

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18032-249/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Úřad městské části - MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 22 Nové náměstí 1250/10 104 00 Praha 114
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny – aktualizace znaleckého posudku č. 13984-1206/2021.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Františka Diviše č.p. 329/72, Praha, okres Hlavní město Praha
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	08.06.2021
Zpracováno ke dni:	16.02.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.02.2023

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1892, jehož součástí je stavba č.p. 329, a pozemku parc. č. 1900/216, vč. příslušenství, v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Uhřetěves, LV 3123.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny - aktualizace znaleckého posudku č. 13984-1206/2021.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku – dle sdělení zadavatele je stav nemovitých věcí ke dni aktualizace shodný, jako k datu původního znaleckého posudku. Navíc byl ale vypracován statický posudek (stavebně konstrukční zhodnocení stavu objektu) s významnějším vlivem na výsledek ocenění. Statický posudek nebyl k dispozici k datu zpracování původního znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, cenová mapa stavebních pozemků, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, statický posudek, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 1892 a 1900/216, vč. součástí a příslušenství, obec Praha
Adresa předmětu ocenění:	Františka Diviše č.p. 329/72, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Františka Diviše
Katastrální území:	Uhříněves

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 08.06.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Dle sdělení zadavatele je aktuální stav nemovitosti shodný.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Vivus Uhříněves s.r.o. Budějovická 64/5, Michle, 14000 Praha 4

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1892, jehož součástí je stavba č. p. 329/72, a pozemek parc. č. 1900/216, vč. příslušenství, v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Uhříněves, LV 3123.

4. Dokumentace a skutečnost

Oceňovaný objekt č.p. 329 je v katastru nemovitostí evidován jako objekt k bydlení, což není v souladu se skutečným užíváním. Plochy pozemku parc.č. 1892 a 1900/216 jsou územním plánem regulovány jako plochy všeobecně smíšené, což je v souladu s užíváním objektu.

Konstrukční a dispoziční uspořádání objektu odpovídá jeho využitelnosti zejména pro kancelářské prostory (jedno společné sociální zázemí v každém podlaží). K datu prohlídky je 2.NP objektu užíváno jako kanceláře, 1.NP slouží jako ubytovací prostory pro pracovníky stavební firmy. V rámci ocenění je na objekt č.p. 329 nahlíženo jako na objekt pro kancelářské využití.

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je samostatný objekt, který není podsklepený, má 2 nadzemní podlaží s půdním prostorem a bez vybudovaného obytného podkroví.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1920. Dle technického stavu a standardu vybavení byl v pozdějších letech částečně upravován, detailní údaje však nejsou k dispozici.

Základy objektu jsou pravděpodobně smíšené (kámen + cihla), konstrukce objektu je cihlová, stropy jsou dřevěné trámové. Střecha je sedlová a z části polovalbová, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

1.NP

V prostoru 1.NP jsou instalována plastová okna s izolačním dvojsklem. Sociální zázemí tvoří koupelna se sprchovým koutem, klasickou toaletou a umyvadlem. Vnitřní dveře jsou dýhované plné a prosklené a mají obložkové zárubně. Společná kuchyňka je vybavena linkou bez vestavěných spotřebičů a s elektrickým sporákem. Osvětlovací techniku tvoří směrové lampy, zářivková a stropní svítidla.

V prostoru chodby, kuchyňky a sociálního zázemí je položena keramická dlažba, v prostoru jednotlivých kanceláří je položeno lino.

Ohřev vody a vytápění v 1.NP je řešeno plynovým kotlem. Topná tělesa tvoří závěsné radiátory a otopný žebřík v koupelně.

2.NP

V prostoru 2.NP jsou instalována plastová okna s izolačním dvojsklem. Sociální zázemí tvoří koupelna s klasickou vanou, klasickou toaletou a umyvadlem. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a prosklené a mají ocelové zárubně. Osvětlovací techniku tvoří stropní svítidla.

V prostoru chodby a jednotlivých kanceláří je položeno lino, v prostoru sociálního zázemí je položena keramická dlažba.

Vytápění v 2.NP je řešeno elektrickými přímotopy, pro ohřev vody je instalován bojler.

Technický stav

V původním ocenění byly prostory v 1.NP popsány jako prostory v dobrém stavebně-technickém stavu, prostory v 2.NP v průměrném stavebně-technickém stavu. Stěny, střecha a okna v objektu bez viditelných závad, stav 1.NP je dobrý, v 2.NP je patrná zastaralost podlahových krytin, vybavení a zřejmě také rozvodů. Celkově je oceňovaný objekt v průměrném stavu.

V listopadu 2021 byl vypracován statický posudek (stavebně konstrukční zhodnocení stavu objektu), které bylo nyní objednatelem předloženo. Posudek vyhodnocuje stav konstrukce objektu a uvádí doporučení ohledně využití budovy pro další veřejné účely. Ze závěrů posudku se pro ocenění jeví jako hlavní následující tvrzení:

- část Charakteristika objektu (str. 4): objekt jako celek nevykazuje významné statické poruchy, pouze na jihozápadní straně jsou zřetelné lokální smykové trhliny
- část Výsledky geologické rešerše podloží (str. 9): pokud bude budova rekonstruována a bude využito i podkroví budovy, dojde k novému dosednutí objektu
- část Sklep (str. 10): jeden z profilů je v havarijním stavu, využití sklepních prostor je možné po sanaci konstrukcí proti vlhkosti
- části Přízemí a Patro (str. 10): bez statických poruch, problematické se jeví případné dispoziční úpravy či větší zatížení stropu.

Z hlediska ocenění je proto nutné vycházet ze skutečnosti, že objekt není vhodný k významnější celkové rekonstrukci, stávající stav je však posouzen jako využitelný, celkovou životnost je nutné posoudit jako zkrácenou.

PODLAHOVÁ PLOCHA MÍSTNOSTÍ

PODLAŽÍ	MÍSTNOST	PLOCHA (m ²)
1.NP	chodba + schodiště	18,53
	sklad	1,50
	sklad	1,50
	chodba	13,16
	kuchyňka	9,90
	kancelář 1	16,75
	kancelář 2	20,17
	kancelář 3	25,40
	kancelář 4	15,44
	sociální zázemí	5,32
2.NP	chodba u schodiště	8,05
	kancelář 5	17,52
	kancelář 6	20,29
	chodba	6,12
	sociální zázemí	5,42
	kancelář 7	16,36
	chodba	1,26
	kancelář 8	26,17
	kancelář 9	18,37
Podlahová plocha celkem		247,23 m ²

Objekt je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu, veřejný vodovod a kanalizaci, rozvod zemního plynu je rovněž připojen. Další vybavení objektu tvoří anténní a síťové rozvody.

