

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 001219/2024**

|                                                  |                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>             | CURATORES v.o.s<br>insolvenční správce dlužníka<br>SK Čechoslovan Chuchle, z.s.<br>Uruguayská 380/17<br>120 00 Praha 2                                                                         |
| <b>Číslo jednací:</b>                            | MSPH 60 INS 7666/2023                                                                                                                                                                          |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                  | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.                                                                                                                  |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>              | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti                                                                                                                                                          |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                  | Strakonická č.p. 418, Praha, okres Hlavní město Praha                                                                                                                                          |
| <b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b> | 05.01.2024                                                                                                                                                                                     |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                        | 05.01.2024                                                                                                                                                                                     |
| <b>Zhotovitel:</b>                               | XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru<br>Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>IČO: 28462572<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 47 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 11.01.2024

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny budovy č.p. 418 nacházejí se na pozemku parc. č. 871/4 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Velká Chuchle na listu vlastnictví č. 1964.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku - chybí kolaudační rozhodnutí pro účel užití. Pozemek parc. č. 871/4 je ve vlastnictví jiného subjektu (není součástí ocenění).

# **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 určení 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**

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, znalecký posudek č. 2031/61/2021 vypracovaný Ing. Michalem Danielisem, Pražská 88, 541 01 Trutnov ze dne 9.8.2022, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, cenová mapa stavebních pozemků, informace realitních kanceláří

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## **1. Základní informace**

|                          |                                                       |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Stavba č.p. 418                                       |
| Adresa předmětu ocenění: | Strakonická č.p. 418, Praha, okres Hlavní město Praha |
| Kraj:                    | Hlavní město Praha                                    |
| Okres:                   | Hlavní město Praha                                    |
| Obec:                    | Praha                                                 |
| Ulice:                   | Strakonická                                           |
| Katastrální území:       | Velká Chuchle                                         |
| Počet obyvatel:          | 1 357 326                                             |

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 05.01.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Buriánek za SK Čechoslovan Chuchle, z.s., paní Suchánková za CURATORES v.o.s. Rozměry nemovitosti byly přejaty ze znaleckého posudku č. 2031/61/2021 vypracovaným Ing. Michalem Danielisem, Pražská 88, 541 01 Trutnov ze dne 9.8.2022.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické právo:

SK Čechoslovan Chuchle, z.s., Strakonická 418, Velká Chuchle, 15900 Praha 5

Nemovitosti:

Budova č.p. 418 nacházející se na pozemku parc. č. 871/4 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Velká Chuchle na listu vlastnictví č. 1964.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis stavby**

Oceňovaná stavba je nebytový objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou březolité a plášť je zateplen polystyrenem. Objekt slouží jako zázemí pro fotbalový klub.

V přízemí se nachází zádveří, chodba, bar s kuchyňskou linkou, technická místnost pro ohřev vody s prádelnou, prostory sloužící jako sklady, šatny s koupelnami, sociální zařízení v patře se nachází chodba a několik místností se sociálním zařízením užívané jako kabiny pro rozhodčí, novináře, místnost pro správce, sklady, společenská místnost, dále samostatné sociální zařízení - sprchy a WC.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1990.

V roce 2009 proběhla celková kompletní rekonstrukce objektu z důvodu poškození povodní v roce 2002. Došlo ke kompletní rekonstrukci a modernizaci, kdy původní unimobuňková stavba byla vyzděna. Stavba se cca 6 let nepoužívá, tomu odpovídá částečně zanedbaná údržba.

Vady stavby:

rozvody: bez vad  
vybavení: bez vad  
podlahy: bez vad  
okna: bez vad  
střecha: bez vad  
zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Objekt je využíván jako stavba tvořící zázemí fotbalovému klubu.

| 1. NP            |               |                      |
|------------------|---------------|----------------------|
| Ostatní prostory | Předsíň       | 44,67 m <sup>2</sup> |
| Ostatní prostory | Místnost      | 21,34 m <sup>2</sup> |
| Koupelna, WC     | Koupelna s WC | 10,16 m <sup>2</sup> |
| Koupelna, WC     | Koupelna s WC | 10,77 m <sup>2</sup> |
| Ostatní prostory | Chodba        | 16,18 m <sup>2</sup> |
| Ostatní prostory | Místnost      | 20,90 m <sup>2</sup> |
| Koupelna, WC     | Koupelna      | 12,53 m <sup>2</sup> |
| Ostatní prostory | Místnost      | 20,31 m <sup>2</sup> |
| Koupelna, WC     | Koupelna      | 10,28 m <sup>2</sup> |
| Ostatní prostory | Místnost      | 10,61 m <sup>2</sup> |
| Ostatní prostory | Chodba        | 18,30 m <sup>2</sup> |
| Ostatní prostory | Kotelna       | 20,36 m <sup>2</sup> |
| Ostatní prostory | Místnost      | 10,00 m <sup>2</sup> |

|                                    |               |                       |
|------------------------------------|---------------|-----------------------|
| 2. NP                              |               |                       |
| Ostatní prostory                   | Místnost      | 20,02 m <sup>2</sup>  |
| Ostatní prostory                   | Místnost      | 4,36 m <sup>2</sup>   |
| Ostatní prostory                   | Místnost      | 25,20 m <sup>2</sup>  |
| Ostatní prostory                   | Chodba        | 9,48 m <sup>2</sup>   |
| Ostatní prostory                   | Místnost      | 9,04 m <sup>2</sup>   |
| Koupelna, WC                       | Koupelna s WC | 9,97 m <sup>2</sup>   |
| Ostatní prostory                   | Místnost      | 20,54 m <sup>2</sup>  |
| Koupelna, WC                       | Koupelna s WC | 9,87 m <sup>2</sup>   |
| Koupelna, WC                       | Koupelna s WC | 9,98 m <sup>2</sup>   |
| Ostatní prostory                   | Místnost      | 30,78 m <sup>2</sup>  |
| Koupelna, WC                       | Koupelna s WC | 9,88 m <sup>2</sup>   |
| Ostatní prostory                   | Místnost      | 5,64 m <sup>2</sup>   |
| Ostatní prostory                   | Místnost      | 20,06 m <sup>2</sup>  |
| Koupelna, WC                       | Koupelna s WC | 10,03 m <sup>2</sup>  |
| Ostatní prostory                   | Chodba        | 23,01 m <sup>2</sup>  |
| Ostatní prostory                   | Chodba        | 4,14 m <sup>2</sup>   |
| Podlahová plocha                   |               | 448,41 m <sup>2</sup> |
| Podlahová plocha vč. příslušenství |               | 448,41 m <sup>2</sup> |

Okna jsou dřevěná s dvojsklem Místnosti jsou orientované na východ, sever, jih, západ. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák. V koupelnách se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletách se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou dřevěné bezpečnostní. Osvětlovací techniku tvoří zářivková svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: keramická dlažba

místnosti: keramická dlažba, lino

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně elektrickými přímotopy, topná tělesa tvoří elektrické přímotopy, ohřev vody zajišťuje bojler.

### **Popis pozemku a lokality**

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Objekt je postaven v jižní části Prahy v městské části Velká Chuchle, charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s průmyslovou zónou.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a

nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 5leté vody).

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

| Tabulkový popis |                              |                                                                                                                  |              |
|-----------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Popis stavby    | Typ stavby                   | nebytový objekt                                                                                                  |              |
|                 | Počet nadzemních podlaží     | 2                                                                                                                |              |
|                 | Počet podzemních podlaží     | 0                                                                                                                |              |
|                 | PENB                         |                                                                                                                  |              |
|                 | Stavba byla postavena v roce | 1990                                                                                                             |              |
|                 | Rozsah rekonstrukce stavby   | Konstrukce                                                                                                       | Rozsah Rok   |
|                 |                              | celková rekonstrukce                                                                                             | celková 2009 |
|                 | Základy                      | železobetonové izolované                                                                                         |              |
|                 | Konstrukce                   | cihlová                                                                                                          |              |
|                 | Stropy                       | železobetonové montované                                                                                         |              |
|                 | Střecha                      | rovná                                                                                                            |              |
|                 | Krytina střechy              | živičná lepenka                                                                                                  |              |
|                 | Klempířské prvky             | pozinkované                                                                                                      |              |
|                 | Vnější omítky                | břízolitové                                                                                                      |              |
|                 | Vnitřní omítky               | vápenocementové                                                                                                  |              |
|                 | Společné prostory stavby     | vstupní prostor, schodiště                                                                                       |              |
|                 | Popis stavu stavby           | dobrý                                                                                                            |              |
|                 | Vady stavby                  | rozvody: bez vad<br>vybavení: bez vad<br>podlahy: bez vad<br>okna: bez vad<br>střecha: bez vad<br>zdívo: bez vad |              |

|                                        |                                            |                                         |                                    |
|----------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Popis<br/>vnitřních<br/>prostor</b> | Využití stavby                             | stavba tvořící zázemí fotbalovému klubu |                                    |
|                                        | Typ oken:                                  | dřevěná s dvojsklem                     |                                    |
|                                        | Orientace místností                        | východ, sever, jih, západ               |                                    |
|                                        | Koupelna(y)                                | sprchový kout, umyvadlo                 |                                    |
|                                        | Toaleta(y)                                 | klasická toaleta                        |                                    |
|                                        | Vstupní dveře                              | dřevěné bezpečnostní                    |                                    |
|                                        | Typ zárubní                                | obložkové                               |                                    |
|                                        | Vnitřní dveře                              | dýhované plné                           |                                    |
|                                        | Osvětlovací technika                       | zářivková svítidla                      |                                    |
|                                        | Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup> | 1. NP                                   |                                    |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Předsíň 44,67 m <sup>2</sup>       |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Místnost 21,34 m <sup>2</sup>      |
|                                        |                                            | Koupelna, WC                            | Koupelna s WC 10,16 m <sup>2</sup> |
|                                        |                                            | Koupelna, WC                            | Koupelna s WC 10,77 m <sup>2</sup> |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Chodba 16,18 m <sup>2</sup>        |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Místnost 20,90 m <sup>2</sup>      |
|                                        |                                            | Koupelna, WC                            | Koupelna 12,53 m <sup>2</sup>      |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Místnost 20,31 m <sup>2</sup>      |
|                                        |                                            | Koupelna, WC                            | Koupelna 10,28 m <sup>2</sup>      |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Místnost 10,61 m <sup>2</sup>      |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Chodba 18,30 m <sup>2</sup>        |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Kotelna 20,36 m <sup>2</sup>       |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Místnost 10,00 m <sup>2</sup>      |
|                                        |                                            | 2. NP                                   |                                    |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Místnost 20,02 m <sup>2</sup>      |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Místnost 4,36 m <sup>2</sup>       |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Místnost 25,20 m <sup>2</sup>      |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Chodba 9,48 m <sup>2</sup>         |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Místnost 9,04 m <sup>2</sup>       |
|                                        |                                            | Koupelna, WC                            | Koupelna s WC 9,97 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Místnost 20,54 m <sup>2</sup>      |
|                                        |                                            | Koupelna, WC                            | Koupelna s WC 9,87 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Koupelna, WC                            | Koupelna s WC 9,98 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Místnost 30,78 m <sup>2</sup>      |
|                                        |                                            | Koupelna, WC                            | Koupelna s WC 9,88 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Místnost 5,64 m <sup>2</sup>       |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Místnost 20,06 m <sup>2</sup>      |
|                                        |                                            | Koupelna, WC                            | Koupelna s WC 10,03 m <sup>2</sup> |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Chodba 23,01 m <sup>2</sup>        |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                        | Chodba 4,14 m <sup>2</sup>         |
|                                        |                                            | Podlahová plocha 448,41 m <sup>2</sup>  |                                    |

