč]	95 096 515,37
Ocenění stavby nákladovým přístupem s hodnotou pozemků [Kč]	154 263 315,37

Tab. č. 6 Ocenění stavby nákladovým přístupem s hodnotou pozemků

Závěr ocenění funkčního celku nákladovým přístupem

Odhad **tržní hodnoty funkčního celku nákladovým způsobem**, tj. ocenění stavby nákladově součtem s pozemky oceněné samostatně, na daném segmentu trhu je roven zaokrouhleně na tisíce **154 263 000 Kč**.



OCENĚNÍ FUNKČNÍHO CELKU PŘÍJMOVÝM PŘÍSTUPEM

Pro indikaci hodnoty nemovité věci na bázi příjmového přístupu oceňovatel vychází z ročního čistého příjmu vycházejícího z nájemného (Net Operating Income – NOI), což vyjadřuje akceptovatelnou míru výnosnosti pro investora včetně podstupovaného rizika vůči investovanému kapitálu. Investor (průměrný) nakupuje budoucí tok příjmů, jehož základem je nejlepší a nejvyšší využití“. Tržní hodnota na základě příjmů je potom rovna celkovému příjmu za dobu ekonomické životnosti nemovitého majetku.

Pro předmět ocenění na bázi příjmového přístupu je důležité, že příjem generovaný využíváním staveb nutně vychází i z využití pozemků pod stavbou nebo i v rámci funkčního celku nejen pod stavbou, ale eventuálně i související nezastavěné pozemky.

Ocenění stavby č. p. 1 455 s pozemky p. č. 578/1 a p. č. 577/3, p. č. 578/4, p. č. 577/1 a p. č. 580/4, vše k. ú. Holešovice, Praha 7 **nebude provedeno příjmovým přístupem**.

Na základě kapitol **ANALÝZA NEJLEPŠÍHO A NEJVVYŠŠÍHO VYUŽITÍ** a **CHARAKTERISTIKA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ**, bylo indikováno, že aktuální stav posuzovaného funkčního celku **neumožňuje generování nájemného na úrovni komerčního potenciálu nemovitosti v důsledku aktuálního účelu využití z hlediska výnosů a také i determinací stavebních prostor**. Hodnota odvozená od takového příjmu z nájemného nereferuje o tržní hodnotě majetku v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím. Tržní hodnotu funkčního souboru nemovitých věcí je tedy nezbytné reflektovat z ostatních přístupů ocenění pro indikaci tržní hodnoty.

OCENĚNÍ FUNKČNÍHO CELKU POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM

Nejpřímější způsob ocenění je porovnání objektu, který má být oceněn, s jinými podobnými objekty, resp. jejich **cenami na stejném trhu a ve stejném čase**. Přístup porovnání funguje dokonale, pokud jsou srovnávací objekty identické.

To téměř nikdy neplatí, zejména u nemovitého majetku, a tak je třeba provést úpravy – tzv. adjustace [Shapiro et al, 2013]. Cenové adjustace by měly být průkazné, tj. mělo by být podloženo, že daná charakteristika nemovitosti má vliv na cenu a při konkrétním párovém porovnání je rozdíl statisticky významný.

Postup při porovnávacím přístupu s využitím **kardinální metody, konkrétně kardinálního multiplikativního výpočtového modelu**, je následující.

- ❖ Sestavení databáze porovnávacích entit dle analýzy realitního trhu
- ❖ Výběr vhodného kvantifikátoru pro porovnání
- ❖ Provedení párového porovnání včetně číselného odhadu cenových adjustací
- ❖ Statistický odhad střední hodnoty upraveného vektoru cen
- ❖ Určení přirozené míry přesnosti tržního ocenění



Sestavení databáze porovnávacích entit dle analýzy realitního trhu

Zásadní část porovnávacího přístupu, zejména pokud se jedná o velmi specifické a různorodé heterogenní entity nemovitostí, je sestavení databáze z porovnávacích entit. Pokud jsou entity málo heterogenní, lze je mnohem snadněji statisticky vyhodnotit, zejména s větší vydatností odhadu ceny.

V rámci ocenění byly prověřeny prodeje i nabídky s kritériem co nejnovější transakce či nabídky a zároveň s důrazem na co nejvyšší shodu z hlediska cenotvorných faktorů. Zásadní ovšem také je, jaký segment trhu s nemovitostmi reprezentují a aby do něj všechny porovnávací entity spadaly, viz Kapitola **ANALÝZA REALITNÍHO TRHU**.

Po důkladné rešerši prodejů v odpovídajících a blízkých segmentech trhu a rešerši aktuální i lehce neaktuální nabídky byly vybrány takové entity, které nejlépe odpovídaly danému ocenění a segmentu trhu, který je v tomto případě při všech faktorech velmi specifický, a které měly k dispozici všechna potřebná data. Příímým zdrojem dat byly především kupní smlouvy, nabídky, cenové mapy aj. Nepříímým zdrojem pak nejrůznější dokumentace, územní plán, mapy rizik, cenové indexy, mapové podklady pro identifikaci změn v území, dokumentace NPÚ, vymezení v katastru nemovitostí, katastrální mapy, streetview a letecké snímky.

Následující tabulka ukazuje výčet finálně vybraných entit – funkčních celků pro porovnání se svými základními charakteristikami a vstupní cenou. Kompletní databázové karty k těmto porovnávacím entitám jsou obsahem **PŘÍLOHY Č. 4**.



OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM – DATABÁZE POROVNÁVACÍCH ENTIT					
POROVNÁVACÍ ENTITY	ZÁKLADNÍ POPIS	ZASTAVĚNÁ PLOCHA [M ²]	ČÍSLO VKLADOVÉHO ŘÍZENÍ	DATUM TRANSAKCE / NABÍDKY	KUPNÍ CENA / NABÍDKOVÁ CENA [KČ]
POROVNÁVACÍ ENTITA 1 <i>ul. Argentinská, Praha – Holešovice</i>	<i>Praha – Holešovice, stavba obč.vyb. č.p. 286, k.ú. Holešovice; s pozemky</i>	3 708,00	V - 3925/2017 - 101 - S	22. 12. 2016	278 800 000
POROVNÁVACÍ ENTITA 2 <i>ul. Hyberská, Praha – Nové Město</i>	<i>Praha – Nové Město, stavba obč.vyb. č.p. 2 086, k.ú. Nové Město; s pozemky</i>	1 567,00	V - 54237/2022 - 101 - S	12. 9. 2022	220 000 000
POROVNÁVACÍ ENTITA 3 <i>ul. Cukrovarská, Praha – Čakovice</i>	<i>Praha – Čakovice, stavba výr a skl. č.p. 978, k.ú. Čakovice; s pozemky</i>	585,80	X	29. 3. 2024	38 000 000

Tab. č. 7 Databáze porovnávacích entit

Výběr vhodného kvantifikátoru pro porovnání

Pro dané ocenění na bázi porovnávacího přístupu byl jako nejvhodnější kvantifikátor zvolena jednotka ceny celých funkčních celků s tím, že odlišnosti v rámci velikosti obecně jsou zohledněny v adjustacích. Důvodem je velmi specifický segment trhu s nejednotnými metrikami, zejména kombinace haly a budovy dohromady, ale i další specifika spojená s různým stavebně technickým stavem či omezeními.

Výsledným kvantifikátorem jsou tedy celkové ceny funkčních celků s následnou adjustací odlišných výměr.

Provedení párového porovnání včetně číselného odhadu cenových adjustací

V předchozích krocích byla sestavená vhodná databáze pro porovnání se vstupními cenami entit, dále byl zvolen kvantifikátor pro dané ocenění. Následně zbývá posoudit možné odlišnosti párově mezi oceňovanou entitou a porovnávacími entitami tak, že indikované odlišnosti budou vyjádřeny cenovou adjustací pomocí multiplikačních koeficientů. Výše adjustací je uvedena v rámci každé párově posuzované odlišnosti, a to konvenčně tak, že lepší hodnota charakteristiky oceňované oproti porovnávací entitě je



číslo větší než 1,00 a naopak. Tzv. pravé adjustace vázané přímo na charakteristiky nemovitostí jsou označeny písmenem A v TAB. Č. 8.