Pozemky jsou rovinaté, bez trvalých porostů a bez oplocení. K objektu je bezproblémový přístup zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Objekt je situovaný na východním okraji obce, charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. V místě je kompletní vybavenost z hlediska

kulturních zařízení i sportovního využití. V okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v místě je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů, v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav. V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové. Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Věcné břemeno: pozemek parc.č. 1900/216 je zatížen věcným břemenem ve prospěch dodavatelů energií, věcným břemenem ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru - umístění veřejného osvětlení a věcným břemenem vedení přípojky dešťové kanalizace. Uvedená věcná břemena nemají vliv na cenu obvyklou.

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Objekt byl postaven v roce	1920
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Základy	pravděpodobně smíšené (kámen + cihla)
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová, z části polovalbová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	břízolitové
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem
	Vybavení koupelny	1.NP: sprchový kout, umyvadlo, klasická toaleta 2.NP: klasická vana, umyvadlo, klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	1.NP: obložkové 2.NP: ocelové
	Vnitřní dveře	1.NP: dýhované plné a prosklené 2.NP: dřevěné plné a prosklené
	Osvětlovací technika	směrové lampy, zářivková svítidla a svítidla
	Kuchyňská linka	1.NP: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák 2.NP: chybí
	Podlahová plocha	247.23 m ²
	Elektřina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace

	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v objektu	1.NP: plynový kotel 2.NP: elektrické přímotopy
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	1.NP: plynový kotel 2.NP: bojler
	Podlahy v domě	keramická dlažba, lino
	Popis stavu objektu	celkově průměrný
	Vady objektu	zdívo: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad podlahy: 1.NP bez vad, 2.NP: zastaralé vybavení: 1.NP bez vad, 2.NP: zastaralé rozvody: 1.NP bez vad, 2.NP: zastaralé
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v místě je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	Pozemek parc.č. 1900/216 je zatížen věcným břemenem ve prospěch dodavatelů energií, věcným břemenem ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru - umístění veřejného osvětlení a věcným břemenem vedení přípojky dešťové kanalizace. Uvedená věcná břemena nemají vliv na cenu obvyklou.	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 16.02.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb.

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - žádné další vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,761}$$

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1892	178	8 040,00	1 431 120,-
ostatní plocha - zeleň	1900/216	315	8 040,00	2 532 600,-
Cenová mapa - celkem		493		3 963 720,-

1.2. Stavba č.p. 329

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.2.1. Stavba č.p. 329

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	$(16,35 \cdot 10,60) + (3,25 \cdot 1,44)$	=	177,99
2.NP	$(16,35 \cdot 10,60) + (3,25 \cdot 1,44)$	=	177,99

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	177,99 m ²	2,94 m	523,29
2.NP	177,99 m ²	3,21 m	571,35
Součet	355,98 m²		1 094,64

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,094,64 / 355,98 = 3,08$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $355,98 / 2 = 177,99$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$((16,35 \cdot 10,60) + (3,25 \cdot 1,44)) \cdot (2,94)$	=	523,29 m ³
2.NP	$((16,35 \cdot 10,60) + (3,25 \cdot 1,44)) \cdot (3,21)$	=	571,35 m ³
zastřešení	$((16,35 \cdot 10,60) + (3,25 \cdot 1,44)) \cdot (4,20/2)$	=	373,78 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	523,29 m ³
2.NP	NP	571,35 m ³
zastřešení	Z	373,78 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 468,42 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	smíšené (kámen + cihla)	P	100
2. Svislé konstrukce	z plných cihel	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitová omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	vstupní - dřevěné, vnitřní - dřevěné plné a prosklené, dýhované plné a prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem, dřevěná	S	100

14. Povrchy podlah	lino, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	1.NP - plynový kotel, 2.NP - el. přímotopy	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	1.NP - plynový kotel, 2.NP - bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	klasické toalety, umyvadla, klasická toaleta, sprchový kout	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	anténní rozvody, okenní mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,17
Koeficient vybavení K4:					0,9417

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9571
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9818
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9417
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 764,06
Plná cena: 1 468,42 m ³ * 7 764,06 Kč/m ³	=	11 400 900,99 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 103 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 103 / 125 = 82,4 %

Koeficient opotřebení: (1- 82,4 % / 100) * 0,176

Stavba č.p. 329 - zjištěná cena = **2 006 558,57 Kč**

1.2.2. Přípojka vody DN 40 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 4,65 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená [Kč/m]	=	1 326,24
Plná cena: 4,65 m * 1 326,24 Kč/m	=	6 167,02 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 60 = 71,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 71,7 % / 100) * 0,283

Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena = **1 745,27 Kč**

1.2.3. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

2223

Délka:

5,70 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 450,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0190

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 5 253,06

Plná cena: 5,70 m * 5 253,06 Kč/m

= 29 942,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 80 = 53,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 53,8 \% / 100)$

* 0,462

Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena

= 13 833,41 Kč

1.2.4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

2224

Délka:

5,90 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 140,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,8590

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 480,31

Plná cena: 5,90 m * 480,31 Kč/m

= 2 833,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 60 = 71,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 71,7 \% / 100)$

* 0,283

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena

= 801,97 Kč

1.2.5. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 7,25 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9840
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 092,14
Plná cena: 7,25 m * 1 092,14 Kč/m	=	7 918,02 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 50 = 86,0 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

	*	0,150
Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena	=	1 187,70 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Stavba č.p. 329	=	2 006 558,57 Kč
Přípojka vody DN 40 mm	=	1 745,27 Kč
Přípojka kanalizace DN 200 mm	=	13 833,41 Kč
Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	=	801,97 Kč
Plynová přípojka do DN 40	=	1 187,70 Kč

Nákladové ceny - celkem = **2 024 126,92 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

Zpracovateli nebyly nájemní smlouvy k oceňovanému objektu doloženy. Na základě provedené analýzy trhu v dané lokalitě lze konstatovat, že obvyklé nájemné pro obdobné objekty činí 163,- Kč/m²/měsíc tj. 1.956,- Kč/m²/rok.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze posudku.

ANALÝZA TRHU:

č	Cena /měsíc požadovaná	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemky	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	149,0	0,95	141,6	1	1	1,1	1	1	1	1,100	129
2	168,0	0,95	159,6	1	1	1	1	1	1	1,000	160
3	282,9	0,95	268,8	1,1	1	1,1	1	1,1	1	1,331	202
Celkem průměr											163

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Stavba č.p. 329	247,23	1 956,-	40 298,49	483 581,88
Výnosy celkem				483 581,88

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 483 581,88 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 3 963 720,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 493,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 178,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 1 431 120,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 71 556,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

483 581,88 * 40 % - 193 432,75 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 218 593,13 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

483 581,88 * 50% = 241 790,94 Kč

Míra kapitalizace 7,00 %

/ 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 3 454 156,30 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny D):

Jedná se o nemovitost ve stabilizované lokalitě, rozvojové možnosti spočívající v zásadnější rekonstrukci nejsou zřejmě reálné.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 2 024 126,92 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 3 454 156,30 Kč

Rozdíl R = 1 430 029,38 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV * 1,05	=	3 626 864,12 Kč
Stavba č.p. 329 - zjištěná cena	=	3 626 864,12 Kč
Pozemek parc.č. 1892, 1900/216 - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		3 963 720,- Kč
Pozemek parc.č. 1892, 1900/216 - zjištěná cena celkem	=	7 590 584,12 Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Jedná se o netypovou stavbu komerčního charakteru, z hlediska využitelnosti objektu v dobré lokalitě (městská část Prahy s plnou vybaveností). Množství objektů s obdobným využitím je vyšší, avšak stavby se od sebe výrazně liší svým charakterem, technickým stavem, výměrami a lokalitou. Poptávka je omezená, okruh kupujících je limitovaný.