|  |                               |                                                                     |                       |
|--|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  |                               | Podlahová plocha vč. příslušenství                                  | 448,41 m <sup>2</sup> |
|  | Elektřina                     | 230V a 400V                                                         |                       |
|  | Vodovod                       | vodovod                                                             |                       |
|  | Svod splašek                  | veřejná kanalizace                                                  |                       |
|  | Plynovod                      | ne                                                                  |                       |
|  | Řešení vytápění v jednotce    | elektrické přímotopy                                                |                       |
|  | Topná tělesa                  | elektrické přímotopy                                                |                       |
|  | Řešení ohřevu vody v jednotce | bojler                                                              |                       |
|  | Podlahy v objektu:            | koupelna, wc: keramická dlažba<br>místnosti: keramická dlažba, lino |                       |

|                                           |                            |                                                |
|-------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Popis pozemku užívaného se stavbou</b> | Trvalé porosty             | bez porostů                                    |
|                                           | Sklon pozemku              | rovinatý                                       |
|                                           | Oplocení                   | neoploceno                                     |
|                                           | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |

|                          |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Širší vztahy</b>      | Popis okolí                  | rezidenční zástavba s průmyslovou zónou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                          | Poloha v obci                | jižní část obce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                          | Vybavenost                   | úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; 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 obci je pobočka České pošty |
|                          | Životní prostředí            | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 5leté vody)                                                                                                                                                                                                                       |
|                          | Spojení a parkovací možnosti | zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                          | Sousedé a kriminalita        | dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Věcná práva, jiné</b> | Věcná břemena                | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                          | Další informace              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.01.2024 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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. 344/2013 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                                              | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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 spoluhl. 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 s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)                                                                                                                             | I   | 0,70           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00           |
| 8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna                                                                                                                                                   | I   | 1,15           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)                         | I   | 1,05           |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,845}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,700}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

| Název znaku                                                                                                     | č. | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                      | I  | 0,55           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí | V  | -0,05          |

|                                                                                                                              |     |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce                                                                 | II  | 0,08 |
| 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 dostupná občanská vybavenost obce                           | I   | 0,00 |
| 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: Bez možnosti komerčního využití                                         | II  | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                                         | II  | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost                                                                                  | II  | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                               | II  | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,567}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,479}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,397}$$

## 1. Stavba Strakonická 418

### Ocenění nákladovým způsobem

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### 1.1. Stavba Strakonická 418

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Budova § 12:                          | B. budovy nebytové ostatní |
| Svislá nosná konstrukce:              | zděná                      |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1274                       |
| Nemovitá věc je součástí pozemku      |                            |

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha            | Konstr. výška | Součin          |
|---------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| 1. NP   | 303,16 m <sup>2</sup>       | 3,00 m        | 909,48          |
| 2. nP   | 282,31 m <sup>2</sup>       | 3,00 m        | 846,93          |
| Součet  | <b>585,47 m<sup>2</sup></b> |               | <b>1 756,41</b> |

|                                          |       |                   |                         |
|------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu:  | PVP = | 1 756,41 / 585,47 | = 3,00 m                |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 585,47 / 2        | = 292,74 m <sup>2</sup> |

**Obestavěný prostor**

| Název | Obestavěný prostor |   |                       |
|-------|--------------------|---|-----------------------|
| 1. NP | (303,16)*(3,00)    | = | 909,48 m <sup>3</sup> |
| 2. nP | (282,31)*(3,00)    | = | 846,93 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor      |
|------------------------------|-----|-------------------------|
| 1. NP                        | NP  | 909,48 m <sup>3</sup>   |
| 2. nP                        | Z   | 846,93 m <sup>3</sup>   |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 1 756,41 m <sup>3</sup> |

**Popis a hodnocení standardu**

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

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

| Konstrukce, vybavení                 |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací         | S | 7,20           | 100      | 1,00  | 7,20                |
| 2. Svislé konstrukce                 | S | 21,80          | 100      | 1,00  | 21,80               |
| 3. Stropy                            | S | 11,90          | 100      | 1,00  | 11,90               |
| 4. Krov, střecha                     | S | 5,40           | 100      | 1,00  | 5,40                |
| 5. Krytiny střech                    | S | 2,00           | 100      | 1,00  | 2,00                |
| 6. Klempířské konstrukce             | S | 0,60           | 100      | 1,00  | 0,60                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů          | S | 5,80           | 100      | 1,00  | 5,80                |
| 8. Úprava vnějších povrchů           | S | 3,10           | 100      | 1,00  | 3,10                |
| 9. Vnitřní obklady keramické         | S | 2,80           | 100      | 1,00  | 2,80                |
| 10. Schody                           | S | 2,30           | 100      | 1,00  | 2,30                |
| 11. Dveře                            | S | 3,30           | 100      | 1,00  | 3,30                |
| 12. Vrata                            | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 13. Okna                             | S | 5,30           | 100      | 1,00  | 5,30                |
| 14. Povrchy podlah                   | S | 2,30           | 100      | 1,00  | 2,30                |
| 15. Vytápění                         | S | 4,30           | 100      | 1,00  | 4,30                |
| 16. Elektroinstalace                 | S | 5,20           | 100      | 1,00  | 5,20                |
| 17. Bleskosvod                       | S | 0,30           | 100      | 1,00  | 0,30                |
| 18. Vnitřní vodovod                  | S | 3,10           | 100      | 1,00  | 3,10                |
| 19. Vnitřní kanalizace               | S | 2,90           | 100      | 1,00  | 2,90                |
| 20. Vnitřní plynovod                 | S | 0,30           | 100      | 1,00  | 0,30                |
| 21. Ohřev teplé vody                 | S | 1,60           | 100      | 1,00  | 1,60                |
| 22. Vybavení kuchyní                 | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.          | S | 3,80           | 100      | 1,00  | 3,80                |
| 24. Výtahy                           | S | 1,30           | 100      | 1,00  | 1,30                |
| 25. Ostatní                          | S | 3,40           | 100      | 1,00  | 3,40                |
| 26. Instalační pref. jádra           | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 100,00              |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | 1,0000              |

## Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení         |   | OP<br>[%] | Část<br>[%] | K    | UP<br>[%] | PP<br>[%] | St. | Živ. | Opot.<br>části | Opot. z<br>celku |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|-----|------|----------------|------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 7,20      | 100,00      | 1,00 | 7,20      | 7,20      | 34  | 175  | 19,43          | 1,3990           |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 21,80     | 100,00      | 1,00 | 21,80     | 21,80     | 15  | 140  | 10,71          | 2,3348           |
| 3. Stropy                    | S | 11,90     | 100,00      | 1,00 | 11,90     | 11,90     | 15  | 140  | 10,71          | 1,2745           |
| 4. Krov, střecha             | S | 5,40      | 100,00      | 1,00 | 5,40      | 5,40      | 15  | 110  | 13,64          | 0,7366           |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,00      | 100,00      | 1,00 | 2,00      | 2,00      | 15  | 60   | 25,00          | 0,5000           |
| 6. Klempířské konstrukce     | S | 0,60      | 100,00      | 1,00 | 0,60      | 0,60      | 15  | 55   | 27,27          | 0,1636           |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | S | 5,80      | 100,00      | 1,00 | 5,80      | 5,80      | 15  | 65   | 23,08          | 1,3386           |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | S | 3,10      | 100,00      | 1,00 | 3,10      | 3,10      | 15  | 45   | 33,33          | 1,0332           |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,80      | 100,00      | 1,00 | 2,80      | 2,80      | 15  | 40   | 37,50          | 1,0500           |
| 10. Schody                   | S | 2,30      | 100,00      | 1,00 | 2,30      | 2,30      | 15  | 140  | 10,71          | 0,2463           |
| 11. Dveře                    | S | 3,30      | 100,00      | 1,00 | 3,30      | 3,30      | 15  | 65   | 23,08          | 0,7616           |
| 13. Okna                     | S | 5,30      | 100,00      | 1,00 | 5,30      | 5,30      | 15  | 65   | 23,08          | 1,2232           |
| 14. Povrchy podlah           | S | 2,30      | 100,00      | 1,00 | 2,30      | 2,30      | 15  | 47   | 31,91          | 0,7339           |
| 15. Vytápění                 | S | 4,30      | 100,00      | 1,00 | 4,30      | 4,30      | 15  | 35   | 42,86          | 1,8430           |
| 16. Elektroinstalace         | S | 5,20      | 100,00      | 1,00 | 5,20      | 5,20      | 15  | 37   | 40,54          | 2,1081           |
| 17. Bleskosvod               | S | 0,30      | 100,00      | 1,00 | 0,30      | 0,30      | 15  | 40   | 37,50          | 0,1125           |
| 18. Vnitřní vodovod          | S | 3,10      | 100,00      | 1,00 | 3,10      | 3,10      | 15  | 35   | 42,86          | 1,3287           |
| 19. Vnitřní kanalizace       | S | 2,90      | 100,00      | 1,00 | 2,90      | 2,90      | 15  | 45   | 33,33          | 0,9666           |
| 20. Vnitřní plynovod         | S | 0,30      | 100,00      | 1,00 | 0,30      | 0,30      | 15  | 35   | 42,86          | 0,1286           |
| 21. Ohřev teplé vody         | S | 1,60      | 100,00      | 1,00 | 1,60      | 1,60      | 15  | 30   | 50,00          | 0,8000           |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  | S | 3,80      | 100,00      | 1,00 | 3,80      | 3,80      | 15  | 45   | 33,33          | 1,2665           |
| 24. Výtahy                   | S | 1,30      | 100,00      | 1,00 | 1,30      | 1,30      | 15  | 40   | 37,50          | 0,4875           |
| 25. Ostatní                  | S | 3,40      | 100,00      | 1,00 | 3,40      | 3,40      | 15  | 55   | 27,27          | 0,9272           |
| Opotřebení:                  |   |           |             |      |           |           |     |      |                | <b>22,8 %</b>    |

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 2 830,-

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 10):

\* 0,9390

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):

\* 0,9425

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):

\* 1,0000

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 1,0000

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,9750

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

= **8 941,32**

**Plná cena:** 1 756,41 m<sup>3</sup> \* 8 941,32 Kč/m<sup>3</sup>

= **15 704 623,86 Kč**

Koeficient opotřebení: (1 - 22,8 % /100)

\* 0,772

**Stavba Strakonická 418 - věcná hodnota**

= **12 123 969,62 Kč**

**Rekapitulace nákladových cen:**

Stavba Strakonická 418

= 12 123 969,62 Kč

**Nákladové ceny - celkem**

= **12 123 969,62 Kč**

## Ocenění výnosovým způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Ostatní nemovitosti  
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 8,00 %  
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %  
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím: 0,5 %  
Celková výše úpravy může činit maximálně 0,5 %.  
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 8,50 %