Posuzované odlišnosti upravované adjustacemi spočívaly v následujících charakteristikách

- ❖ *Datum transakce / datum nabídky* – jedná se o časový údaj a jeho relevanci k datu ocenění. Adjustace odlišnosti byla provedena s využitím časové indexace bazickým indexem CPPI dle příslušných čtvrtletních hodnot;
- ❖ *Zdroj ceny* – v případě prodeje se nejedná o odlišnost, v případě nabídky jde o adjustaci na bázi pravděpodobné změny ceny v čase;
- ❖ *Velikost* – pojetí odlišnosti ve velikosti je v tržním oceňování různorodé, uplatňuje se však zákon klesajícího mezního užítka, využitelnost plochy či prostoru aj. S respektováním těchto efektů byla adjustace oceněna jako funkce užité plochy;
- ❖ *Stav. – tech. stav* – odráží odlišnosti na základě zdokumentovaných údajů o stavebně – technickém stavu entit včetně hlediska stavebních materiálů;
- ❖ *Polooha* – odlišnosti v poloze v rámci Prahy byly odhadnuty na bázi prostorových cenových diferencí, cenových map aj.;
- ❖ *Omezení* – odlišnosti spočívající v územních limitech, investičního potenciálu, památkové ochrany, vlastnictví, zabřemenění a další.;
- ❖ *Pozemky (výměra)* – zohlednění odlišnosti ve velikosti pozemků každé entity jakožto funkčního celku v rámci transakcí, tedy početně funkce výměry pozemků.



OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM – ADJUSTAČNÍ MATICE							
	OCEŇOVANÁ ENTITA <i>ul. U Pergamenky, Praha – Holešovice</i>	POROVNÁVACÍ ENTITA 1 <i>ul. Argentinská, Praha – Holešovice</i>	POROVNÁVACÍ ENTITA 2 <i>ul. Hybernská, Praha – Nové Město</i>		POROVNÁVACÍ ENTITA 3 <i>ul. Cukrovarská, Praha – Čakovice</i>		
PRODEJNÍ CENA/ NABÍDKOVÁ CENA [KČ]		278 800 000		220 000 000		38 000 000	
PRODEJNÍ JEDN.CENA/ NABÍDKOVÁ JEDN.CENA [KČ/M ²]		x		x		x	
DRUH ADJUSTACE	POPIS	POPIS	ADJ.	POPIS	ADJ.	POPIS	ADJ.
DATUM TRANSAKCE/ DATUM NABÍDKY	31. 3. 2024	22. 12. 2016	1,16	12. 9. 2022	1,00	29. 3. 2024	1,00
ZDROJ CENY	x	PRODEJ	1,00	PRODEJ	1,00	NABÍDKA	0,90
A1 VELIKOST (F(UP))	2 033,36	9 044,00	0,65	2 507,20	0,90	737,00	2,10
A2 STAV. – TECH. STAV	PRŮMĚRNÝ	ŠPATNÝ	1,50	PODPRŮMĚR	1,20	ŠPATNÝ	1,40
A3 POLOHA	HOLEŠOVICE	HOLEŠOVICE	1,00	NOVÉ MĚSTO	0,55	ČAKOVICE	2,10
A4 OMEZENÍ	ÚP, Č. P.OCHR..	DLE ÚP	0,90	ÚP, P.OCHR.	1,30	DLE ÚP	0,80
A5 POZEMKY (VÝMĚRA)	2 618,00	7 307,00	0,70	1 608,00	1,20	1 206,00	1,25
ADJUSTOVANÁ CENA POROVNÁVACÍ ENTITY [KČ]	x	199 338 376		203 860 800		211 150 800	

Tab. č. 8 Ocenění porovnávacím přístupem – adjustační matice

Výsledná adjustace vstupní ceny je provedena pro každou nemovitost ve výši hodnoty součinu všech adjustací pro každou entitu porovnání. Výsledná hodnota adjustace pak vstupní cenu entity vynásobí a výsledná adjustovaná cena představuje poslední řádek **TAB. Č. 8**. Pozn. adjustace jsou počítány na vyšší desetinný rozvoj, než je v tabulce zobrazen na dvě desetinná místa.

Statistický odhad střední hodnoty upraveného vektoru cen

Pro odhad střední hodnoty, tedy určení polohy v datech, které tvoří množina adjustovaných cen v jednotkách Kč, je nejlepší odhadovou technikou průměr. To však za situace, že se jedná o poměrovou proměnou, což cena je a dále data vykazují normální rozdělení a datový soubor neobsahuje extrémní hodnoty. V opačném případě by musel být využit pro odhad střední hodnoty robustní odhad, typicky medián datového souboru.

Následující tabulka uvádí výsledný odhad střední hodnoty průměrem a také míru variability.



OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM – VÝSLEDNÝ ODHAD	
POROVNÁVACÍ ENTITA 1 S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ]	199 338 376
POROVNÁVACÍ ENTITA 2 S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ]	203 860 800
POROVNÁVACÍ ENTITA 3 S ADJUSTOVANOU CENOU [KČ]	211 150 800
VÁHOVÁ FUNKCE	-
TYP ODHADŮ [KLASICKÝ; ROBUSTNÍ]	KLASICKÝ
MÍRA VARIABILITY [KČ]	5 960 003
ODHAD STŘEDNÍ HODNOTY [KČ]	204 783 325

Tab. č. 9 Ocenění porovnávacím přístupem – výsledný odhad

Odhad střední hodnoty činí 204 783 325 Kč. S ohledem na přirozenou míru přesnosti tržního ocenění na daném segmentu trhu je postačující vyjádření **204 780 000 Kč**.

Určení přirozené míry přesnosti tržního ocenění

Odhad míry přesnosti daného ocenění byl proveden momentovou číselnou charakteristikou, a to výběrovou směrodatnou odchylkou. Tedy míru přesnosti lze pro toto ocenění indikovat ve výši 5 900 000 Kč.

Závěr ocenění funkčního celku porovnávacím přístupem

Odhad **tržní hodnoty funkčního celku porovnávacím způsobem** na daném segmentu trhu je roven **204 780 000 Kč**.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

V rekapitulaci jsou uvedena všechna provedená ocenění a jejich přiřazení nemovitému majetku dle rozsahu ocenění; výsledkem je ocenění celého funkčního celku dle zadání ocenění, což ale každý přístup reflektuje různě. Schematicky to uvádí následující tabulka rekapitulace všech přístupů.



REKAPITULACE PROVEDENÝCH OCENĚNÍ			
OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY	POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP	PŘÍJMOVÝ PŘÍSTUP	NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP
Pozemek p. č. 578/1 [Kč]	204 780 000	x	27 775 400
Pozemek p. č. 578/4 [Kč]		x	1 695 000
Pozemek p. č. 577/1 [Kč]		x	28 114 400
Pozemek p. č. 580/4 [Kč]		x	1 062 200
Pozemek p. č. 577/3 [Kč]		x	519 800
Stavba č. p. 1 455 [Kč]		x	95 096 515
Funkční celek [Kč]	204 780 000	x	154 263 000

Tab. č. 10 Rekapitulace provedených ocenění

Nakonec je třeba přistoupit k rekonciliaci jako závěr tržního ocenění standardem tržní hodnoty, tedy stanovení odhadu tržní hodnoty.

REKONCILIACE

Rekonciliace představuje zvážení výsledných hodnot všech oceňovacích přístupů, tedy nákladového, příjmového i porovnávacího pro odhad tržní hodnoty, tedy stanovení jedné výsledné částky, přičemž je třeba vzít v úvahu zejména charakteristiku oceňovaného nemovitého majetku a jeho postavení na realitním trhu z pohledu průměrného investora.