Srovnatelné objekty jsou inzerovány k prodeji, avšak doba prodeje je delší a množství realizovaných transakcí je nízké. V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí není možné nalézt dostatečné množství vhodných vzorků – realizovaných transakcí - pro naplnění postupu pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu bude postupováno podle §1b a bude určena tzv. tržní hodnota.

Dle §1b se tržní hodnota nemovitosti určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Dále se zohledňují tržní rizika a vývoj na místním trhu. Je nutné přihlížet k možnosti nejlepšího a nejvyššího využití nemovité věci.

Se zvážením výše uvedených požadavků je konstatováno, že:

- současné využití stavby lze v daném místě a čase považovat za nejvyšší a nejlepší, využití odpovídá charakteru stavby a technickému stavu, jiné výhodnější využití nebylo shledáno;
- v místě nebyla shledána významná tržní rizika, vývoj na místním trhu je stabilizovaný, bez očekávaných výkyvů.

Nemovitost bude oceněna porovnávacím způsobem, s kombinací realizované transakce a nabídkových cen (snížených o předpokládaný rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou cenou).

Pro **porovnávací způsob** je zvolena metoda tržního porovnání, která je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou

zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Františka Diviše č.p. 329/72, Praha, okres území Hlavního města Prahy							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - jiné	K5 - příslušenství	K6 - pozemek	K7 - využitelnost objektu
Oceňovaný objekt	Františka Diviše č.p. 329/72, Praha, okres území Hlavního města Prahy	247.23 m ²	dobrý	kancelářské prostory a ubytování	bez příslušenství	493 m ²	dle doloženého statického posudku není reálná významná rekonstrukce objektu
1	Stýblova, Praha, okres území Hlavního města Prahy	682 m ²	velmi dobrý	kanceláře a bydlení	suterén s garážemi, bazénem, saunou, vedlejší obytná stavba, pergola	171 m ²	
2	Ke Květnici č.p. 36, Sibřina, okres Praha-východ	168 m ²	po rekonstrukci	bydlení, kanceláře	dílny, garáže	255 m ²	
3	U Křížku č.p. 571, Průhonice, okres Praha- západ	447 m ²	velmi dobrý	kanceláře, možnost úpravy na byty	garáž, zpevněná stání	989 m ²	
4	Jednosměrná č.p. 315, Kamenice, okres Praha- východ	633 m ²	velmi dobrý	byty a cukrářská výroba	parkovací místa, sklad, sklep	2500 m ²	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 jiné	K5 příslušenství	K6 pozemek	K7 využitelnost objektu	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	54 250,73 Kč	0.9	48 825,66 Kč	1.15	0.9	1.3	1.2	1.3	1	1.2	2.518776	19 384,68 Kč
2	59 464,29 Kč	0.9	53 517,86 Kč	0.8	1	1.2	1.2	1.15	1	1.2	1.58976	33 664,11 Kč
3	55 906,04 Kč	0.9	50 315,44 Kč	1	0.95	1.2	1	1.05	1.15	1.2	1.65186	30 459,87 Kč
4	26 856,24 Kč	1	26 856,24 Kč	0.85	0.9	1.3	1	1.05	1.2	1.2	1.503684	17 860,30 Kč
Celkem průměr										25 342,24 Kč		
Minimum										17 860,30 Kč		
Maximum										33 664,11 Kč		
Směrodatná odchylka - s										7 893,37 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										17 448,87 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										33 235,61 Kč		
K1 - Koeficient úpravy: lokalita												
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha												
K3 - Koeficient úpravy: stav												
K4 - Koeficient úpravy: jiné												
K5 - Koeficient úpravy: Příslušenství												
K6 - Koeficient úpravy: Pozemek												
K7 - Koeficient úpravy: Využitelnost objektu												
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												

Komentář: Do porovnání byly zvoleny objekty s alespoň částečně shodným způsobem využití – tedy kombinace kanceláře nebo jiného provozu a bydlení. Porovnání je v cenách za m² užitné plochy, v koeficientu K2 je však zohledněna odlišná jednotková cena u menších a větších objektů. Stávající technický stav všech porovnávaných vzorků je lepší, navíc jsou v koeficientu K7 zohledněny závěry statického posudku – objekt lze jen obtížně celkově rekonstruovat, životnost je tedy zkrácená. Dále je zohledněno příslušenství staveb a v koeficientu K6 také pozemky – jejich velikost a využitelnost (parkovací stání atp.).

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$25\,342,24 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 247 \text{ m}^2$$

$$= 6\,259\,533 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

6 260 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybírány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzhledem ke skutečnosti, že se nepodařilo dohledat dostatek realizovaných transakcí pro určení obvyklé ceny, byl zvolen postup určení tržní hodnoty. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, velikost objektů i užívaných pozemků, technický stav, příslušenství, závady oceňovaného objektu.

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

7.590.580,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

6.260.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty. Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1892, jehož součástí je stavba č.p. 329, a pozemku parc. č. 1900/216, vč. příslušenství, v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Uhřetěves, LV 3123, pro účel zjištění reálné tržní ceny - aktualizace znaleckého posudku č. 13984-1206/2021.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí bylo shledáno, že obvyklou cenu předmětné nemovité věci v daném místě a čase nelze určit. Dle ustanovení §2 odst. 3 zákona o oceňování majetku byla proto určena tržní hodnota. Tržní hodnota předmětné nemovité věci je určena po zaokrouhlení ve výši

6.260.000 Kč

Slovy: šestmilionůdvěstěšedesátisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Martin Málek, Ing. Jitka Mašínová, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.02.2023



Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 18032-249/2023 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

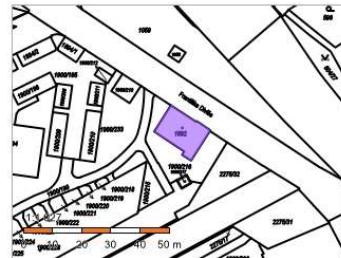
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z cenové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1892
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Uhřetěves [773425]
Číslo LV:	3123
Výměra [m ²]:	178
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:	Uhřetěves [173428] č. p. 329; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1892
Stavební objekt:	č. p. 329
Ulice:	Františka Divíše
Adresní místa:	Františka Divíše 329/72

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vivus Uhřetěves s.r.o., Budějovická 64/5, Michle, 14000 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