### Výnosy z pronajmutelných částí

| Název                  | Plocha [m <sup>2</sup> ] | Nájemné<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] | Nájemné<br>[Kč/měsíc] | Roční výnos [Kč] |
|------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Pronajmutelné prostory | 448,00                   | 882,03                              | 32 929,-              | 395 148,-        |
| Výnosy celkem          |                          |                                     |                       | 395 148,-        |

Výnosy z pronajmutelných částí budovy jsou stanoveny na základě komparace tržních nabídek. Výše stanovená hodnota odpovídá uvažované průměrné ceně, za kterou by bylo možné plochy objektu pronajmout.

| č.            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 lokalita | K2 podlahová plocha | K3 konstrukce | K4 stav | K5 jiné           | K6 úvaha odhadce | K7 Jiné          | K1 x ... x K7 |
|---------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------------|---------------|---------|-------------------|------------------|------------------|---------------|
| 1             | 200,00 Kč                                                  | 0.9                     | 180,00 Kč                 | 1           | 1.15                | 0.9           | 1.05    | 1.25 <sup>1</sup> | 1.1              | 1.3 <sup>2</sup> | 1.942565625   |
| 2             | 98,64 Kč                                                   | 0.9                     | 88,78 Kč                  | 1           | 1.1                 | 1             | 1.05    | 1.05              | 1.1              | 1.3 <sup>3</sup> | 1.7342325     |
| 3             | 200,00 Kč                                                  | 0.9                     | 180,00 Kč                 | 1.1         | 1.1                 | 1             | 1       | 1.15 <sup>4</sup> | 1.1              | 1.3 <sup>5</sup> | 1.989845      |
| 4             | 166,67 Kč                                                  | 0.9                     | 150,00 Kč                 | 1           | 0.85                | 1             | 1.1     | 1.2 <sup>6</sup>  | 1.1              | 1.3 <sup>7</sup> | 1.60446       |
| 5             | 78,06 Kč                                                   | 0.9                     | 70,26 Kč                  | 1           | 0.9                 | 1             | 1.1     | 1.25 <sup>8</sup> | 1.1              | 1.3 <sup>9</sup> | 1.769625      |
| Celkem průměr |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   | 73,50 Kč         |                  |               |

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímatelných prostor: = 395 148,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

395 148,00 \* 40 % - 158 059,20 Kč  
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 237 088,80 Kč  
Míra kapitalizace 8,50 % / 8,50 %

|                                          |   |                       |
|------------------------------------------|---|-----------------------|
| <b>Cena stanovená výnosovým způsobem</b> | = | <b>2 789 280,- Kč</b> |
|------------------------------------------|---|-----------------------|

#### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

|          |                                                                                   |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Skupina: | C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,<br>nemovitost má rozvojové možnosti |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|

|                             |      |                  |
|-----------------------------|------|------------------|
| Ocenění nákladovým způsobem | CN = | 12 123 969,62 Kč |
|-----------------------------|------|------------------|

|                            |      |                 |
|----------------------------|------|-----------------|
| Ocenění výnosovým způsobem | CV = | 2 789 280,00 Kč |
|----------------------------|------|-----------------|

|        |     |                 |
|--------|-----|-----------------|
| Rozdíl | R = | 9 334 689,62 Kč |
|--------|-----|-----------------|

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

|             |   |                        |
|-------------|---|------------------------|
| CV + 0.20 R | = | <b>4 656 217,92 Kč</b> |
|-------------|---|------------------------|

|                                               |   |                        |
|-----------------------------------------------|---|------------------------|
| <b>Stavba Strakonická 418 - zjištěná cena</b> | = | <b>4 656 217,92 Kč</b> |
|-----------------------------------------------|---|------------------------|

## 2. Přípojka vody DN 40 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| Venkovní úprava § 18: | 1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm |
|-----------------------|---------------------------------|

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222 |
|--------------------------------------|------|

Nemovitá věc je součástí pozemku

|               |        |
|---------------|--------|
| <b>Délka:</b> | 8,00 m |
|---------------|--------|

#### Ocenění

|                                         |   |       |
|-----------------------------------------|---|-------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] | = | 385,- |
|-----------------------------------------|---|-------|

|                                                             |   |        |
|-------------------------------------------------------------|---|--------|
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
|-------------------------------------------------------------|---|--------|

|                                                            |   |        |
|------------------------------------------------------------|---|--------|
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,3440 |
|------------------------------------------------------------|---|--------|

|                                    |   |                 |
|------------------------------------|---|-----------------|
| Základní cena upravená cena [Kč/m] | = | <b>1 544,93</b> |
|------------------------------------|---|-----------------|

|                                          |   |                     |
|------------------------------------------|---|---------------------|
| <b>Plná cena:</b> 8,00 m * 1 544,93 Kč/m | = | <b>12 359,44 Kč</b> |
|------------------------------------------|---|---------------------|

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 34 / 55 = 61,8 \%$

|                                              |   |       |
|----------------------------------------------|---|-------|
| Koeficient opotřebení: $(1 - 61,8 \% / 100)$ | * | 0,382 |
|----------------------------------------------|---|-------|

|                                                |   |                    |
|------------------------------------------------|---|--------------------|
| <b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b> | = | <b>4 721,31 Kč</b> |
|------------------------------------------------|---|--------------------|

|               |   |       |
|---------------|---|-------|
| Koeficient pp | * | 0,397 |
|---------------|---|-------|

|                       |   |                    |
|-----------------------|---|--------------------|
| <b>Cena stavby CS</b> | = | <b>1 874,36 Kč</b> |
|-----------------------|---|--------------------|

|                                               |   |                    |
|-----------------------------------------------|---|--------------------|
| <b>Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena</b> | = | <b>1 874,36 Kč</b> |
|-----------------------------------------------|---|--------------------|

## 3. Přípojka kanalizace DN 200 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Venkovní úprava § 18: | 2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm |
|-----------------------|---------------------------------------|

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2223 |
|--------------------------------------|------|

Nemovitá věc je součástí pozemku

|               |        |
|---------------|--------|
| <b>Délka:</b> | 8,00 m |
|---------------|--------|

### Ocenění

|                                                             |   |                     |
|-------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]                     | = | 1 555,-             |
| Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000              |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 3,2970              |
| Základní cena upravená cena [Kč/m]                          | = | <b>6 152,20</b>     |
| <b>Plná cena:</b> 8,00 m * 6 152,20 Kč/m                    | = | <b>49 217,60 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 66 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 34 / 100 = 34,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 34,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

|   |                     |
|---|---------------------|
| * | 0,660               |
| = | <b>32 483,62 Kč</b> |
| * | 0,397               |
| = | <b>12 896,- Kč</b>  |

**Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena**

= **12 896,- Kč**

## 4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

8,00 m

### Ocenění

|                                                             |   |                    |
|-------------------------------------------------------------|---|--------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]                     | = | 140,-              |
| Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000             |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 3,0750             |
| Základní cena upravená cena [Kč/m]                          | = | <b>516,60</b>      |
| <b>Plná cena:</b> 8,00 m * 516,60 Kč/m                      | = | <b>4 132,80 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 34 / 60 = 56,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 56,7 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

|   |                    |
|---|--------------------|
| * | 0,433              |
| = | <b>1 789,50 Kč</b> |
| * | 0,397              |
| = | <b>710,43 Kč</b>   |

**Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi - zjištěná cena**

= **710,43 Kč**

## **Výsledky analýzy dat**

|                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| 1. Stavba Strakonická 418                                       | 4 656 218,- Kč |
| 2. Přípojka vody DN 40 mm                                       | 1 874,- Kč     |
| 3. Přípojka kanalizace DN 200 mm                                | 12 896,- Kč    |
| 4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi | 710,- Kč       |

## **Výsledná zjištěná cena - celkem:**

**4 671 698,- Kč**

## **Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**4 671 700,- Kč**

slovy: Čtyřimilionyšestsetsedmdesátjednatisícsedmset Kč

## Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze. Nepodařilo se dohledat prodeje staveb na cizích pozemcích, z toho důvodu bude cena pozemku vypočtena samostatně a odečtena.

Objekt Strakonická č.p. 418, Praha, okres Hlavní město Praha

| Strakonická č.p. 418, Praha, okres Hlavní město Praha |                                                           |                       |                 |                 |                                                    |                                                   |                       |                                                                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|
| č.                                                    | K1 - lokalita                                             | K2 - podlahová plocha | K3 - konstrukce | K4 - stav       | K5 - jiné                                          | K6 - úvaha odhadce                                | K7 – velikost pozemku | K8 – účel užití                                                 |
| Oceňovaný objekt                                      | Strakonická č.p. 418, Praha, okres Hlavní město Praha     | 448 m <sup>2</sup>    | cihlová         | dobrý           | není vydáno kolaudační rozhodnutí pro účel užívání | povodňová zóna - vysoké nebezpečí výskytu povodně | 305 m <sup>2</sup>    | užíváno jako sportovní zázemí pro fotbalový klub                |
| 1                                                     | K Vltavě č.p. 21/8, Praha, okres Hlavní město Praha       | 420 m <sup>2</sup>    | cihlová         | po rekonstrukci | /                                                  | mimo povodňovou zónu                              | 392 m <sup>2</sup>    | sídlo bezpečnostní agentury, kanceláře, byt                     |
| 2                                                     | Lažanského č.p. 1000/1, Praha, okres Hlavního města Prahy | 310 m <sup>2</sup>    | skeletová       | velmi dobrý     | /                                                  | mimo povodňovou zónu                              | 1195 m <sup>2</sup>   | užíváno jako jídelna, příprava jídel                            |
| 3                                                     | Dostihová, Praha, okres Hlavní město Praha                | 814 m <sup>2</sup>    | smíšená         | dobrý           | /                                                  | mimo povodňovou zónu                              | 626 m <sup>2</sup>    | různé účely, vypracována studie na přestavbu na bytové jednotky |
| 4                                                     | V Chaloupkách č.p. 5, Ořech, okres Praha-západ            | 308 m <sup>2</sup>    | cihlová         | velmi dobrý     | /                                                  | mimo povodňovou zónu                              | 237 m <sup>2</sup>    | administrativní budova                                          |
| 5                                                     | Pod Kavalírkou, Praha, okres Hlavní město Praha           | 300 m <sup>2</sup>    | cihlová         | dobrý           | /                                                  | mimo povodňovou zónu                              | 450 m <sup>2</sup>    | kanceláře, skladovací prostory                                  |