Ustanovení v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS 2017 – IVS 105 Valuation Approaches and Methods 10.4 doporučuje: *„Oceňovatelé by měli uvážit použití více přístupů a metod a ke stanovení hodnoty by měl být brán v úvahu a může být použit více než jeden oceňovací přístup nebo metoda, zejména pokud u jediné metody existují jen nedostatečné faktické nebo pozorovatelné vstupní údaje pro dosažení spolehlivého závěru“*. Pokud se použije více než jeden přístup a metoda, nebo i více metod v rámci jednoho přístupu, měl by být závěr o hodnotě založený na těchto vícero přístupech (nebo metodách) přiměřený a oceňovatel by měl ve zprávě popsat proces analýzy a rekonciliace odlišných hodnot do jediného závěru bez provedení prostého průměrování!“

V rámci typických segmentů realitního trhu jsou doporučené relace výsledků z jednotlivých oceňovacích přístupů, například *Value Reconciliation Seminar – Annual School* v rámci University of Massachusetts je v daném segmentu realitního trhu doporučené seřadit oceňovací přístupy následovně:



OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY	POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP	PŘÍJMOVÝ PŘÍSTUP	NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP
Komerční budovy	2.	1.	3.
Průmyslové stavby	3.	1., 2.	1., 2.

Tab. č. 11 Relační uspořádání kontribuce oceňovacích přístupů – segmenty relevantní pro ocenění

(zdroj: Value Reconciliation Seminar – Annual School, University of Massachusetts, USA, 2015)

Výsledný odhad tržní hodnoty je uveden v následující tabulce, kde byly zváženy všechny dříve uvedené okolnosti, zejména charakteristika oceňovaného nemovitého majetku a jeho postavení na realitním trhu z pohledu průměrného investora.

Jedná se o funkční celek pěti pozemků, dva z nich jsou zastavěné stavbou; tedy se společným účelem jejich využití, charakteru komerčního využití, a to zejména skladovacího účelu a prodejný.

OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY	POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP	PŘÍJMOVÝ PŘÍSTUP	NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP
Výsledné částky	204 780 000		154 263 000
Kontribuce	0,9	0,0	0,1
ODHAD TRŽNÍ HODNOTY [Kč]			199 728 000

Tab. č. 12 Rekonciliace oceňovacích přístupů do tržní hodnoty nemovitých věcí tvořících funkční celek

Výsledný odhad tržní hodnoty je stanoven na částku **199 730 000 Kč** s ohledem na přirozenou míru přesnosti tržního ocenění vyplývající z příslušného segmentu realitního trhu v daném místě a čase. Zaokrouhlení výsledků na statisíce Kč je v souladu s přirozenou mírou přesnosti ocenění, tedy výsledná částka je **199 700 000 Kč**.

Zdůvodnění

Rekonciliace vzala v úvahu u porovnávacího přístupu především specifičnost oceňovaného funkčního celku s velkým územním potenciálem dané lokality, dále velmi vhodně sestavenou databázi obdobných funkčních celků ve specifičnostech, např. prvků památkové ochrany, významné lokality, konstrukce původních hal aj., které zároveň umožňovaly ohodnotit jednotlivé odlišnosti párově navzájem, primární je také odpovídající investiční náročnost takových funkčních celků v odpovídající lokalitě.

Kontribuce nákladového přístupu je nutná u samostatně prostorově určených staveb alespoň částečně, nicméně její kontribuce obecně klesá s tím, jak je stavba opotřebovaná a znehodnocená vůči aktuálnímu trhu v čase. Navíc se jedná do určité míry o fikci v tom smyslu, že se na trhu obchoduje s funkčními celky zahrnujícími pozemky, nikoliv



izolovaně stavby a pozemky zvlášť. Nižší míra kontribuce nákladového přístupu, ale zároveň nenulová, je adekvátní.



ODŮVODNĚNÍ

Toto odůvodnění obsahuje interpretaci výsledků analýzy dat a kontrolu postupu znalce. V předmětném znaleckém posudku byla vybrána data, jejichž zdroje jsou úplným výčtem popsány v kapitole **VÝČET PODKLADŮ** .

Zadavatel tohoto posudku poskytl znalci podklady a dokumentaci, tato data byla vyhodnocena jako věrohodná. Další data si znalec opatřil sám na základě průkazných a věrohodných zdrojů; následně na základě těchto podkladů pořídil popis a zobrazení skutečností k předmětnému datu, viz kapitola **NÁLEZ**.

Znalec v kapitole **POSUDEK** tohoto znaleckého posudku provedl podrobnou analýzu dat, provedl konkrétní schéma postupu výpočtů v rámci procesu tržního ocenění na danou situaci a následně výpočty vedoucí přímo či nepřímo k ocenění a na závěr zformuloval výsledek ocenění na tržní bázi.

Celý znalecký posudek, jehož znalecký úkol spadá do oboru ekonomika – odvětví oceňování nemovitých věcí, **je vypracován v souladu jednak s aktuální znaleckou právní úpravou a oborově v souladu s tuzemským legislativním rámcem pro oceňování nemovitých věcí a současně dle rámce Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS).**

Tento výsledek následně předkládá formou odpovědi vyplývající ze zadání zadavatelem znaleckého posudku.



ZÁVĚR

Znění zadání

„Určení ceny obvyklé školské budovy ke dni vypracování znaleckého posudku na adrese U Pergamenky 1455, parc. č. 578/1, parc. č. 578/4, parc. č. 577/1, parc. č. 577/3 a parc. č. 580/4, k. ú. Holešovice, Praha 7“.

Odpověď znalce

Odhad tržní hodnoty pro pozemky p. č. 578/1, p. č. 578/4, p. č. 577/1, p. č. 577/3 a p. č. 580/4 se stavbou č. p. 1 455 na pozemcích p. č. 578/1 a p. č. 577/3, vše k.ú. Holešovice, Praha 7 k datu 31. 3. 2024 činí

199 700 000 Kč.



SEZNAM ZKRATEK

ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
KN	katastr nemovitostí
LV	list vlastnictví
POVIS	Povodňový informační systém
NP	nadzemní podlaží
PP	podzemní podlaží
č. p.	číslo popisné
p. č.	parcelní číslo
k. ú.	katastrální území
OP	obestavěný prostor stavby
ZP	zastavěná plocha stavby
ÚP	územní plán

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA Č. 1	Výpis z katastru nemovitostí	9 listů
PŘÍLOHA Č. 2	Snímek katastrální mapy	1 list
PŘÍLOHA Č. 3	Fotodokumentace z místního šetření	10 listů
PŘÍLOHA Č. 4	Databáze porovnávacích entit	6 listů
PŘÍLOHA Č. 5	Výpočet opotřebení analytickou metodou	1 list



Při zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Podpisem prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 022114/2024, Obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem 022114/2024 evidence znaleckých posudků znalce.

Znalečné jako smluvní odměnu účtuji dle schválené objednávky.

-.-

Znalecký posudek vypracoval, může jej stvrdit, doplnit nebo blíže vysvětlit jeho obsah dle § 28 odst. 4 zákona č. 254/2019 Sb.:

[Redacted signature area]

V Brně dne 31. 3. 2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2024 21:15:02				
Okres:		Obec: 554782 Praha		
Kat.území: 730122 Holešovice		List vlastnictví: 140		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
FINEP Holešovice a.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 11000 Praha 1		27907929		
B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
577/1	1244	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
577/3	23	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Holešovice, č.p. 1455, výroba				
Další údaje: stavba je součástí pozemku 578/1				
578/1	1229	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Holešovice, č.p. 1455, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 577/3, 578/1				
578/4	75	ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
580/3	175	ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
580/4	47	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
584/3	895	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B				
Typ vztahu				
o Věcné břemeno cesty				
a stezky				
- blíže specifikováno dle článku II. smlouvy				
Oprávnění pro				
Parcela: 578/1				
Povinnost k				
Parcela: 577/2				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2021 11:37:31. Zápis proveden dne 15.09.2021.				
V-63163/2021-101				
Pořadí k 18.08.2021 11:37				
o Věcné břemeno vedení				
vodovodní přípojky, dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 2660-43/2021				
Oprávnění pro				
Parcela: 578/1				
Povinnost k				
Parcela: 577/2				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.10.2023. Právní účinky				
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 1				

Obr. č. 1 Výpis z listu vlastnictví č. 140 v k.ú. Holešovice – 1. str.