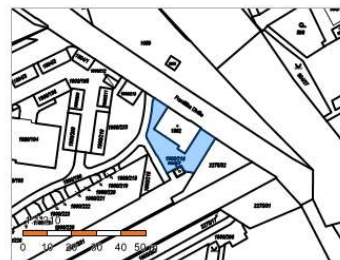
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.06.2021 07:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1900/216
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Uhřetěves [773425]
Číslo LV:	3123
Výměra [m ²]:	315
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vivus Uhřetěves s.r.o., Budějovická 64/5, Michle, 14000 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru
Věcné břemeno vedení
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

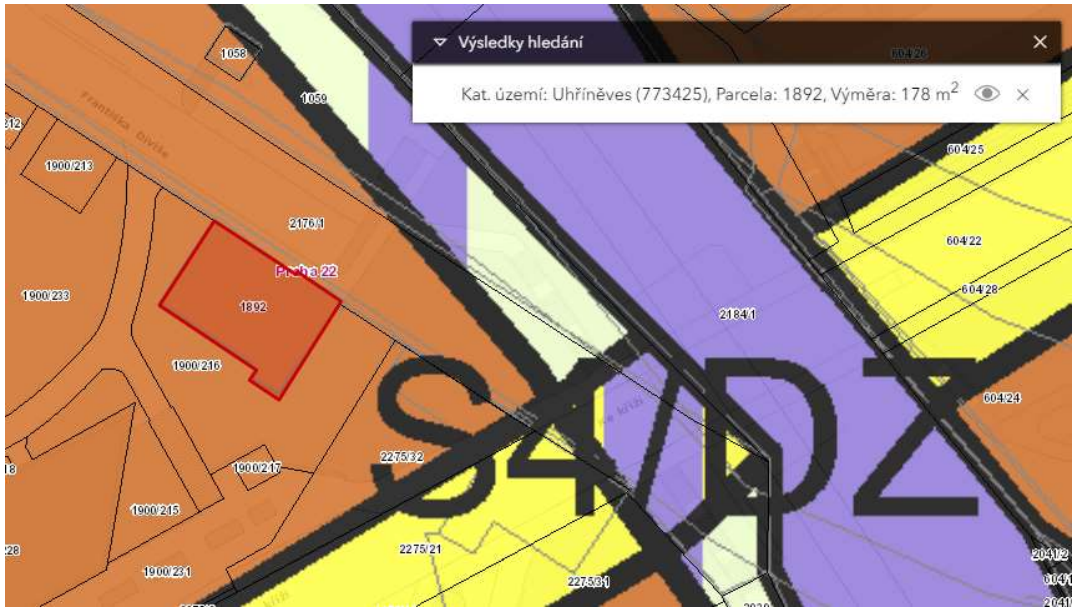
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.06.2021 07:00.



Územní plán



NÁVRHOVÝ HORIZONT

SV - všeobecně smíšené

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 převládající funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu 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 vysokoskolní 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 nezbytném 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.

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně	při průměrné podlažnosti	Typický charakter zástavby
E	1,1	1,4	0,15	do 2	rozvolněná nízkopodlažní zástavba městského typu
			0,35	3	rozvolněná nízkopodlažní zástavba městského typu
			0,45	4	rozvolněná zástavba městského typu
			0,5	5 a více	rozvolněná zástavba městského typu

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ HL. M. PRAHY

Data cenové mapy stavebních pozemků jsou platná od 1.1.2023

Vyhledávání

Cenová mapa k datu: 1.1.2023-31.12.2023

Vyhledávková o cenové mapě:
Účinnost od 1.1.2023

Vyhledávání: Parcely

Uhřetěves 1892

Katastr: Uhřetěves
Parcela: 1892

Cena 2023:

Mapový list:	102
Cena	8040 Kč/m²
Skupina parcel:	14055

Pořízená fotodokumentace



Pohled na severní stranu objekt č.p. 329
z ul. Františka Diviše



Pohled na východní stranu objekt č.p.
329



Pohled na západní stranu objekt č.p. 329



Pohled na jižní stranu objekt č.p. 329

1.NP



Vstupní chodba



Schodiště



Chodba



Kancelář 1



Sociální zázemí



Kuchyňka



Kancelář 2



Kancelář 3

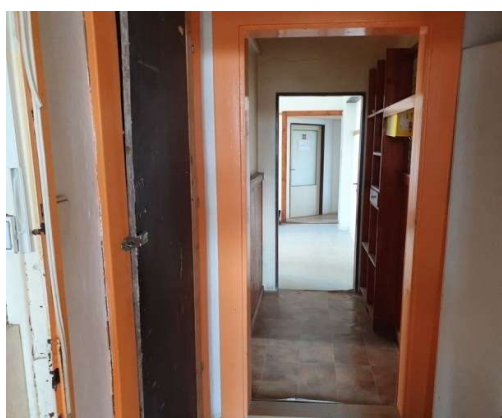


Kancelář 4

2.NP



Chodba u schodiště (pohled vpravo)



Chodba u schodiště (pohled vlevo)