| č.                                                                                                                                          | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 lokalita | K2 podlahová plocha | K3 konstrukce | K4 stav | K5 jiné           | K6 úvaha odhadce | K7 velikost pozemku | K8 účel užití     | K1 x ... x K8 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------------|---------------|---------|-------------------|------------------|---------------------|-------------------|---------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                           | 47 619,05 Kč                                               | 1                       | 47 619,05 Kč              | 1           | 1                   | 1             | 1.1     | 1.3 <sup>1</sup>  | 1.15             | 1                   | 1.2 <sup>2</sup>  | 1.9734        | 24 130,46 Kč                                  |
| 2                                                                                                                                           | 67 741,94 Kč                                               | 1                       | 67 741,94 Kč              | 1           | 1.09                | 1             | 1       | 1.3 <sup>3</sup>  | 1.15             | 1.3 <sup>4</sup>    | 1.05              | 2.22433575    | 30 454,91 Kč                                  |
| 3                                                                                                                                           | 42 996,31 Kč                                               | 0.9                     | 38 696,68 Kč              | 1           | 0.75 <sup>5</sup>   | 1             | 1       | 1.3 <sup>6</sup>  | 1.15             | 1.1                 | 1.2 <sup>7</sup>  | 1.48005       | 26 145,52 Kč                                  |
| 4                                                                                                                                           | 31 785,71 Kč                                               | 1                       | 31 785,71 Kč              | 0.85        | 1.09                | 1             | 1.1     | 1.3 <sup>8</sup>  | 1.15             | 0.96                | 1.2 <sup>9</sup>  | 1.755220896   | 18 109,24 Kč                                  |
| 5                                                                                                                                           | 80 000,00 Kč                                               | 0.9                     | 72 000,00 Kč              | 1.1         | 1.1                 | 1             | 1       | 1.3 <sup>10</sup> | 1.15             | 1.05                | 1.2 <sup>11</sup> | 2.279277      | 31 588,96 Kč                                  |
|                                                                                                                                             |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     |                   |               |                                               |
| Celkem průměr                                                                                                                               |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     | 26 085,82 Kč      |               |                                               |
| Minimum                                                                                                                                     |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     | 18 109,24 Kč      |               |                                               |
| Maximum                                                                                                                                     |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     | 31 588,96 Kč      |               |                                               |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                     |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     | 5 404,31 Kč       |               |                                               |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                   |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     | 20 681,51 Kč      |               |                                               |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                    |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     | 31 490,13 Kč      |               |                                               |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší                                                                               |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     |                   |               |                                               |
| Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     |                   |               |                                               |
| Komentáře:                                                                                                                                  |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     |                   |               |                                               |
| <sup>1</sup> [K5; č.1] bez kolaudace pro účel užívání                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     |                   |               |                                               |
| <sup>2</sup> [K8; č.1] výrazně lepší účel užití než u oceňované nemovitosti                                                                 |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     |                   |               |                                               |
| <sup>3</sup> [K5; č.2] bez kolaudace pro účel užívání                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     |                   |               |                                               |
| <sup>4</sup> [K7; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší než u oceňované nemovitosti                                          |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     |                   |               |                                               |
| <sup>5</sup> [K2; č.3] užitná plocha srovnávané nemovitosti je výrazně větší než u oceňované nemovitosti                                    |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     |                   |               |                                               |
| <sup>6</sup> [K5; č.3] bez kolaudace pro účel užívání                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     |                   |               |                                               |
| <sup>7</sup> [K8; č.3] výrazně lepší účel užití než u oceňované nemovitosti                                                                 |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     |                   |               |                                               |
| <sup>8</sup> [K5; č.4] bez kolaudace pro účel užívání                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     |                   |               |                                               |
| <sup>9</sup> [K8; č.4] výrazně lepší účel užití než u oceňované nemovitosti                                                                 |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     |                   |               |                                               |
| <sup>10</sup> [K5; č.5] bez kolaudace pro účel užívání                                                                                      |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     |                   |               |                                               |
| <sup>11</sup> [K8; č.5] výrazně lepší účel užití než u oceňované nemovitosti                                                                |                                                            |                         |                           |             |                     |               |         |                   |                  |                     |                   |               |                                               |

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je shodná u vzorků č. 1 - 3. U vzorku č. 4 lokalita hodnocena jako horší (mimo Prahu), vzorek č. 5 hodnocen jako lepší (blíže centru Prahy). K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti objektů – cena přepočtena dle poměru velikosti jednotlivých vzorků. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav vzorků – stav vzorků č. 2, 3 a 5 je hodnocen jako shodný,

stav vzorků č. 1 a 4 je hodnocen jako lepší. K7 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti pozemků – cena přepočtena dle poměru velikosti pozemků jednotlivých vzorků. K5 zohledňuje skutečnost, že nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí k účelu užití oceňovaného vzorku. K6 zohledňuje skutečnost, že se oceňovaný vzorek nachází v povodňové zóně. K8 vyjadřuje účel užití jednotlivých vzorků. Koeficient redukce na pramen menší než 1 vyjadřuje skutečnost, že se jedná o nabídkovou cenu.

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

26 085,82 Kč/m<sup>2</sup>

\* 448 m<sup>2</sup>

= 11 686 447 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**11 686 000 Kč**

Pozemek parc. č. 871/4 v katastrálním území Velká Chuchle

| Strakonická č.p. 418, Praha, okres Hlavní město Praha |                                                       |                     |                                             |                      |                                                    |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------|
| č.                                                    | K1 - lokalita                                         | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití                             | K4 - inženýrské sítě | K5 - jiné                                          |
| Oceňovaný objekt                                      | Strakonická č.p. 418, Praha, okres Hlavní město Praha | 305 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP - SP - sportu                  | v místě              | povodňová zóna - vysoké nebezpečí výskytu povodně  |
| 1                                                     | Štěrboholý, Praha, okres území Hlavního města Prahy   | 321 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP - VV - veřejné vybavení        | v místě              | mimo povodňovou zónu                               |
| 2                                                     | Písnice, Praha, okres Hlavní město Praha              | 1073 m <sup>2</sup> | užití dle ÚP - VV - veřejné vybavení        | v dosahu             | mimo povodňovou zónu                               |
| 3                                                     | Velká Chuchle, Praha, okres Hlavní město Praha        | 335 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP - ZVO - ostatní                | v místě              | povodňová zóna - střední nebezpečí výskytu povodně |
| 4                                                     | Velká Chuchle, Praha, okres Hlavní město Praha        | 673 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP - ZVO - ostatní                | v místě              | povodňová zóna - střední nebezpečí výskytu povodně |
| 5                                                     | Modřany, Praha, okres území Hlavního města Prahy      | 632 m <sup>2</sup>  | užití dle ÚP- VN - nerušící výroby a služeb | v místě              | mimo povodňovou zónu                               |

| č.                                        | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 lokalita | K2 plocha pozemku | K3 účel užití | K4 inženýrské sítě | K5 jiné          | K1 x ... x K5 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|-------------------|---------------|--------------------|------------------|---------------|-----------------------------------------------|
| 1                                         | 3 894,08 Kč                                                | 1                       | 3 894,08 Kč               | 1           | 1                 | 1             | 1                  | 1.2 <sup>1</sup> | 1.2           | 3 245,07 Kč                                   |
| 2                                         | 2 329,92 Kč                                                | 1.15                    | 2 679,40 Kč               | 1           | 1                 | 1             | 0.95               | 1.2 <sup>2</sup> | 1.14          | 2 350,35 Kč                                   |
| 3                                         | 2 507,46 Kč                                                | 1                       | 2 507,46 Kč               | 1           | 1                 | 1.05          | 1                  | 1.05             | 1.1025        | 2 274,34 Kč                                   |
| 4                                         | 2 377,41 Kč                                                | 1                       | 2 377,41 Kč               | 1           | 1                 | 1.05          | 1                  | 1.05             | 1.1025        | 2 156,38 Kč                                   |
| 5                                         | 3 650,32 Kč                                                | 1.15                    | 4 197,86 Kč               | 1           | 1                 | 1.15          | 1                  | 1.2 <sup>3</sup> | 1.38          | 3 041,93 Kč                                   |
| Celkem průměr                             |                                                            |                         |                           |             |                   |               |                    |                  |               | 2 613,61 Kč                                   |
| Minimum                                   |                                                            |                         |                           |             |                   |               |                    |                  |               | 2 156,38 Kč                                   |
| Maximum                                   |                                                            |                         |                           |             |                   |               |                    |                  |               | 3 245,07 Kč                                   |
| Směrodatná odchylka - s                   |                                                            |                         |                           |             |                   |               |                    |                  |               | 493,88 Kč                                     |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s |                                                            |                         |                           |             |                   |               |                    |                  |               | 2 119,74 Kč                                   |

|                                                                                                                                             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                    | 3 107,49 Kč |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší                                                                               |             |
| Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší |             |
| Komentáře:                                                                                                                                  |             |
| <sup>1</sup> [K5; č.1] oceňovaný vzorek se nachází v povodňové zóně                                                                         |             |
| <sup>2</sup> [K5; č.2] oceňovaný vzorek se nachází v povodňové zóně                                                                         |             |
| <sup>3</sup> [K5; č.5] oceňovaný vzorek se nachází v povodňové zóně                                                                         |             |

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita všech vzorků hodnocena jako shodná (nacházejí se na území Prahy). K2 velikost pozemků – není zohledňováno, porovnání je provedeno v cenách za m<sup>2</sup>. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na možnosti jejich využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 vyjadřuje přístup k inženýrským sítím. K5 zohledňuje další vlivy – zohledňuje skutečnost, zda se pozemek nachází v povodňové zóně. Koeficient redukce na pramen vyšší než 1 vyjadřuje skutečnost, že prodej daného vzorku proběhnul před delším časovým úsekem, v mezidobí nárůst cen pozemků.

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

2 613,61 Kč/m<sup>2</sup>

\* 305 m<sup>2</sup>

= 797 152 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**797 000 Kč**

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

**Výsledek dle cenového předpisu**

4 671 700 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

**Objekt celek**

11 686 000 Kč

**Pozemek**

797 000 Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Rozdíly mezi cenou dle cenového předpisu a výsledkem porovnáním lze odůvodnit jednak růstem cen (základní ceny v ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně) a jednak faktem, že statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

**Výpočet:**

$11\,686\,000 - 797\,000 = 10\,889\,000$

## **F. ZÁVĚR**

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny budovy č.p. 418 nacházející se na pozemku parc. č. 871/4 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Velká Chuchle na listu vlastnictví č. 1964.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

10 900 000,- Kč

Slovy: desetmilionůdevětsettisíc korun českých

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing.  
Lenka Brutovská, Martin Málek, František Kořínek

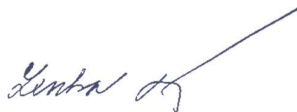
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.01.2024



.....  
Ing. Lenka Brutovská



.....  
Martin Málek



.....  
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 001219/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

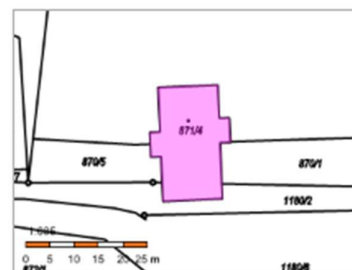
srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Informace o stavbě

|                          |                                        |
|--------------------------|----------------------------------------|
| Stavba:                  | č. p. 418                              |
| Obec:                    | <a href="#">Praha [554782]</a>         |
| Část obce:               | <a href="#">Velká Chuchle [400360]</a> |
| Katastrální území:       | <a href="#">Velká Chuchle [729213]</a> |
| Číslo LV:                | 1964                                   |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. 871/4                            |
| Typ stavby:              | budova s číslem popisným               |
| Způsob využití:          | stavba občanského vybavení             |