[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2024 21:15:02	
Okres:	Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730122 Holešovice	List vlastnictví: 140
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
<hr/>	
Typ vztahu	
<hr/>	
zápisu k okamžiku 01.11.2023 13:34:29. Zápis proveden dne 27.11.2023. V-57995/2023-101	
Pořadí k 01.11.2023 13:34	
o Věcné břemeno užívání	
dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 2657-43/2021	
Oprávnění pro	
Parcela: 578/1	
Povinnost k	
Parcela: 578/20	
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2023 13:34:29. Zápis proveden dne 27.11.2023. V-57997/2023-101	
Pořadí k 01.11.2023 13:34	
o Věcné břemeno vedení	
služebnost inženýrské sítě (slaboproud) dle čl. II. smlouvy a v rozsahu GP č. 2676-43/2021	
Oprávnění pro	
Parcela: 578/1	
Povinnost k	
Parcela: 577/2, Parcela: 578/20	
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2023 12:55:21. Zápis proveden dne 05.12.2023. V-60950/2023-101	
Pořadí k 14.11.2023 12:55	
o Věcné břemeno užívání	
služebnost dle čl. II. odst. 1. a 2. a v rozsahu GP č. 2664-43/2021	
Oprávnění pro	
Parcela: 578/1	
Povinnost k	
Parcela: 578/8	
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2023 09:28:48. Zápis proveden dne 12.12.2023. V-61524/2023-101	
Pořadí k 16.11.2023 09:28	
o Věcné břemeno cesty	
a stezky, služebnost dle čl. II. odst. 3 a v rozsahu GP č. 2675-43/2021	
Oprávnění pro	
Parcela: 578/1	
Povinnost k	
Parcela: 578/8	
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2023 09:28:48. Zápis proveden dne 12.12.2023. V-61524/2023-101	
Pořadí k 16.11.2023 09:28	
<hr/>	
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	

Obr. č. 2 Výpis z listu vlastnictví č. 140 v k.ú. Holešovice – 2. str.

[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2024 21:15:02	
Okres:	Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730122 Holešovice	List vlastnictví: 140
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů	
Typ vztahu	
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení	
pro rozvodné tepelné zařízení, bližší specifikováno v článku 4. smlouvy v rozsahu GP č. 2204-279/2020 jako věcné břemeno "B"	
Oprávnění pro	
Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 45273600	
Povinnost k	
Parcela: 577/1, Parcela: 580/4	
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 4600007676 ze dne 30.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2021 10:18:02. Zápis proveden dne 01.02.2021.	
Pořadí k 05.01.2021 10:18	
V-343/2021-101	
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení	
pro rozvodné tepelné zařízení, bližší specifikováno v článku 4. smlouvy v rozsahu GP č. 2204-279/2020 jako věcné břemeno "A"	
Oprávnění pro	
Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 45273600	
Povinnost k	
Parcela: 577/1	
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 4600007676 ze dne 30.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2021 10:18:02. Zápis proveden dne 01.02.2021.	
Pořadí k 05.01.2021 10:18	
V-343/2021-101	
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení	
pro rozvodné tepelné zařízení, bližší specifikováno v článku 4. smlouvy v rozsahu GP č. 2204-279/2020 jako věcné břemeno "C"	
Oprávnění pro	
Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 45273600	
Povinnost k	
Parcela: 577/1, Parcela: 577/3	
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 4600007676 ze dne 30.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2021 10:18:02. Zápis proveden dne 01.02.2021.	
Pořadí k 05.01.2021 10:18	
V-343/2021-101	
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení	
dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2213-22/2020	
Oprávnění pro	
Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001	
Povinnost k	
Parcela: 577/1, Parcela: 578/4	
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 3	

Obr. č. 3 Výpis z listu vlastnictví č. 140 v k.ú. Holešovice – 3. str.

[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2024 21:15:02	
Okres:	Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730122 Holešovice	List vlastnictví: 140
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2021 13:18:58. Zápis proveden dne 04.02.2021. V-750/2021-101	
Pořadí k 06.01.2021 13:18	
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2206-22/2020 Oprávnění pro T-Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681 Povinnost k Parcela: 584/3	
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2021 08:55:56. Zápis proveden dne 10.02.2021. V-3145/2021-101	
Pořadí k 18.01.2021 08:55	
o Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 2208-22/2020 Povinnost k Parcela: 580/3	
Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 18.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2021 13:39:50. Zápis proveden dne 17.02.2021. V-4643/2021-101	
Pořadí k 20.01.2021 13:39	
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle článku III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2213-22/2020 Oprávnění pro Planet A, a.s., Tomičkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 00537012 Povinnost k Parcela: 577/1, Parcela: 578/4	
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2021 09:15:40. Zápis proveden dne 23.02.2021. V-5256/2021-101	
Pořadí k 25.01.2021 09:15	
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle článku III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2223-336/2020 Oprávnění pro PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516 Povinnost k Parcela: 578/4, Parcela: 580/4	
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml.: VV/G33/14761/2152817 ze dne 19.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021 09:03:21. Zápis proveden dne 19.03.2021. V-13199/2021-101	
Pořadí k 22.02.2021 09:03	
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 4	

Obr. č. 4 Výpis z listu vlastnictví č. 140 v k.ú. Holešovice – 4. str.
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2024 21:15:02	
Okres:	Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730122 Holešovice	List vlastnictví: 140
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
<i>Typ vztahu</i>	
<ul style="list-style-type: none"> o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle článku III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2222-336/2020 <i>Oprávnění pro</i> PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516 <i>Povinnost k</i> Parcela: 580/3, Parcela: 584/3 <i>Listina</i> Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml.: VVP/G33/14760/2152816 ze dne 19.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021 09:03:21. Zápis proveden dne 19.03.2021. <div style="text-align: right;">V-13200/2021-101</div> <i>Pořadí k</i> 22.02.2021 09:03 o Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru ve prospěch veřejného osvětlení dle článku III. smlouvy v rozsahu GP č. 2245-43/2021 <i>Povinnost k</i> Parcela: 584/3 <i>Listina</i> Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 14.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2021 09:09:01. Zápis proveden dne 07.05.2021. <div style="text-align: right;">V-27909/2021-101</div> <i>Pořadí k</i> 15.04.2021 09:09 o Věcné břemeno cesty a stezky dle článku II. smlouvy v rozsahu GP č. 2290-22/2020 <i>Oprávnění pro</i> Parcela: 581 <i>Povinnost k</i> Parcela: 580/3 <i>Listina</i> Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 13:15:26. Zápis proveden dne 09.09.2021. <div style="text-align: right;">V-62942/2021-101</div> <i>Pořadí k</i> 17.08.2021 13:15 o Věcné břemeno cesty a stezky dle článku II. smlouvy v rozsahu GP č. 2290-22/2020 <i>Oprávnění pro</i> Jednotka: 1629/10, Jednotka: 1629/101, Jednotka: 1629/102, Jednotka: 1629/103, Jednotka: 1629/104, Jednotka: 1629/105, Jednotka: 1629/106, Jednotka: 1629/108, Jednotka: 1629/109, Jednotka: 1629/11, Jednotka: 1629/110, Jednotka: 1629/111, Jednotka: 1629/112, Jednotka: 1629/113, Jednotka: 1629/114, Jednotka: 1629/115, Jednotka: 1629/116, Jednotka: 1629/117, Jednotka: 1629/118, Jednotka: 1629/119, Jednotka: 1629/12, Jednotka: 1629/13, Jednotka: 1629/14, Jednotka: 1629/15, Jednotka: 1629/16, Jednotka: 1629/17, Jednotka: 1629/18, Jednotka: 1629/20, Jednotka: 1629/201, Jednotka: 1629/202, Jednotka: 1629/203, Jednotka: 1629/204, Jednotka: 1629/205, Jednotka: 1629/206, Jednotka: 1629/207, Jednotka: 1629/208, Jednotka: 1629/21, Jednotka: 1629/210, Jednotka: 1629/211, Jednotka: 1629/212, Jednotka: 1629/213, Jednotka: 1629/214, Jednotka: 1629/215, Jednotka: 1629/216, Jednotka: 1629/217, Jednotka: 1629/218, Jednotka: 1629/219, Jednotka: 1629/22, Jednotka: 1629/220, Jednotka: 1629/23, Jednotka: 1629/24, Jednotka: 1629/25, Jednotka: 1629/26, Jednotka: 1629/27, Jednotka: 1629/28, Jednotka: 1629/29, 	
<small>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 5</small>	