Kancelář 5



Kancelář 6



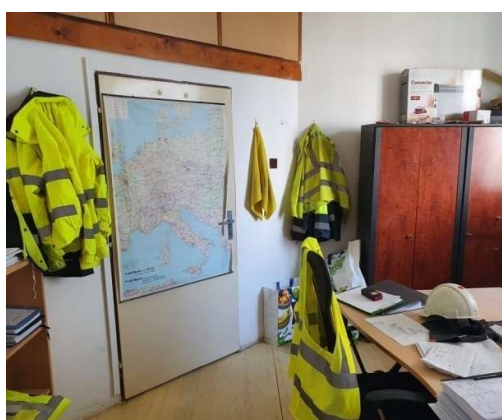
Sociální zázemí



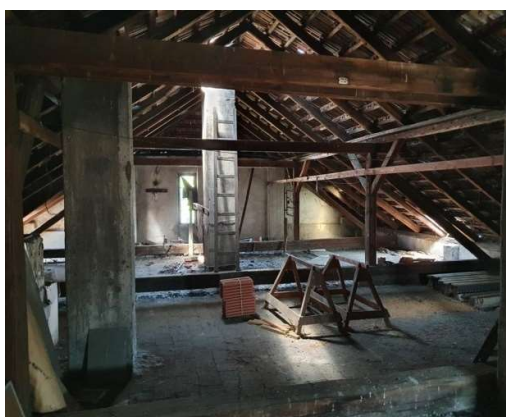
Kancelář 7



Kancelář 8



Kancelář 9



Půdní prostor

Srovnávané nemovitosti - prodej komerčních objektů

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

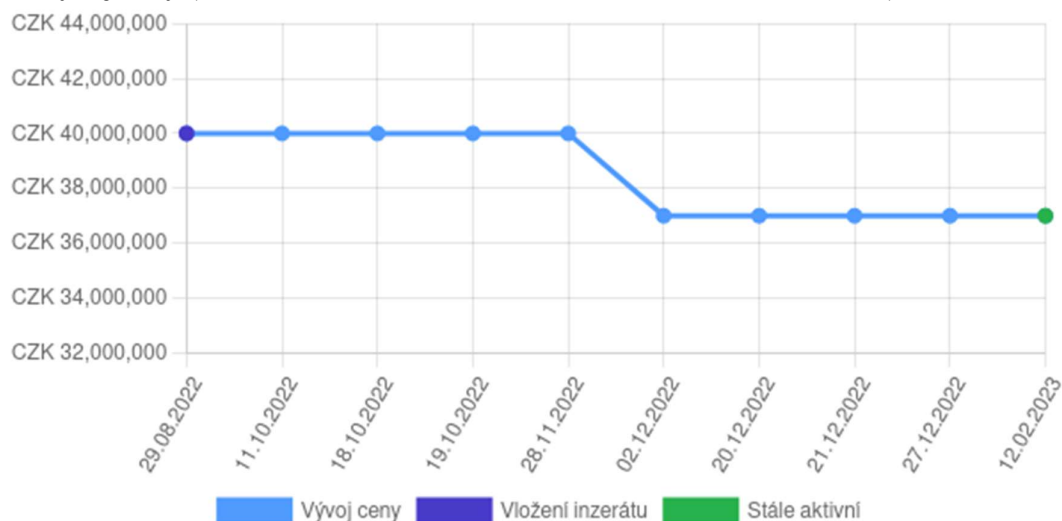


Nebytový prostor / kancelář, 682 m², Stýblova, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 36 999 000 Kč

Lokalita: Stýblova, Praha, okres území Hlavního města Prahy

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Stýblova, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena	36 999 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Užitná plocha	682 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh komerční nemovitosti	Jiné	Podlahová plocha	682 m ²

Exkluzivně nabízíme k prodeji unikátní areál v klidné části městské části Praha-4 Chodov. Větší budova (momentálně pronajatá) je v dobrém udržovaném stavu, kdy stojí na pozemku o velikosti 171 m², má dvě garáže v suterénu s bazénem, saunou a technickou místností, dále v prvním patře obchodní prostor s kanceláři o celkové užitné ploše cca 150 m², druhé a třetí patro jsou dispozičně stejné (momentálně kanceláře a sociální zařízení) o velikosti 150 m². Za domem je parkovací stání pro cca 7 aut a navazuje na menší dům se zahradou, kůlnou a pergolou s krbem. Dům je o velikosti obytné plochy 82 m² a dispozici 3+kk a je po kompletní rekonstrukci s PNEB - C úsporný. Více informací po telefonu, nebo na prohlídce.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

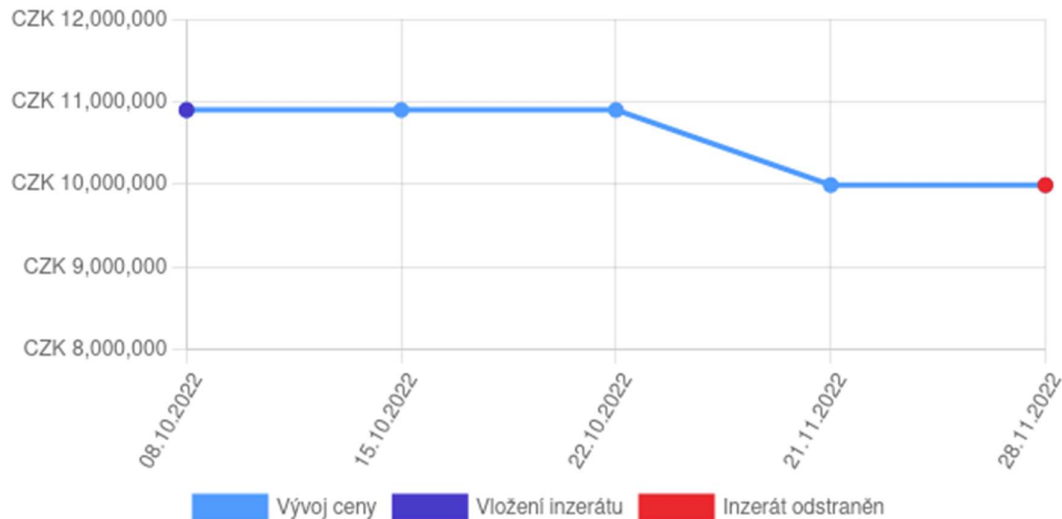


Nebytový prostor / kancelář, 168 m², Ke Květnici č.p. 36, Sibřina, okres Praha-východ

Celková cena: 9 990 000 Kč

Lokalita: Ke Květnici č.p. 36, Sibřina, okres Praha-východ

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

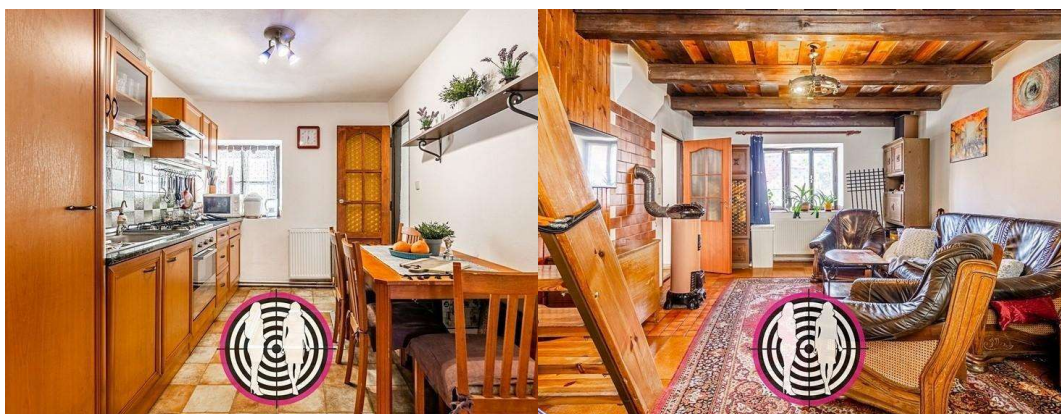


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Ke Květnici č.p. 36, Sibřina, okres Praha-východ	Cena	9 990 000 Kč
Poznámka k ceně	Cena je kompletní, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Stav	Po rekonstrukci	Elektřina	230V a 400V, 230V
Vytápění	Ústřední vytápění	Zastavěná plocha	168 m ²
Podlahová plocha	168 m ²	Užitná plocha	168 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod, Připojení ke studni