#### Informace z RÚIAN

##### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                                            | Podíl |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|
| SK Českoslovan Chuchle, z.s., Strakonická 418, Velká Chuchle, 15900 Praha 5 |       |

##### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

##### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

##### Jiné zápisy

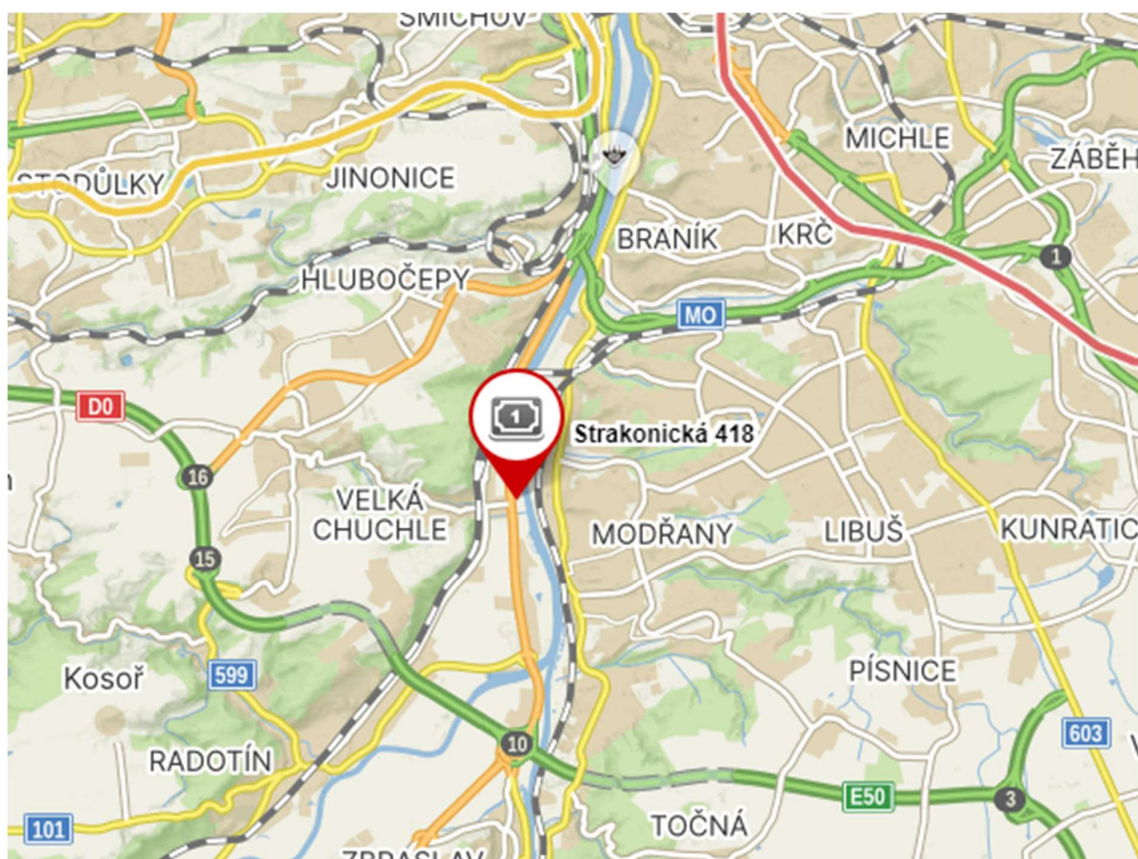
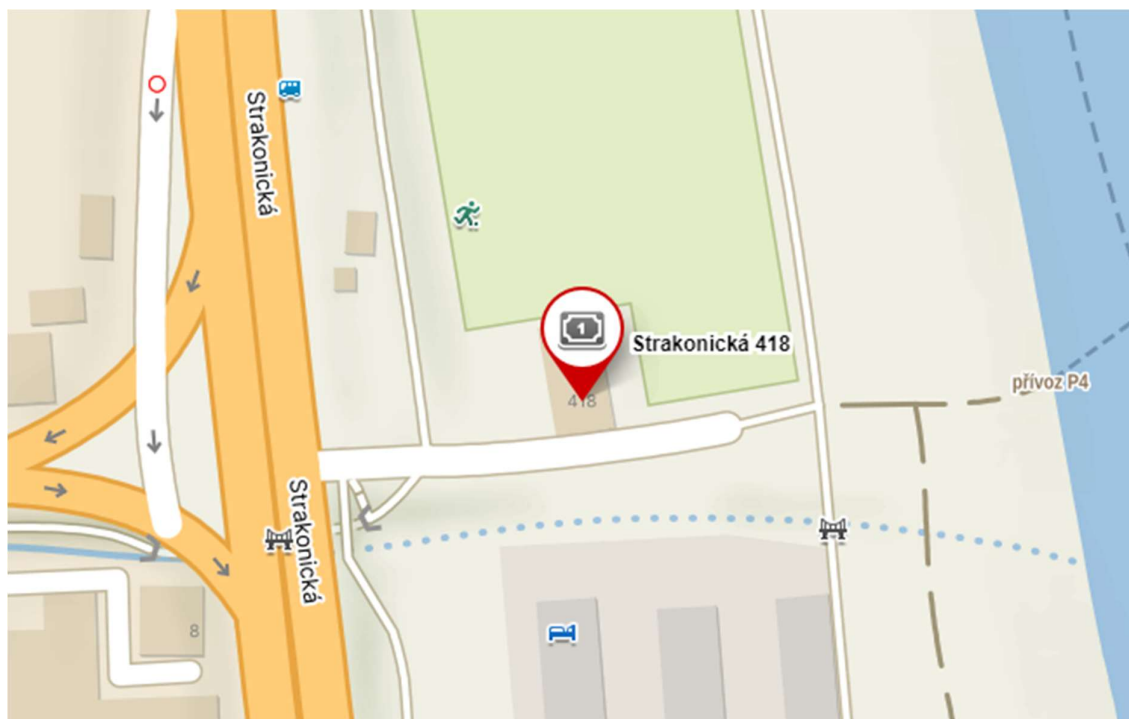
| Typ                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti                                                   |
| Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - SK Českoslovan Chuchle, z.s.           |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - SK Českoslovan Chuchle, z.s. |
| Zahájení exekuce - SK Českoslovan Chuchle, z.s.                                         |

#### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

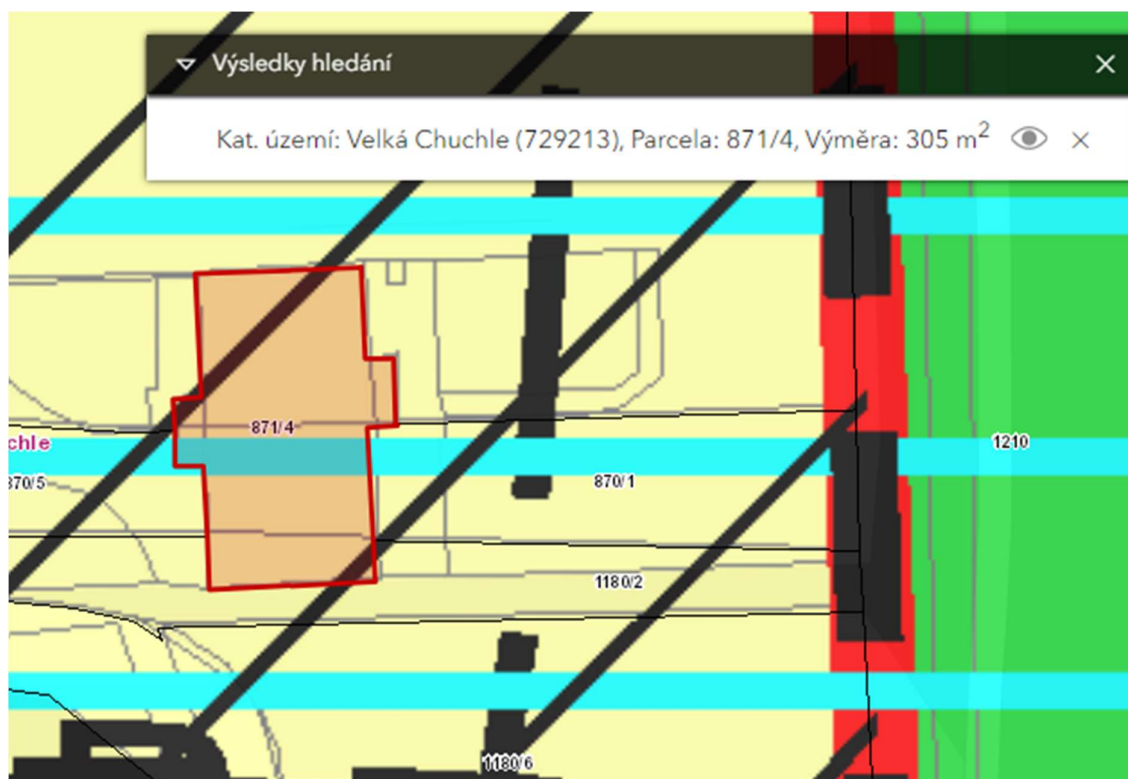
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.01.2024 12:00.

## Ortofoto mapa a situace v mapě



## Výřez z územního plánu



|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Návrhový horizont | Vyměra: 1.2483 ha |
| SP                |                   |

### NÁVRHOVÝ HORIZONT

#### SP - sportu

##### Hlavní využití:

Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

##### Přípustné využití:

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nesportovního využití nepřekročí 20% plochy SP.

Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

##### Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

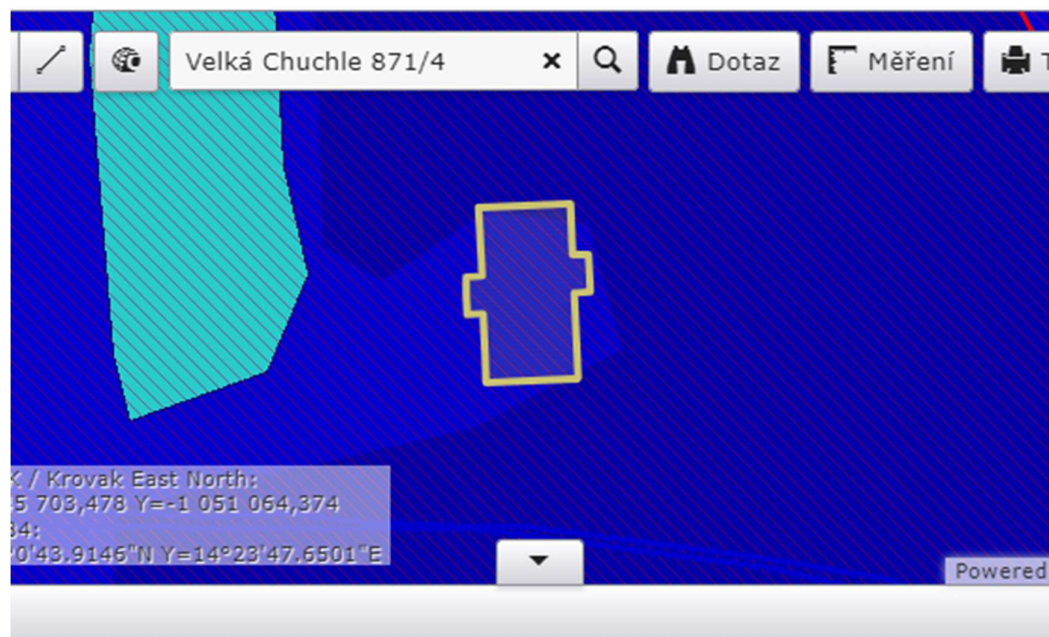
Dále lze umístit: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nesportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy SP.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně omezeno hlavní a přípustné využití.