Obr. č. 5 Výpis z listu vlastnictví č. 140 v k.ú. Holešovice – 5. str.
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2024 21:15:02	
Okres:	Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730122 Holešovice	List vlastnictví: 140
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
<hr/>	
<i>Typ vztahu</i>	
<i>Oprávnění pro</i>	
Jednotka: 1629/39, Jednotka: 1629/40, Jednotka: 1629/401, Jednotka: 1629/402, Jednotka: 1629/403, Jednotka: 1629/404, Jednotka: 1629/405, Jednotka: 1629/406, Jednotka: 1629/407, Jednotka: 1629/408, Jednotka: 1629/41, Jednotka: 1629/410, Jednotka: 1629/411, Jednotka: 1629/412, Jednotka: 1629/413, Jednotka: 1629/414, Jednotka: 1629/415, Jednotka: 1629/416, Jednotka: 1629/417, Jednotka: 1629/418, Jednotka: 1629/419, Jednotka: 1629/42, Jednotka: 1629/420, Jednotka: 1629/43, Jednotka: 1629/501, Jednotka: 1629/502, Jednotka: 1629/503, Jednotka: 1629/504, Jednotka: 1629/505, Jednotka: 1629/506, Jednotka: 1629/507, Jednotka: 1629/508, Jednotka: 1629/510, Jednotka: 1629/511, Jednotka: 1629/512, Jednotka: 1629/513, Jednotka: 1629/514, Jednotka: 1629/515, Jednotka: 1629/516, Jednotka: 1629/517, Jednotka: 1629/518, Jednotka: 1629/519, Jednotka: 1629/520, Jednotka: 1629/601, Jednotka: 1629/602, Jednotka: 1629/603, Jednotka: 1629/604, Jednotka: 1629/605, Jednotka: 1629/606, Jednotka: 1629/607, Jednotka: 1629/608, Jednotka: 1629/610, Jednotka: 1629/611, Jednotka: 1629/612, Jednotka: 1629/613, Jednotka: 1629/614, Jednotka: 1629/615, Jednotka: 1629/616, Jednotka: 1629/617, Jednotka: 1629/618, Jednotka: 1629/619, Jednotka: 1629/620	
<i>Povinnost k</i>	
Parcela: 577/1, Parcela: 577/3, Parcela: 578/4, Parcela: 580/4	
<i>Listina</i> Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 13:15:26. Zápis proveden dne 09.09.2021. V-62941/2021-101	
<i>Pořadí k</i> 17.08.2021 13:15	
o Věcné břemeno cesty a stezky - blíže specifikováno dle článku II. smlouvy	
<i>Oprávnění pro</i>	
Parcela: 578/14, Parcela: 578/15, Parcela: 578/16, Parcela: 578/17, Parcela: 578/2, Parcela: 578/20	
<i>Povinnost k</i>	
Parcela: 577/1, Parcela: 577/3	
<i>Listina</i> Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2021 11:37:31. Zápis proveden dne 14.09.2021. V-63161/2021-101	
<i>Pořadí k</i> 18.08.2021 11:37	
o Věcné břemeno (podle listiny) služebnost stezky - dle článku II.(ii) smlouvy	
<i>Oprávnění pro</i>	
Parcela: 578/14, Parcela: 578/15, Parcela: 578/16, Parcela: 578/17, Parcela: 578/2, Parcela: 578/20	
<i>Povinnost k</i>	
Parcela: 580/4	
<i>Listina</i> Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2021 11:37:31. Zápis proveden dne 22.09.2021. V-63164/2021-101	
<i>Pořadí k</i> 18.08.2021 11:37	
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2531-336/2020	
<hr/>	
<small>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 7</small>	

Obr. č. 7 Výpis z listu vlastnictví č. 140 v k.ú. Holešovice – 7. str.
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2024 21:15:02	
Okres:	Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730122 Holešovice	List vlastnictví: 140
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
<hr/>	
<i>Typ vztahu</i>	
<hr/>	
<i>Oprávnění pro</i>	
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516	
<i>Povinnost k</i>	
Parcela: 580/4	
<i>Listina</i>	Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. VV/G33/15682/2259126 ze dne 31.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2022 12:49:55. Zápis proveden dne 22.09.2022.
	V-51867/2022-101
<i>Pořadí k</i>	31.08.2022 12:49
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení	
dle čl. III. sml. a v rozsahu GP č. 2620-336/2020	
<i>Oprávnění pro</i>	
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516	
<i>Povinnost k</i>	
Parcela: 577/1, Parcela: 580/4	
<i>Listina</i>	Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. VV/G33/16463/2364138 ze dne 28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2023 12:14:19. Zápis proveden dne 20.09.2023.
	V-45509/2023-101
<i>Pořadí k</i>	29.08.2023 12:14
o Věcné břemeno vedení	
areálové kanalizace, dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 2656-43/2021	
<i>Oprávnění pro</i>	
Parcela: 577/2, Parcela: 578/2	
<i>Povinnost k</i>	
Parcela: 577/1	
<i>Listina</i>	Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2023 13:34:29. Zápis proveden dne 27.11.2023.
	V-57998/2023-101
<i>Pořadí k</i>	01.11.2023 13:34
<hr/>	
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu	
<hr/>	
Plomby a upozornění - Bez zápisu	
<hr/>	
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu	
<hr/>	
<i>Listina</i>	
o Smlouva kupní ze dne 20.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2016 11:59:53. Zápis proveden dne 16.08.2016.	
	V-51770/2016-101
<i>Pro:</i>	FINEP Holešovice a.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 27907929 Praha 1
<hr/>	
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.	
strana 8	

Obr. č. 8 Výpis z listu vlastnictví č. 140 v k.ú. Holešovice – 8. str.
[zdroj: katastrální úřad]



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2024 21:15:02	
Okres:	Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730122 Holešovice	List vlastnictví: 140
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
<hr/> <hr/>	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.	
Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno dálkovým přístupem	Vyhotoveno: 12.03.2024 21:34:54
Podpis, razítko:	Řízení PÚ:
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/ .	
<hr/>	
<small>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 9</small>	

Obr. č. 9 Výpis z listu vlastnictví č. 140 v k.ú. Holešovice – 9. str.
[zdroj: katastrální úřad]





Obr. č. 1 Snímek katastrální mapy předmětných pozemků v k.ú. Holešovice
[zdroj: katastrální úřad]





Obr. č. 1 Jižní pohled na celou halu na ulici U Pergamenky č. p. 1455/11
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]