Naše společnost Vám nabízí k prodeji obchodní prostory s příslušenstvím a dvěma dílnami, na vlastním oploceném pozemku o výměře 255 m², v obci Sibřina. Dům je po rekonstrukci, možno jej využít na kanceláře i subytování, nebo jen na skladování. Součástí jsou dvě samostatné dílny. Dispozice: přízemí - vstup, vstupní chodba, kuchyň, koupelna se sprchovým koutem a WC, pokoj, schodiště. 1.N.P. pokoj, chodba, koupelna se sprchovým koutem a WC a tři samostatné místnosti. Dále se zde nacházejí dvě dílny, jedna je součástí domu, ale má samostatný vchod. Druhá dílna je v samostatné přístavbě, nachází se zde i automatický kotel a v horní části malá půda na uskladnění. Taktéž jde využít jako dvojgaráž. Budova je připojena na veřejnou kanalizaci, je zde přípojka vř, ale dům využívá kopanou studnu. Topení ústřední – automatický kotel na TP, případně krbovými kamny v jednom z pokojů, plyn zaveden do kuchyně, el. přípojka 230/400V. Nemovitost je velmi dobře umístěna, v centru obce. V obci se nachází velmi dobrá občanská vybavenost – obecní úřad, pošta, mateřská školka, základní škola, hospoda, dopravní dostupnost MHD směr Praha a okolní obce. Veškerý právní servis zajistíme zdarma, řešení hypotéky za velmi zajímavých podmínek.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

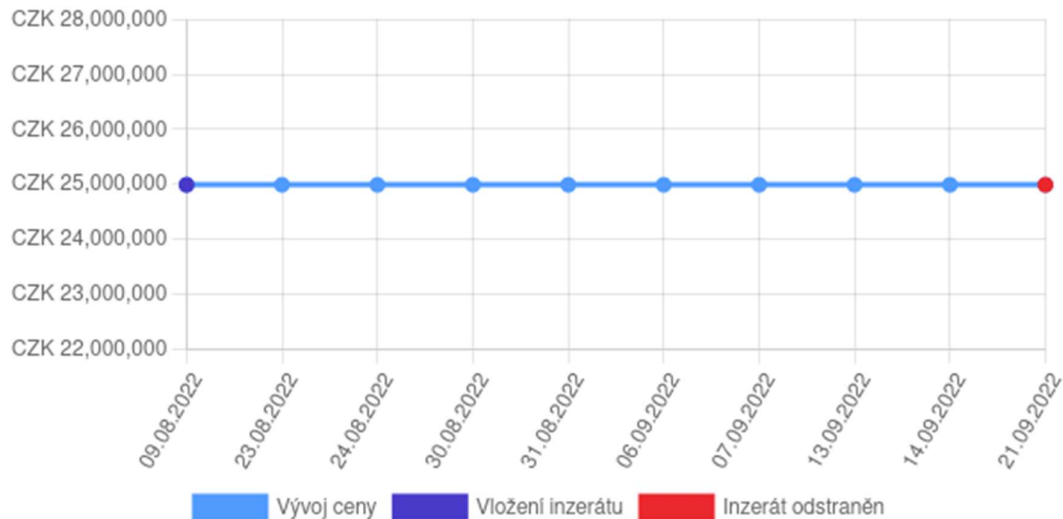


Nebytový prostor / kancelář, 447 m², U Křížku č.p. 571, Průhonice, okres Praha-západ

Celková cena: 24 990 000 Kč

Lokalita: U Křížku č.p. 571, Průhonice, okres Praha-západ

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	U Křížku č.p. 571, Průhonice, okres Praha- západ	Cena	24 990 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Užitná plocha	447 m ²	Podlahová plocha	447 m ²

Na prodej administrativní objekt s vlastním pozemkem v obci Průhonice. Jedná se o třípatrovou budovu o celkové výměře 447 m² včetně parkovacích míst za branou pro minimálně 12 aut. Celkově má budova 9 oddělených kanceláří (místností). V přízemí je vedle vstupní haly kancelář, jedna zasedací místnost a garáž, která může sloužit jako sklad a nebo parkování vozidla. V prvním patře je celkem pět kanceláří a jedna zasedací místnost, ve 2. patře jsou dvě kanceláře a velká zasedací místnost. Vše je poměrně variabilní. Vytápění a ohřev TUV zajišťuje zcela nový Viesman plynový kotel. Na pozemek se vjíždí automatickými vraty a vše je zabezpečeno EZS. Je zde dostatek zeleně na relaxaci, což pomáhá k vytvoření příjemného pracovního prostředí. Nemovitost je vhodná jako zázemí pro menší firmu. Nespornou výhodou je vynikající dostupnost Prahy a dálnice D1. Objekt má nyní nájemníka, termín platnosti smlouvy do listopadu 2023. Nemovitost je možné upravit na 3 velmi luxusní byty.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

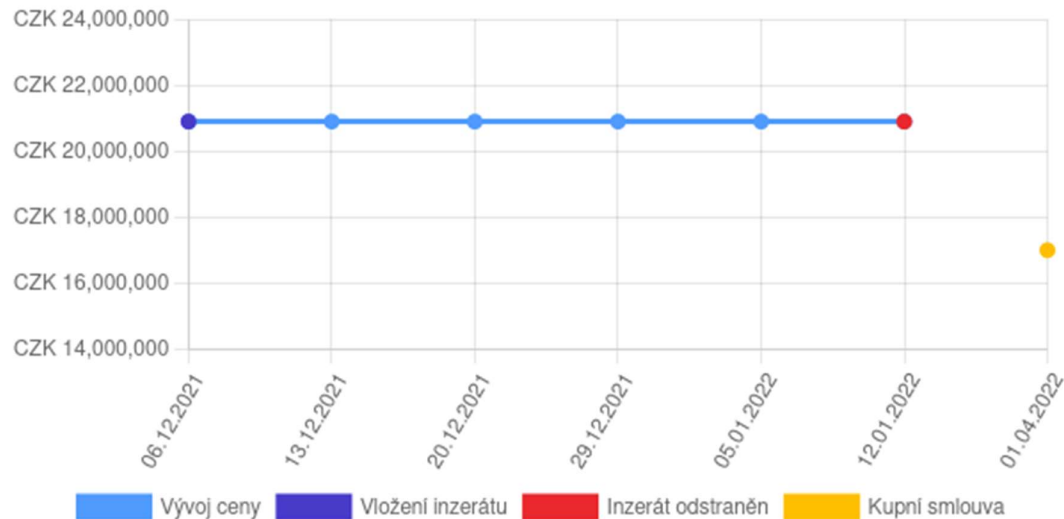


Nebytový prostor / kancelář, 633 m²,
Jednosměrná č.p. 315, Kamenice, okres Praha-
východ

Celková cena: 17 000 000 Kč

Lokalita: Jednosměrná č.p. 315, Kamenice, okres
Praha-východ

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Jednosměrná č.p. 315, Kamenice, okres Praha- východ	Cena dle KS	17 000 000 Kč
Číslo řízení	V-4580/2022-209	Datum podpisu KS	01.04.2022
Konstrukce	Smíšená	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	633 m ²
Plyn	Plynovod	Podlahová plocha	633 m ²

Více informací vč. podrobných video-prohlídek najdete na stránce nemovitosti:

<https://www.youlive.cz/kamenice-home> Exkluzivní prodej komplexu 2 budov, z nichž jedna byla přestavěna na nájemní byty a druhá slouží jako cukrárna s prostornou výrobnou, společenským prostorem a kanceláří. Jen 20 km jihovýchodně od Prahy, pouhé 3 min. od domu BUS směrem metro C Budějovická. Velmi vyhledávaná lokalita, a to zejména díky kombinaci přitažlivé přírody plné lesů a rybníků v povodí Sázavy a plné vybavenosti přímo v místě. RD s nájemními byty První (bílá) budova byla v minulosti rozšiřována a rekonstruována pro potřeby rodinného bydlení. V roce 2017 byl pak dům vnitřně rozdělen na 3 krásné byty za účelem pronájmu. Všechny jednotky mají samostatné vstupy,

sociální zařízení, jsou napojené na samostatné okruhy a kotle. Spodní byty zaujmou hlavně zachovalými klenbovými stropy, které bydlení propůjčují romantický nádech. V horním bytě na Vás naopak zapůsobí trámy schované do podhledů, jejichž půvab ještě podtrhuje zabudované osvětlení. K dispozici společná zahrada, několik venkovních parkovacích míst, prostorný sklad (původně chladírna) a velké sklepní prostory s pochozí výškou. Všechny byty jsou vybaveny kuchyněmi, vestavěnými skříněmi, koupelnovým a dalším nábytkem. Momentálně jsou pronajaty se zajímavým výnosem dlouhodobým nájemníkům, kteří by rádi pokračovali v nájmu. RD svým severním štítem přiléhá k objektu provozovny/cukrárny. Budova cukrárny/rychlého občerstvení Druhá (oranžová) budova slouží k poskytování služeb rychlého občerstvení či restaurace, neruší provoz. Dispozičně se dá rozdělit na 2 části - na část určenou pro konzumaci a zakoupení výrobků a na část přípravy, výroby a zázemí pro provoz. Původní provozovna byla v roce 2010 rozšířena o přístavbu výroby cukrářských výrobků a zimní zahradu s krbem; bylo rovněž upraveno podkroví, dispozice, technologie a návazné rozvody a instalace. Podkroví se využívalo hlavně pro společenské oslavy a jako kancelář, může být ovšem využito i jako prodejní prostor. Bezbariérový vstup do prodejny. Budova je v současné době pronajata. Vjezd na pozemek přes vstupní bránu na dálkové ovládání, několik venkovních parkovacích stání pro nájemníky i hosty. Podrobné informace k budovám a pozemkům podáme při osobní prohlídce. Veškeré uvedené vnitřní plochy (s výjimkou sklepa) jsou dle projektové dokumentace pro stavební povolení. Plochy pozemků dle katastru nemovitostí. Více technických informací ke stavbě vč. podrobných plánů jednotlivých bytů a podlaží najdete na stránce nemovitosti: <https://www.youlive.cz/kamenice-home> Lokalita Praha je rychle dostupná ať už vlastním automobilem po dálnici D1, nebo PID (jen 35 min. na metro C Budějovická). V místě nadstandardní občanská vybavenost – hned v ulici pošta, v blízkosti školky, školy, obchody (Billa, Tesco, Lidl), sportovní zařízení, zdravotní a kulturní středisko, restaurace a mnoho dalšího. Více informací k lokalitě a nemovitosti: <https://www.youlive.cz/kamenice-home>

4. Fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti - pronájem komerčních objektů

Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 215 m², Přátelství, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Identifikace



**Nebytový prostor /
kancelář, 215 m²,
Přátelství, Praha, okres
území Hlavního města
Prahy**

Celková cena: 32 035 Kč

Adresa: Přátelství, Praha, okres
území Hlavního města Prahy

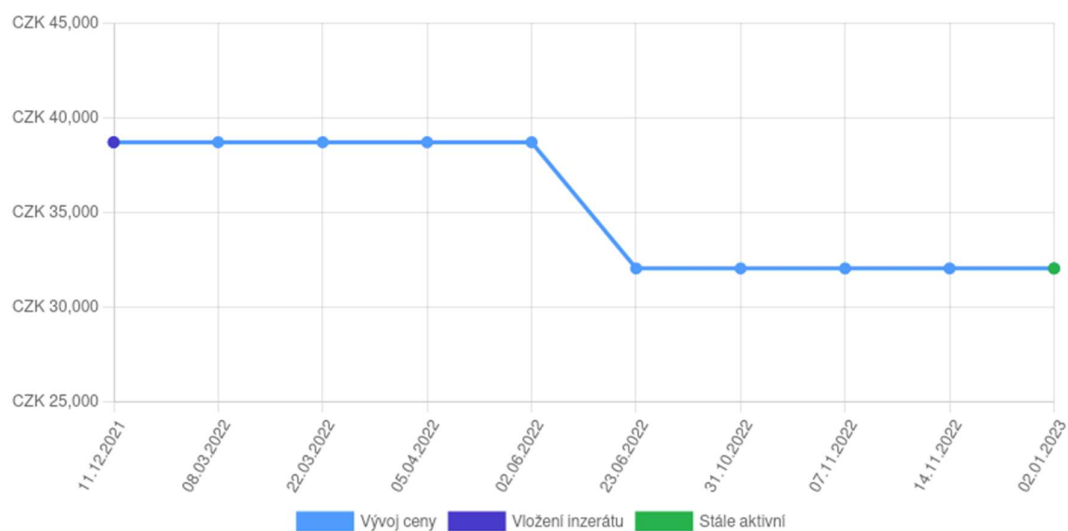
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	32 035 Kč	Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Velmi dobrý	Typ domu	Patrový
Umístění bytu na podlaží	2	Plocha užitná	215
Počet podlaží	2	Plyn	Individuální

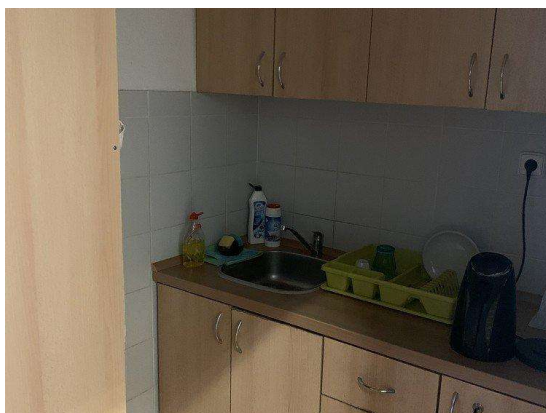
Slovní popis

Dovolujeme si Vám nabídnout pronájem kancelářských prostor o velikosti 215 m², umístěných v komerčním areálu na Praze 10 - Uhřetěves. Prostor je rozdělen na 8 kanceláří. Prostory jsou umístěny v 1. patře budovy. Areál má přístup 24/7 a je hlídán ostrahou. V areálu se nachází jídelna. - sociální zázemí (pánské, dámské) - úklidová místnost, kuchyňka - parkovací místa k dispozici před budovou + lze pronajmout další plochy - MHD (BUS) před areálem - úpravy možné dle potřeb klienta - je možné si pronajmout skladovací prostory a výrobní haly

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Fotodokumentace



Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 340 m², Františka Diviše, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Identifikace