##### Nepřípustné využití:

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

## Výřez z povodňové mapy



## Fotodokumentace předmětu ocenění







## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

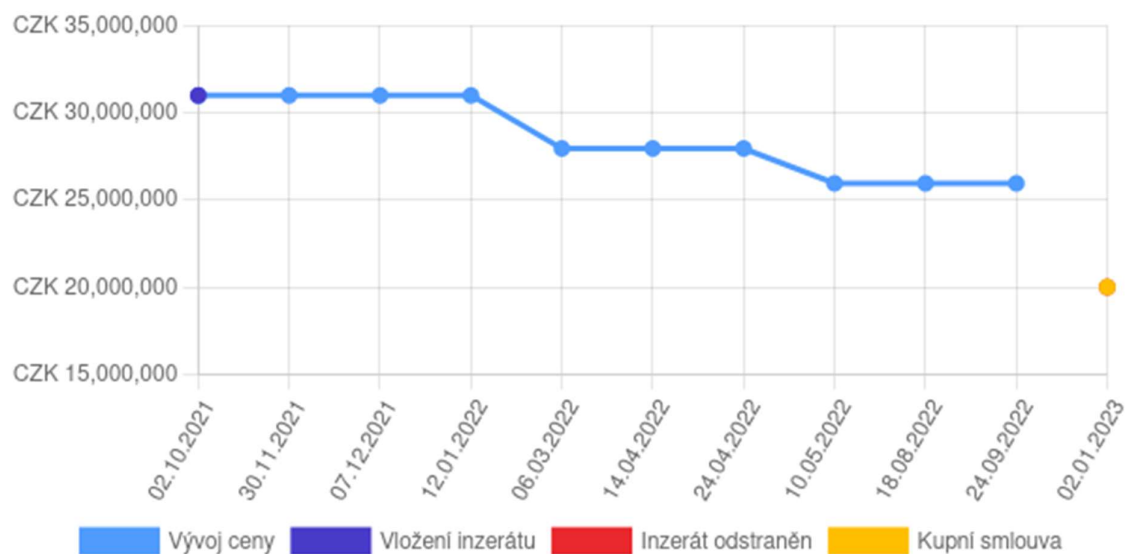


**Nebytový prostor / kancelář, 420 m<sup>2</sup>, K Vltavě č.p. 21/8, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena:** 20 000 000 Kč

**Lokalita:** K Vltavě č.p. 21/8, Praha, okres Hlavní město Praha

#### 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))

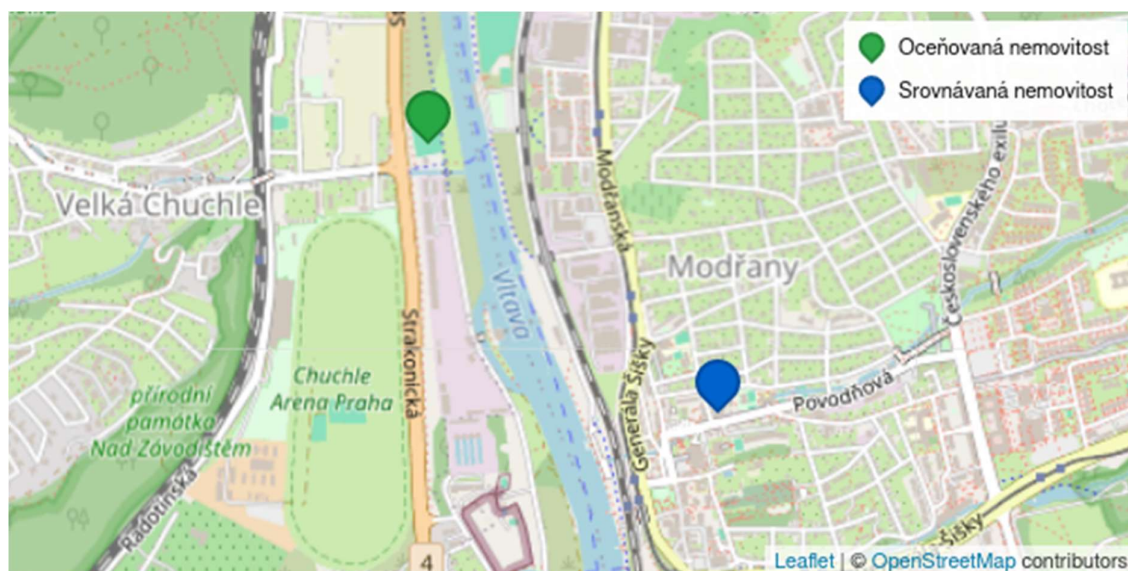
|                             |                                                     |                         |                    |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>             | K Vltavě č.p. 21/8, Praha, okres Hlavní město Praha | <b>Cena dle KS</b>      | 20 000 000 Kč      |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 02.01.2023                                          | <b>Číslo řízení</b>     | V-118/2023-101     |
| <b>Konstrukce</b>           | Cihlová                                             | <b>Stav</b>             | Po rekonstrukci    |
| <b>Typ objektu</b>          | Patrový                                             | <b>Zastavěná plocha</b> | 220 m <sup>2</sup> |
| <b>Podlahová plocha</b>     | 420 m <sup>2</sup>                                  | <b>Užitná plocha</b>    | 420 m <sup>2</sup> |
| <b>Poloha nemovitosti</b>   | Klidná část obce                                    | <b>Plyn</b>             | Plynovod           |

Doporučujeme ke koupi multifunkční objekt na strategickém místě v Modřanech. Jedná se o zděnou stavbu s užitnou plochou 420 m<sup>2</sup>, která byla v poslední době zásadně zrekonstruována a přestavěna. Potenciál nabízené nemovitosti je opravdu široký. Donedávna byla využívána jako sídlo bezpečnostní agentury s kompletním technickým zázemím, kancelářemi a bytem pro zaměstnance. V současné době je objekt volný, tedy připraven k využití novým vlastníkem. Nabízí se také alternativa rezidenční rodinné vily v kombinaci s prostory ke komerčnímu využití, nebo vybudování více bytových jednotek, popřípadě jiné. Podkroví obou částí je připraveno pro dobudování 3 bytů, nebo kanceláří..... Stavba stojí na rohovém pozemku o rozloze 392 m<sup>2</sup>, na kterém je možno zaparkovat zhruba 6 vozů a další v bezprostředním okolí, kde bývá dostatek místa. Objekt je napojen na nejmodernější bezpečnostní technologie a je klimatizován,... Jedná se o velice dobře dopravně obslužnou lokalitu. Autobusy, tramvaje i vlaková stanice Praha-Modřany jsou do 500 m. Nedaleko je i nájezd na Pražský okruh směr letiště, nebo D1. V místě je též veškerá občanská vybavenost a také dostupnost přírody v podobě oblíbené přírodní památky Modřanská rokle. Dále množství cyklostezek, golf, tenis,...

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

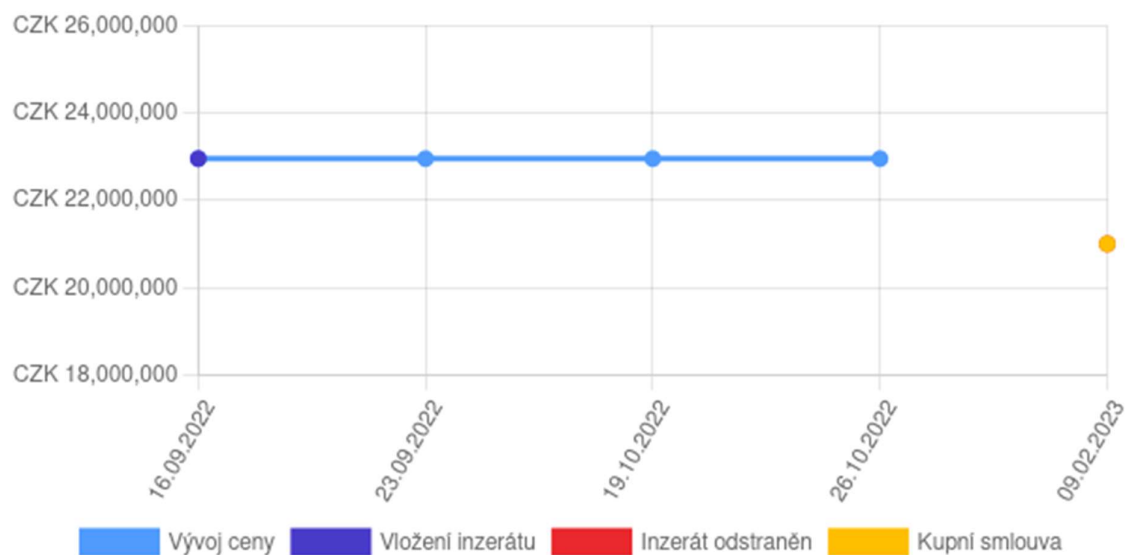


Nebytový prostor / kancelář, 310 m<sup>2</sup>, Lažanského  
č.p. 1000/1, Praha, okres území Hlavního města  
Prahy

Celková cena: 21 000 000 Kč

Lokalita: Lažanského č.p. 1000/1, Praha, okres území  
Hlavního města Prahy

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

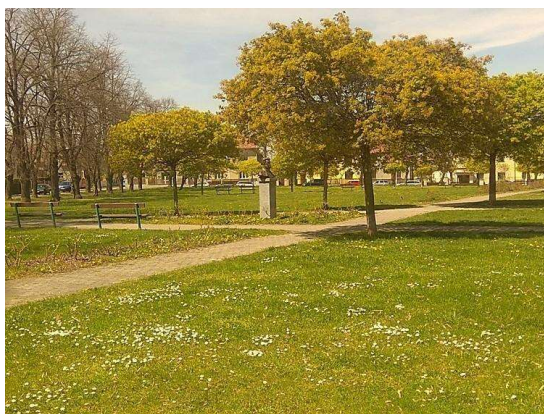


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

|                             |                                                                       |                           |                    |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Lažanského č.p. 1000/1,<br>Praha, okres území Hlavního<br>města Prahy | <b>Cena dle KS</b>        | 21 000 000 Kč      |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 09.02.2023                                                            | <b>Číslo řízení</b>       | V-7557/2023-101    |
| <b>Konstrukce</b>           | Skeletová                                                             | <b>Stav</b>               | Velmi dobrý        |
| <b>Elektřina</b>            | 230V a 400V, 230V                                                     | <b>Zastavěná plocha</b>   | 328 m <sup>2</sup> |
| <b>Užitná plocha</b>        | 310 m <sup>2</sup>                                                    | <b>Poloha nemovitosti</b> | Klidná část obce   |