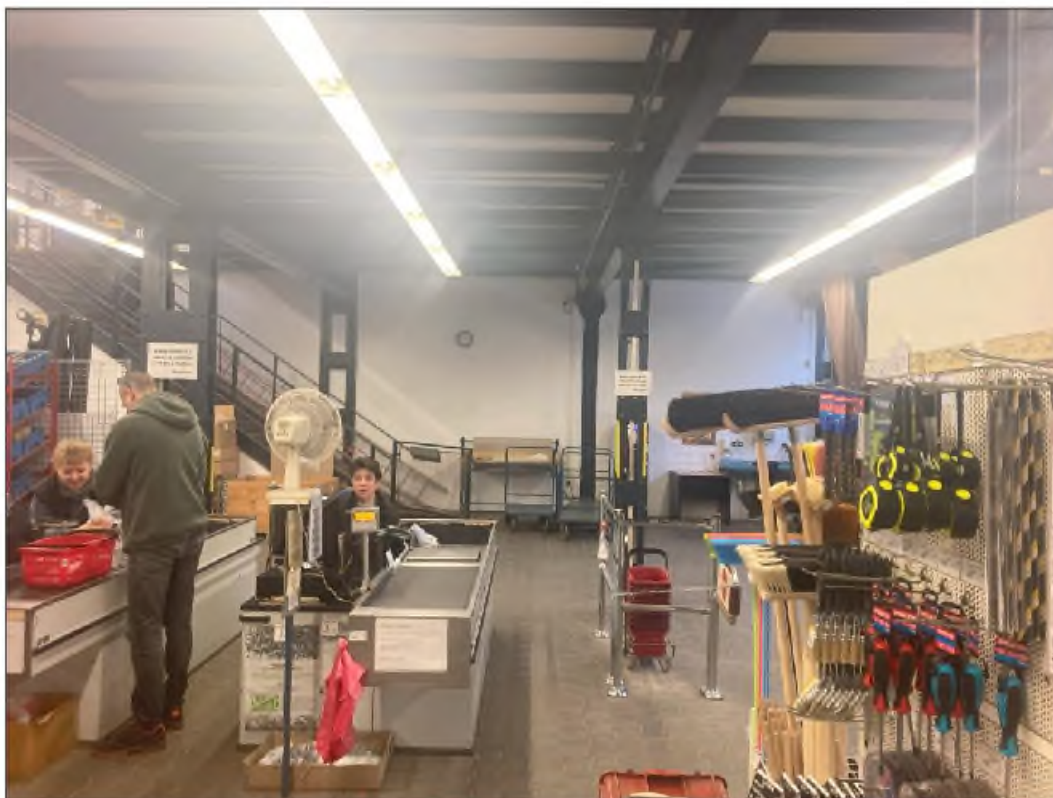
Obr. č. 2 Jihozápadní pohled na celou halu na ulici U Pergamenky č. p. 1455/11
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]



Obr. č. 3 Severní pohled na celou halu na ulici U Pergamenky č. p. 1455/11 a pohled na pozemek p. č. 578/4, k. ú. Holešovice
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]



Obr. č. 4 Východní pohled na celou halu na ulici U Pergamenky č. p. 1455/11
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]



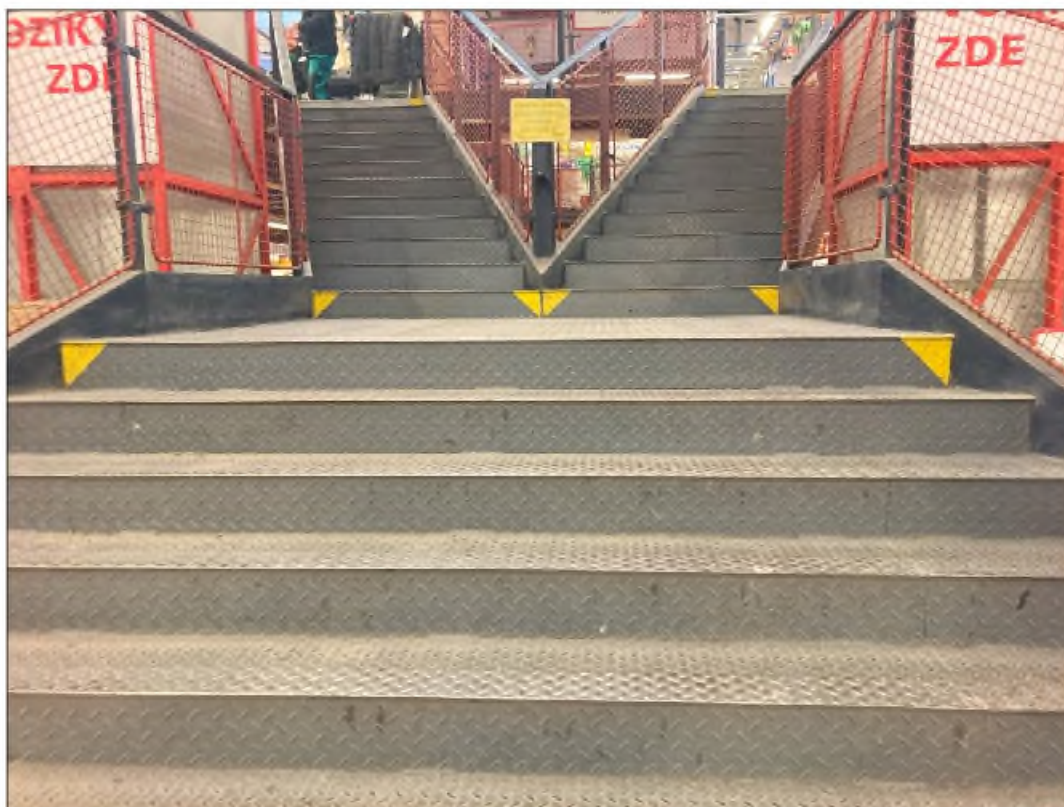
Obr. č. 5 Provozní plocha haly v 1. NP s nýtovanou ocelovou konstrukcí haly
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]



Obr. č. 6 Provozní plocha haly v 1. NP se středovým ocelovým schodištěm
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]



Obr. č. 7 Průzor z 1.NP na galerii 2. NP a pohled na střešní a jeřábovou konstrukci
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]



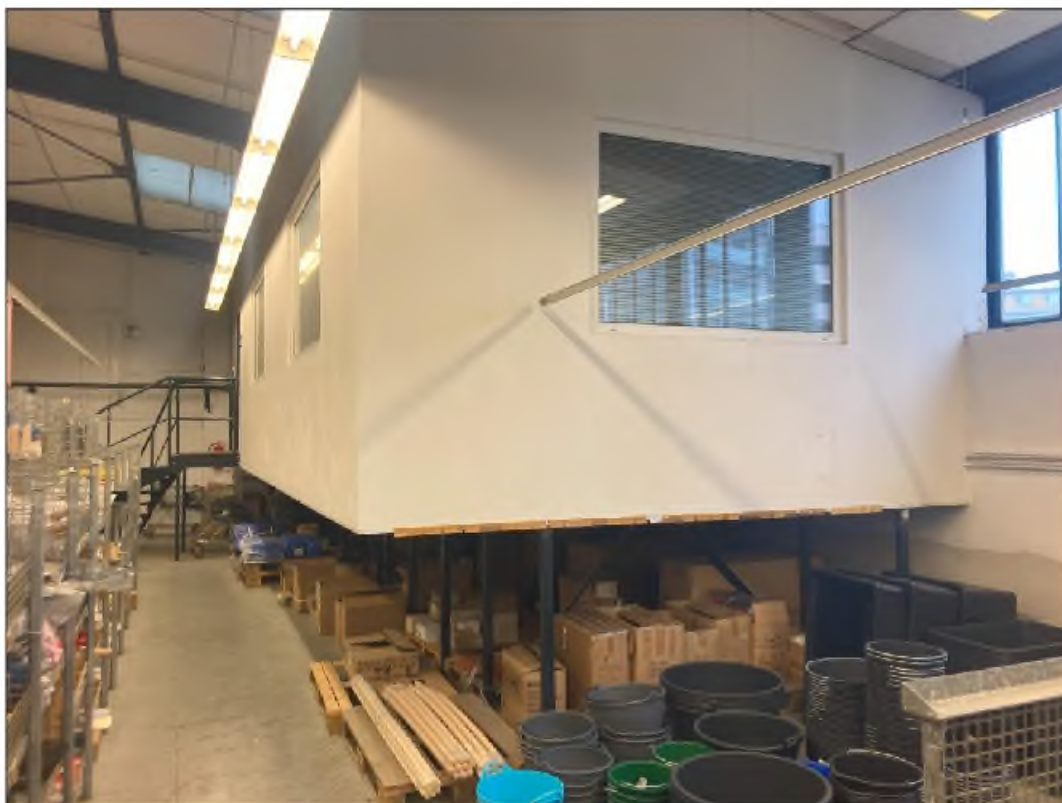
Obr. č. 8 Pohled na tvar ocelového schodiště v hale mezi 1.NP a 2. NP
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]