**Nebytový prostor /
kancelář, 340 m²,
Františka Diviše, Praha,
okres území Hlavního
města Prahy**

Celková cena: 57 120 Kč

Adresa: Františka Diviše, Praha,
okres území Hlavního města
Prahy

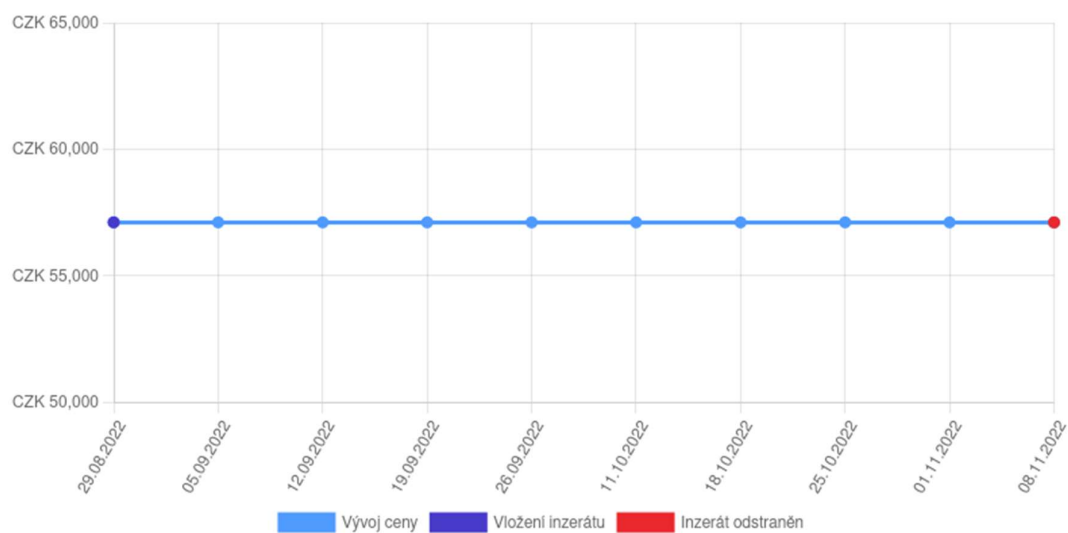
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	57 120 Kč	Poznámka k ceně	+ energie
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Po rekonstrukci
Plocha užitná	340		

Slovní popis

Administrativní budova s možností pronájmu zpevněné plochy se nacházejí v uzavřeném areálu v klidné lokalitě Prahy s dobrým spojením na pražský okruh. Dvoupatrový administrativní objekt se sociálním zázemím a kuchyňkou se nachází v blízkosti železniční stanice Praha - Uhřetěves. Jedná se o patrovou, zděnou, zateplenou, plynem vytápěnou budovu. Kanceláře jsou vybaveny klimatizací. K dispozici je rozsáhlá, zpevněná parkovací plocha. Neplatíte provizi RK.

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Fotodokumentace



Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 205 m², Zemské právo, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 205 m², Zemské právo, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 58 000 Kč

Adresa: Zemské právo, Praha, okres území Hlavního města Prahy

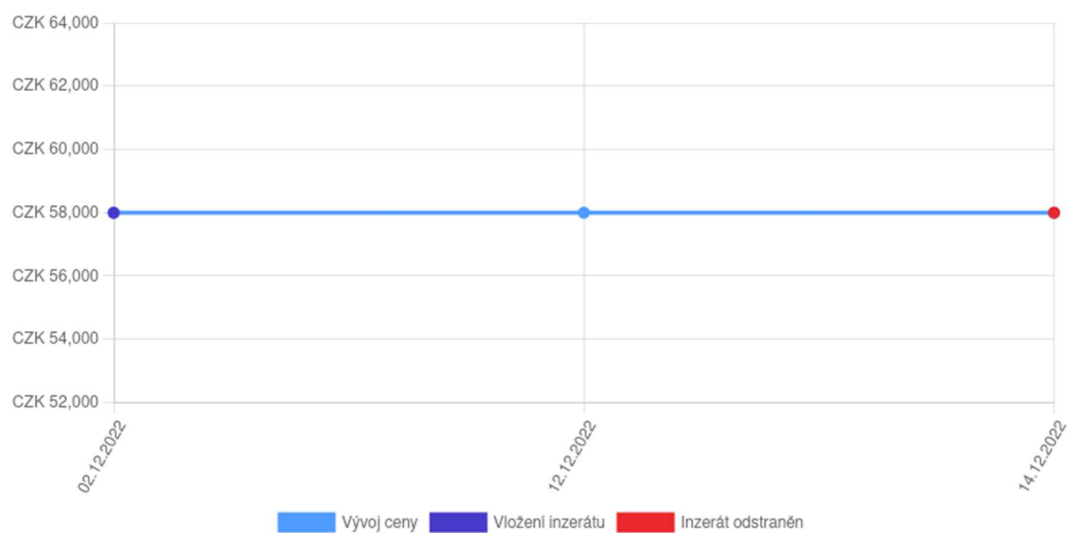
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	58 000 Kč	Poznámka k ceně	+ energie, provize
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Po rekonstrukci
Elektřina	230V a 400V, 230V	Topení	Ústřední dálkové
Zastavěná plocha (m²)	80	Podlahová plocha	205
Plocha užitná	260	Umístění objektu	Klidná část obce
Odpad	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Slovní popis

K pronájmu se nabízí celá vilka, která stojí v dosahu tří dálnic a je vhodná jako důstojné sídlo firmy a kanceláře. Ve 3 obytných podlažích se nachází 9 samostatných místností, v každém podlaží je kuchyňka, 2 x WC a sprchový kout. Kanceláře jsou vybaveny osvětlením a zásuvkami rozvodů optických kabelů, v některých místnostech je plovoucí podlaha, jinde je zátežový koberec, v podkroví je klimatizace. Využít lze také suterén, kde je umístěna trezorová místnost a dále je k dispozici vytápěná vedlejší budova o rozloze 35 m² (+ sklep), která může sloužit jako sklad či garáž, apod. U domu je vybudováno několik parkovacích stání na dlážděném vlastním pozemku a je zde též malá zahrádka pro využití k relaxaci. Celý objekt je dobře tepelně izolovaný a vytápěn ústředním topením s plynovým kotlem; internet a telefon zajišťuje síť optických kabelů, o ostrahu se stará centrální zabezpečovací systém. Poloha domu nabízí dobrou přístupnost z dálnic, dobré parkování, klid a zároveň vynikající dopravní dostupnost bez kolon, zastávka TRAM i BUS je cca 150 m, vlaková stanice 650 m. Dále je zde Lidl 100 m, restaurace 100 m, nedaleko OC Park Hostivař, pošta, zdravotnické i sportovní zařízení, lesopark. Uvedené nájemné je cena za pronájem celého objektu bez služeb, spotřeba energií se převádí na nájemce. Úpravy interiéru jsou možné po dohodě. Pro podrobnější informace prosím kontaktujte makléřku.

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Fotodokumentace