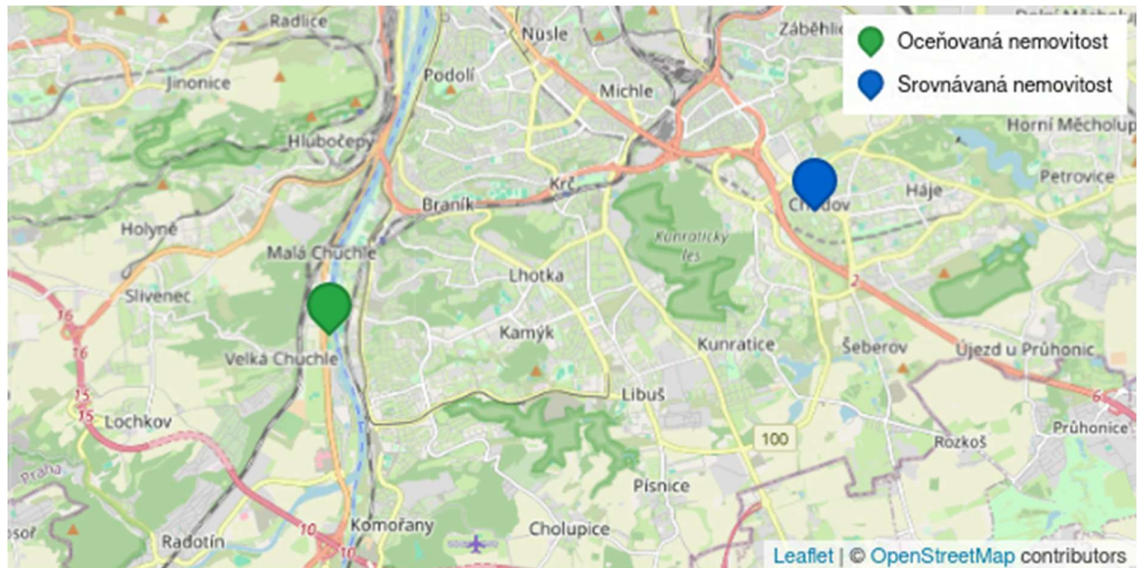
Dovolujeme si Vám exklusivně nabídnout prodej komerčního objektu k variabilnímu využití na velkém rovinatém pozemku. Jedná se o přízemní železo-betonový skelet z roku 1970, velmi dobře udržovaný s možností vnitřního uspořádání dle požadavku nového vlastníka. Dominantou tohoto objektu je jeho ojedinělé umístění na okraji parkové zeleně. Původně se zde nacházela prodejna potravin a poté velkokapacitní přípravná jídel a takto je tento zajímavý objekt kolaudován. Plocha objektu je cca 310 m<sup>2</sup> s celkovou velikostí pozemku o výměře 1548 m<sup>2</sup> s výborným příjezdem. Součástí objektu jsou tři velké vestavěné chladicí boxy a jeden prostorný mrazicí box. K dispozici je chladicí vzduchotechnika, zapuštěná váha a krytá prostorná venkovní rampa k zásobování s výborným manipulačním prostorem. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě - obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu 220V/380V, plyn a optické sítě - připojení k internetu. Velkou výhodou je k dispozici vlastní bohatá studna s možností jejího využití. Střecha byla vyměněna v roce 2013, jsou zde nové rozvody vody a elektřiny, nový kondenzační kotel. Objekt je velmi dobře udržovaný. Všechna okna v objektu jsou plastová a jsou vybavena nerozbitným sklem. Topení v objektu je plynové, vytápění zajišťuje již zmiňovaný kvalitní a úsporný kondenzační kotel. Současně objekt nabízí možnost dostatečného parkování na vlastním pozemku. Možno vybudovat na střeše velkou fotovoltaickou elektrárnu. Stav objektu je výborný, variabilní využití je velkou výhodou. Objekt se nachází v rezidenční zóně na okraji parku s nádherným výhledem do zeleně. Stanice metra je vzdálená cca 300 m u známého obchodního centra Westfield Chodov. Výborná dostupnost od D1, jedinečná nabídka. Vhodné také na sídlo firmy, restaurační provoz, prodejnu, vzorkovnu, apod. U této nemovitosti není ke dni zveřejnění inzerce předložen energetický štítek. Dle novely zákona 406/2000 je proto nemovitost inzerována v energetické třídě G.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

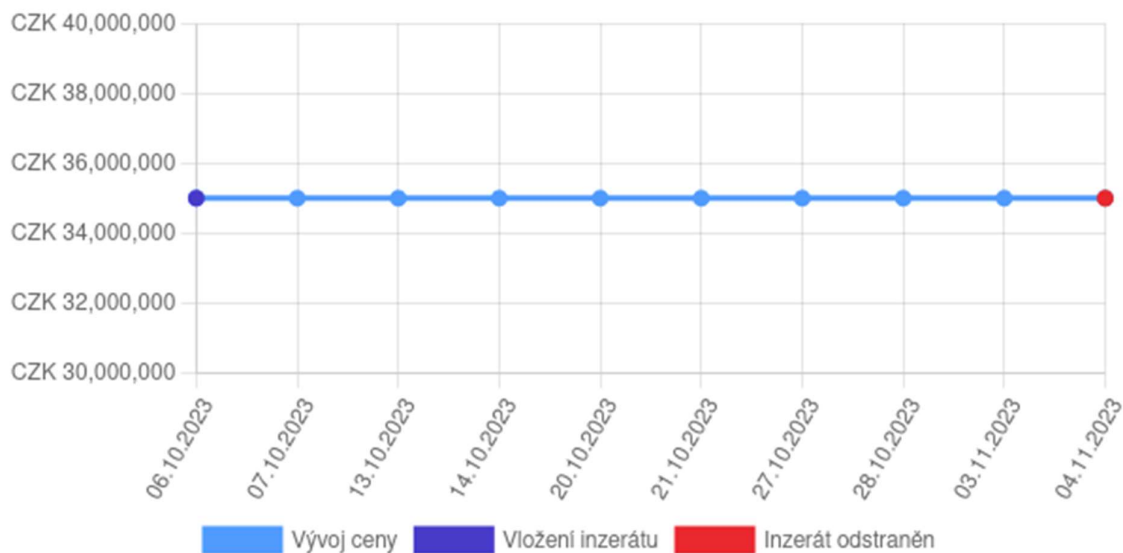


Nebytový prostor / kancelář, 814 m<sup>2</sup>, Dostihová,  
Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 34 999 000 Kč

Lokalita: Dostihová, Praha, okres Hlavní město Praha

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



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

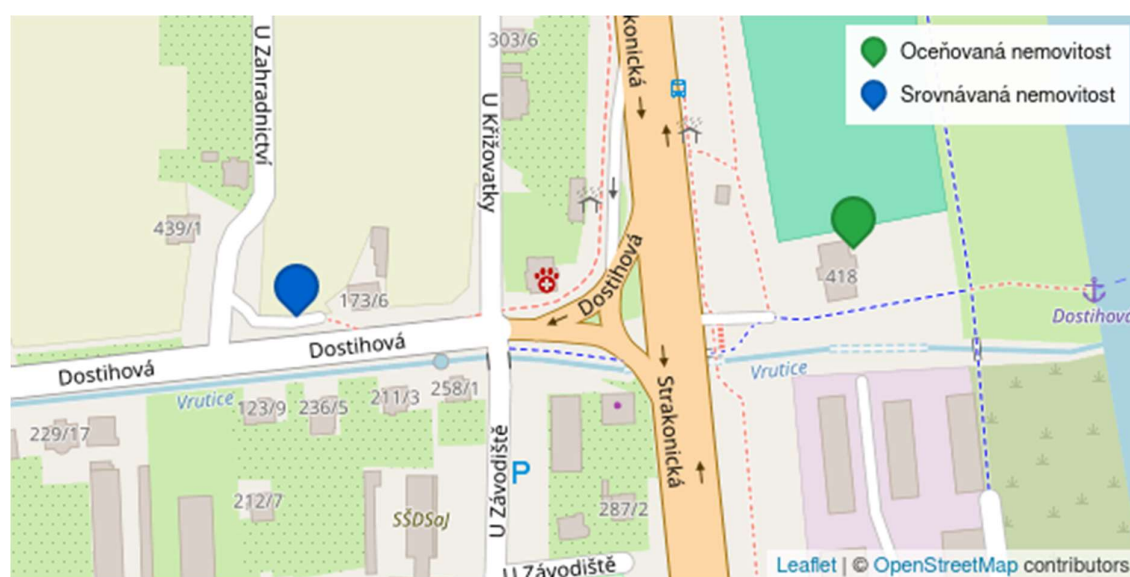
|                                          |                                               |                         |                    |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>                          | Dostihová, Praha, okres<br>Hlavní město Praha | <b>Cena</b>             | 34 999 000 Kč      |
| <b>Konstrukce</b>                        | Smíšená                                       | <b>Plocha pozemku</b>   | 626 m <sup>2</sup> |
| <b>Stav</b>                              | Dobrý                                         | <b>Typ objektu</b>      | Patrový            |
| <b>Podlaží bytu</b>                      | 1                                             | <b>Zastavěná plocha</b> | 323 m <sup>2</sup> |
| <b>Užitná plocha</b>                     | 814 m <sup>2</sup>                            | <b>Kanalizace</b>       | Veřejná kanalizace |
| <b>Počet nadzemních<br/>podlaží domu</b> | 3                                             | <b>Plyn</b>             | Plynovod           |

Exkluzivně nabízíme k prodeji prostorný objekt s širokou paletou využití. Další informace vám rádi upřesníme. Nemovitost je prodávána bez zatížení a právních vad. Větší část nemovitosti je pronajata několika subjektům. K objektu je zpracována studie na rekonstrukci na 10 bytových jednotek, k čemuž bylo vydáno souhlasné stanovisko odboru územního plánování magistrátu hlavního města Prahy a další stanoviska. PENB bude ještě upřesněn, proto uvádíme třídu G. Enesta Reality s.r.o. je franšízantem společnosti Reality Proradost s.r.o.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

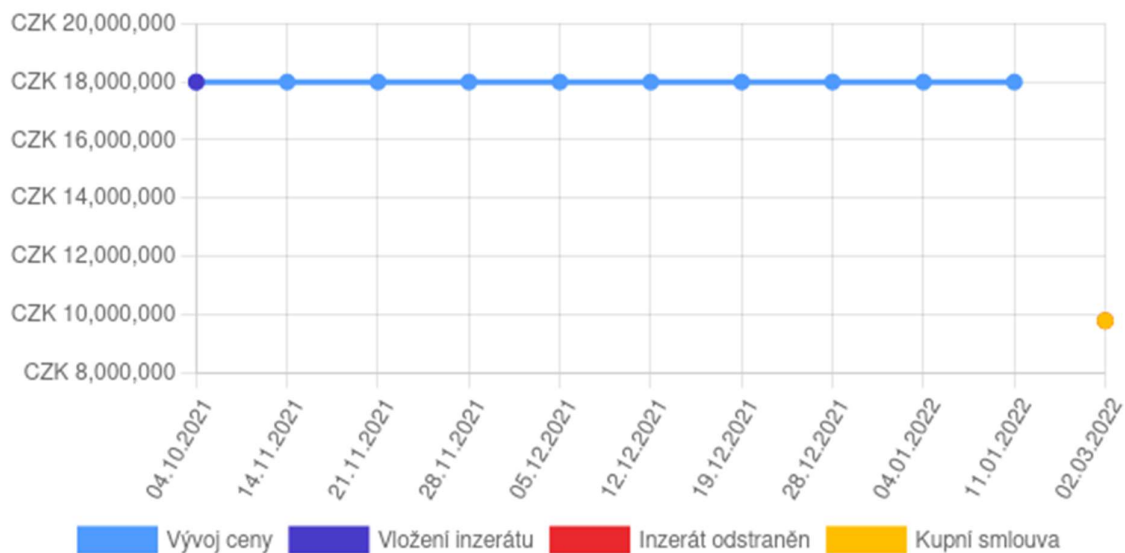


Nebytový prostor / kancelář, 308 m<sup>2</sup>, V  
Chaloupkách č.p. 5, Ořech, okres Praha-západ