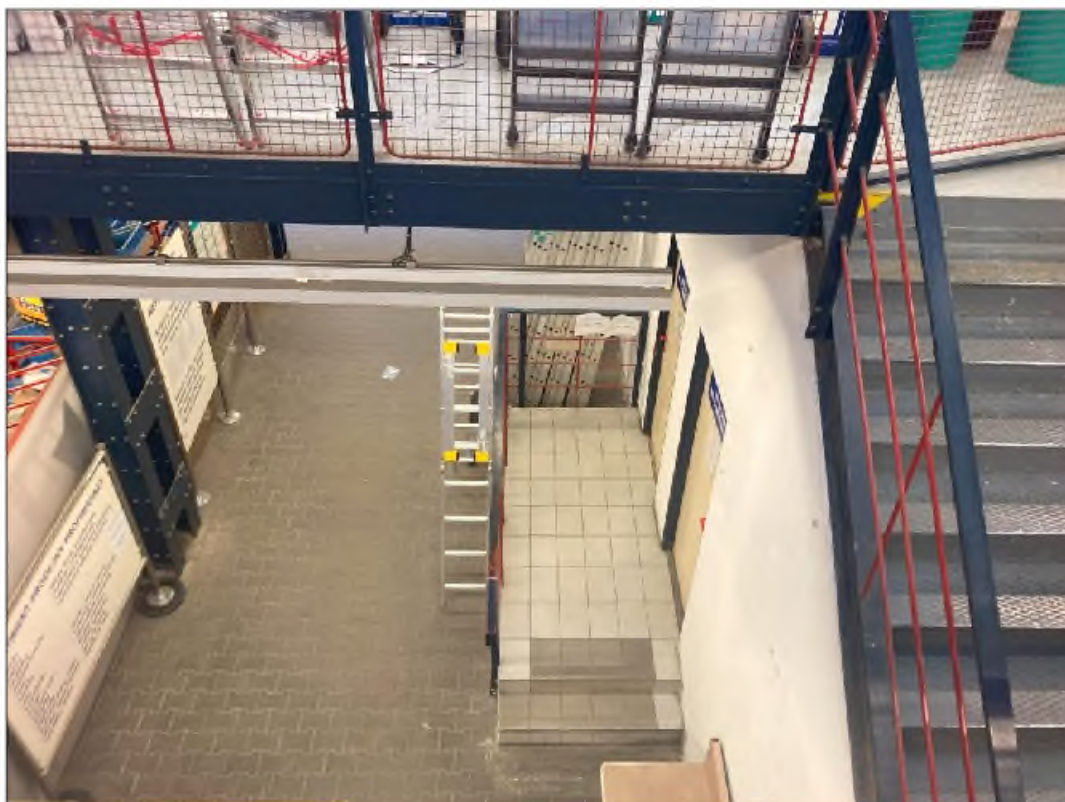
Obr. č. 9 Provozní plocha haly v 2. NP a pohled s prosvětlením
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]



Obr. č. 10 Pohled na vnitřní prostor haly přes obě podlaží
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]



Obr. č. 11 Prostor kanceláří v rámci plochy 2. NP
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]



Obr. č. 12 Schodiště boční nad vyzdívanou částí 1. NP
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]



Obr. č. 13 Kancelářské prostory ve 2. NP ve vyzdívané části haly
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]



Obr. č. 14 Schodišťový prostor ve vyzdívané části haly
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]



Obr. č. 15 Prostor šaten v 1. NP ve vyzdívané části haly
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]



Obr. č. 16 Prostor umývárny v 1. PP
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]



Obr. č. 17 Technická místnost v 1. PP; přístup pouze z exteriéru
 [zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]



Obr. č. 18 Prostor vrátnice a pokladen v 1. NP; přístup pouze z exteriéru
 [zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]



Obr. č. 19 Pohled na pozemek p. č. 577/1, k. ú. Holešovice
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]



Obr. č. 20 Pohled na pozemek p. č. 580/4, k. ú. Holešovice
[zdroj: vlastní; místní šetření ze dne 7. 3. 2024]

POROVNÁVACÍ ENTITA 1 – FUNKČNÍ CELEK STAVBY A POZEMKŮ: Praha – Holešovice, objekt občanské vybavenosti, stavba č. p. 286, k. ú. Holešovice s pozemky	
VÝČET FUNKČNÍHO CELKU STAVBY A POZEMKŮ	<p>STAVBA:</p> <p>Praha – Holešovice, objekt občanské vybavenosti č. p. 286, k.ú. Holešovice; na parcele p. č. 602, k. ú. Holešovice, Praha</p> <p>POZEMKY:</p> <p>p. č. 602 zastavěná plocha a nádvoří, p. č. 594/5 a p. 2328/7; vše ostatní plocha, vše k. ú. Holešovice, Praha</p>
ADRESA	Argentinská 286/38, Praha – Holešovice, Praha
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	Holešovice
OBEC	Praha
KUPNÍ CENA	278 800 000 Kč
DATUM TRANSAKCE	22. 12. 2016
ZDROJ INFORMACE	ČÚZK; Kupní smlouva s vkladem V - 3925/2017 -101 -S
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	3 708,00 m²
UŽITNÁ PLOCHA	9 044,00 m²
PLOCHA POZEMKŮ	7 307,00 m²
PODLAŽÍ	1.NP – 9. NP
VYUŽITÍ DLE ÚP	Plochy ZVO – Zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní
POLOHA	Dobrá dostupnost, širší centrum, aktuální rozvoj
STAVĚBNĚ – TECHNICKÝ STAV	Větší opotřebení, zejména morální zastarání a funkční nedostatky, výskyt azbestu ve stavbě.
FUNKČNÍ VYUŽITELNOST BUDOVY	Administrativa, příp. jiné obchodní plochy.
DATUM VZNIKU STAVBY	1970
DALŠÍ INFORMACE	Devítipodlažní administrativní budova ve stylu brutalismu byla postavena v letech 1967–1971



POROVNÁVACÍ ENTITA 1 – FUNKČNÍ CELEK STAVBY A POZEMKŮ: Praha – Holešovice, objekt občanské vybavenosti, stavba č. p. 286, k. ú. Holešovice s pozemky

FOTOGRAFIE A MAPOVÉ ZNÁZORNĚNÍ



Tab. č. 1 Funkční celek stavby – objektu obč. vyb. č. p. 286, k. ú. Holešovice, a pozemků



POROVNÁVACÍ ENTITA 2 – FUNKČNÍ CELEK STAVBY A POZEMKŮ: Praha – Nové Město, objekt občanské vybavenosti, stavba č. p. 2 086, k. ú. Nové Město s pozemky	
VÝČET FUNKČNÍHO CELKU STAVBY A POZEMKŮ	<p>STAVBA:</p> <p>Praha – Nové Město, objekt občanské vybavenosti č. p. 2 086, k.ú. Nové Město na parcele p. č. 2534/2, k. ú. Nové Město, Praha</p> <p>Praha – Nové Město, objekt občanské vybavenosti bez č. p., k.ú. Nové Město na parcele p. č. 2537/85 k. ú. Nové Město, Praha</p> <p>POZEMKY:</p> <p>p. č. 2534/2 a p. č. 2537/85 zastavěná plocha a nádvoří; p. č. 2537/82, ostatní plocha, vše k. ú. Nové Město, Praha</p>
ADRESA	Hybernská 2086/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město, Praha
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	Nové Město
OBEC	Praha
KUPNÍ CENA	220 000 000 Kč
DATUM TRANSAKCE	12. 9. 2022
ZDROJ INFORMACE	ČÚZK; Kupní smlouva s vkladem V - 54237/2022 - 101 - S
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	1 567,00 m²
UŽITNÁ PLOCHA	2 507,00 m²
PLOCHA POZEMKŮ	1 608,00 m²
PODLAŽÍ	3 NP
VYUŽITÍ DLE ÚP	Plochy ZVO – Zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní
POLOHA	Centrum města, lukrativní místo, aktuální rozvoj
STAVĚBNĚ – TECHNICKÝ STAV	Větší opotřebení, zejména morální zastarání a funkční nedostatky.
FUNKČNÍ VYUŽITELNOST BUDOVY	Občanské vybavení, administrativa
DATUM VZNIKU STAVBY	1922
DALŠÍ INFORMACE	Přesah budovy ČP na pozemek p. č. 2534/1; Nemovitá kulturní památka



POROVNÁVACÍ ENTITA 2 – FUNKČNÍ CELEK STAVBY A POZEMKŮ: Praha – Nové Město, objekt občanské vybavenosti, stavba č. p. 2 086, k. ú. Nové Město s pozemky

FOTOGRAFIE A MAPOVÉ ZNÁZORNĚNÍ



Tab. č. 2 Funkční celek stavby – objektu obč. vyb. č. p. 2 086, k. ú. Nové Město, a pozemků



POROVNÁVACÍ ENTITA 3 – FUNKČNÍ CELEK STAVBY A POZEMKŮ: Praha – Čakovice, stavba pro výrobu a skladování č. p. 978, k. ú. Čakovice s pozemky	
VÝČET FUNKČNÍHO CELKU STAVBY A POZEMKŮ	<p>STAVBA:</p> <p>Praha – Čakovice, stavba pro výrobu a skladování č. p. 978, k.ú. Čakovice na parcele p. č. 1252/80, k. ú. Čakovice, Praha</p> <p>POZEMKY:</p> <p>p. č. 1252/80 zastavěná plocha a nádvoří; p. č. 1252/81, p. č. 1252/125 ostatní plocha, vše k. ú. Čakovice, Praha</p>
ADRESA	<p>Cukrovarská 978/21d, 196 00 Praha-Čakovice, Praha</p>
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	<p>Čakovice</p>
OBEC	<p>Praha</p>
KUPNÍ CENA	<p>38 000 000 Kč</p>
DATUM NABÍDKY	<p>29. 3. 2024</p>
ZDROJ INFORMACE	<p>Realitní nabídka; https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/vyrobni-prostor/praha-cakovice-cukrovarska/2742867020</p>
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	<p>585,80 m²</p>
UŽITNÁ PLOCHA	<p>737,00 m²</p>
PLOCHA POZEMKŮ	<p>1 206,00 m²</p>
PODLAŽÍ	<p>2 NP</p>
VYUŽITÍ DLE ÚP	<p>Plochy SV – všeobecně smíšené</p>
POLOHA	<p>Horší dostupnost, okraj obce – periferie</p>
STAVĚBNĚ – TECHNICKÝ STAV	<p>Výrazné opotřebení, pouze základní konstrukce</p>
FUNKČNÍ VYUŽITELNOST BUDOVY	<p>Stavba pro výrobu a skladování</p>
DATUM VZNIKU STAVBY	<p>1922</p>
DALŠÍ INFORMACE	<p>Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. Původní objekt je součástí areálu, jehož jádro vzniklo pro potřeby cukrovaru, dnes průmyslový areál, brownfield.</p>



POROVNÁVACÍ ENTITA 3 – FUNKČNÍ CELEK STAVBY A POZEMKŮ: Praha – Čakovice, stavba pro výrobu a skladování č. p. 978, k. ú. Čakovice s pozemky

MAPOVÉ ZNÁZORNĚNÍ
A FOTOGRAFIE



Tab. č. 3 Funkční celek stavby – pro výrobu a skladování č. p. 978, k. ú. Čakovice, a pozemků



VÝPOČET OPOTŘEBENÍ ANALYTICKOU METODOU PŘÍLOHA Č. 5

VÝPOČET OPOTŘEBENÍ ANALYTICKOU METODOU						
Objekt haly občanské výstavby a kulturní památky						
POL. Č.	KONSTRUKCE A VYBAVENÍ	CENOVÝ PODÍL	STÁŘÍ PRVKU	ŽIVOTNOST PRVKU	OPOTŘEBENÍ PRVKU	VÁŽENÉ OPOTŘEBENÍ
1.	Základy vč. zemních prací	0,082	95	200	0,475	0,039
2.	Svislé nosné konstrukce	0,192	0	200	0,000	0,000
3.	Stropy	0,063	0	150	0,000	0,000
4.	Zastřešení mimo krytinu	0,083	0	150	0,000	0,000
5.	Krytiny střech	0,024	50	80	0,625	0,015
6.	Klempířské konstrukce	0,006	50	80	0,625	0,004
7.	Úpravy vnitřních povrchů	0,071	45	80	0,563	0,040
8.	Úpravy vnějších povrchů	0,032	50	60	0,833	0,027
9.	Vnitřní obklady keramické	0,024	30	50	0,600	0,014
10.	Schody	0,009	0	200	0,000	0,000
11.	Dveře	0,038	30	80	0,375	0,014
12.	Vrata	0,000	0	65	0,000	0,000
13.	Okna	0,058	65	80	0,813	0,047
14.	Povrchy podlah	0,041	30	80	0,375	0,015
15.	Vytápění	0,048	30	50	0,600	0,029
16.	Elektroinstalace	0,059	30	50	0,600	0,035
17.	Bleskosvod	0,003	30	50	0,600	0,002
18.	Vnitřní vodovod	0,024	30	50	0,600	0,014
19.	Vnitřní kanalizace	0,022	30	60	0,500	0,011
20.	Vnitřní plynovod	0,003	30	50	0,600	0,002
21.	Ohřev vody	0,019	30	40	0,750	0,014
22.	Vybavení kuchyní	0,005	30	50	0,600	0,003
23.	Vnitřní hygienická zařízení	0,034	10	60	0,167	0,006
24.	Výtahy	0,009	30	50	0,600	0,005
25.	Ostatní	0,051	10	50	0,200	0,010
CELKOVÉ OPOTŘEBENÍ		1,000				0,3472



Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 661
ze dne 15.4.2024

*k návrhu na úplatné nabytí nemovitostí na adrese U Pergamenky 1455/11,
Praha 7 - Holešovice, z vlastnictví právnické osoby do vlastnictví HMP*

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s uzavřením Kupní smlouvy, dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. et Mgr. Antonínovi Klecandovi

1. předložit návrh na uzavření Kupní smlouvy dle bodu I. tohoto usnesení Zastupitelstvu hl.m. Prahy

Termín: 18.4.2024

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v. r.
primátor hl.m. Prahy

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. et Mgr. Antonín Klecanda
Tisk: R-50038
Provede: radní Mgr. et Mgr. Antonín Klecanda
Na vědomí: odborům MHMP