Celková cena: 9 790 000 Kč

**Lokalita:** V Chaloupkách č.p. 5, Ořech, okres Praha-západ

### 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))

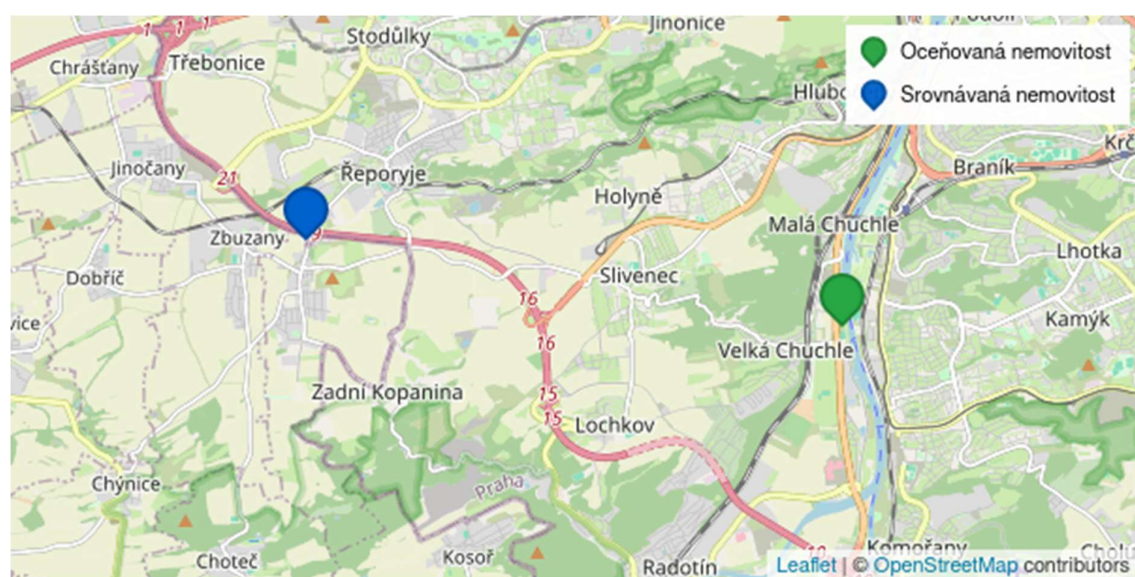
|                             |                                                |                                      |                    |
|-----------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>             | V Chaloupkách č.p. 5, Ořech, okres Praha-západ | <b>Cena dle KS</b>                   | 9 790 000 Kč       |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 02.03.2022                                     | <b>Číslo řízení</b>                  | V-2577/2022-210    |
| <b>Konstrukce</b>           | Cihlová                                        | <b>Stav</b>                          | Velmi dobrý        |
| <b>Typ objektu</b>          | Patrový                                        | <b>Podlaží bytu</b>                  | 3                  |
| <b>Zastavěná plocha</b>     | 148 m <sup>2</sup>                             | <b>Užitná plocha</b>                 | 308 m <sup>2</sup> |
| <b>Poloha nemovitosti</b>   | Centrum obce                                   | <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 3                  |

K prodeji nabízíme administrativní budovu s parkovacím dvorem min pro 8 aut, která se nachází cca 1,5 km od hranice Prahy 5 v obci Ořech u sjezdu na Pražský okruh. Budova sestává ze tří poschodí, rozložení místností dle přiložených půdorysů. V každém patře je koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC. Objekt lze využít k různým účelům dle Vašich potřeb. Samozřejmostí je napojení na obecní vodovod a kanalizaci, elektřinu i plyn. Součástí může a nemusí být veškeré vybavení. Jedná se o velmi zajímavou nabídku, v případě zájmu dodáme další info a zrealizujeme prohlídku. Doporučujeme!

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

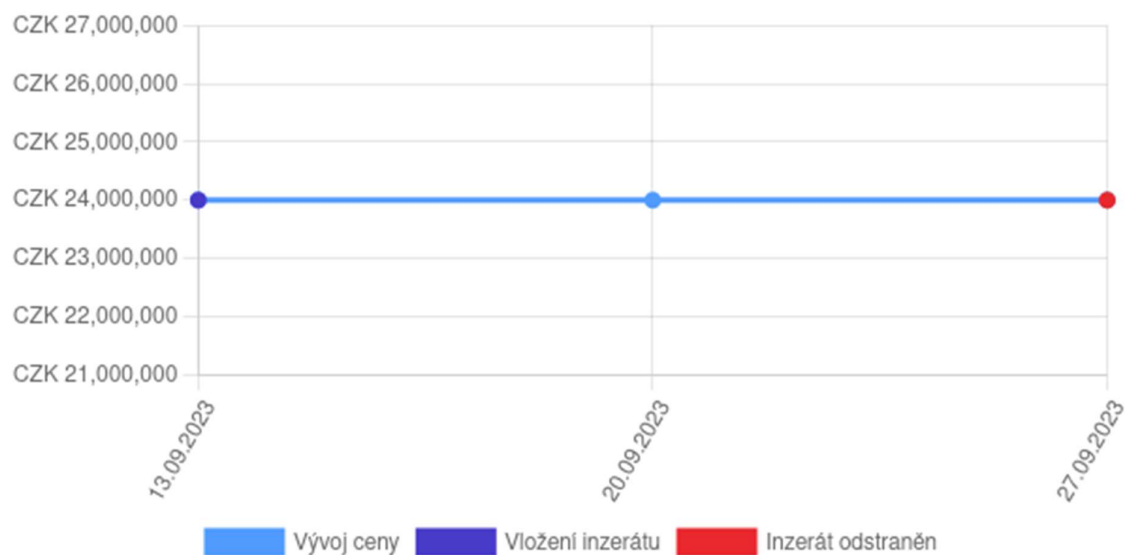


**Nebytový prostor / kancelář, 300 m<sup>2</sup>, Pod Kavalírkou, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena:** 24 000 000 Kč

**Lokalita:** Pod Kavalírkou, Praha, okres Hlavní město Praha

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

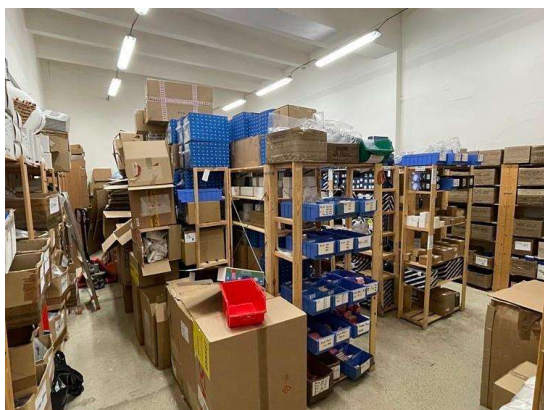
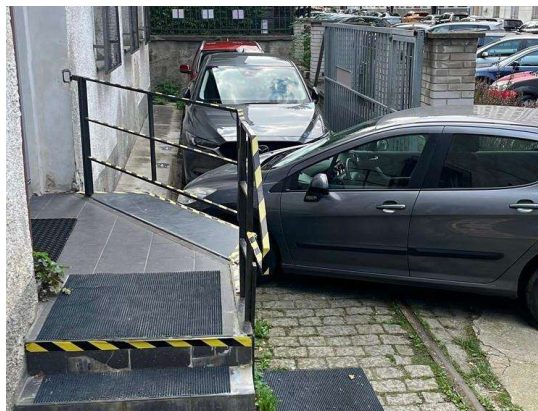


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

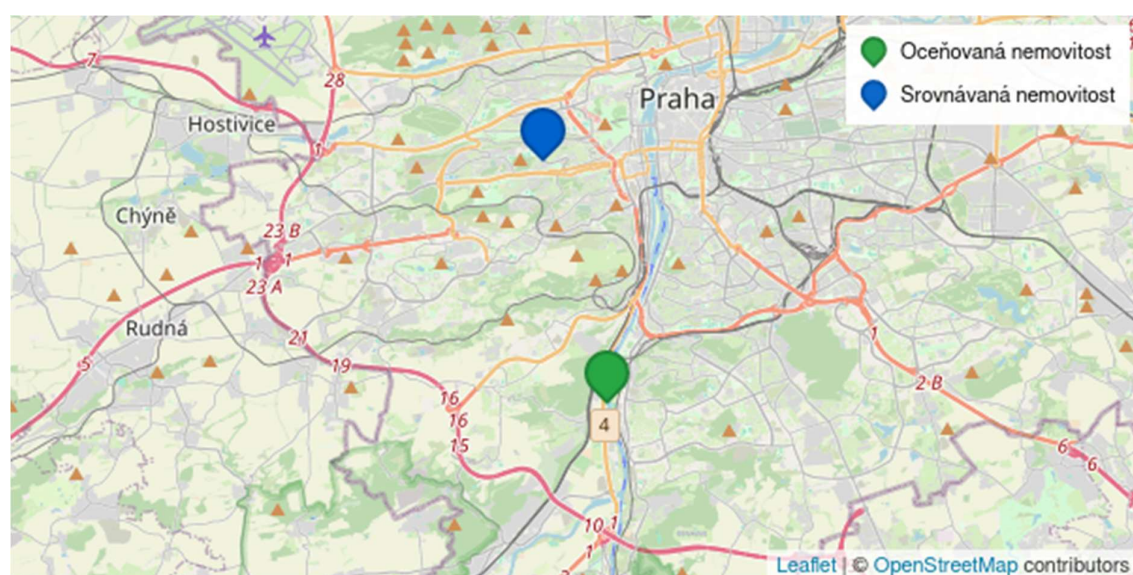
|                      |                                                    |                           |                    |
|----------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>      | Pod Kavalírkou, Praha, okres<br>Hlavní město Praha | <b>Cena</b>               | 24 000 000 Kč      |
| <b>Konstrukce</b>    | Cihlová                                            | <b>Stav</b>               | Dobrý              |
| <b>Typ objektu</b>   | Patrový                                            | <b>Elektřina</b>          | 230V a 400V        |
| <b>Vytápění</b>      | Ústřední vytápění                                  | <b>Zastavěná plocha</b>   | 263 m <sup>2</sup> |
| <b>Užitná plocha</b> | 300 m <sup>2</sup>                                 | <b>Poloha nemovitosti</b> | Centrum obce       |
| <b>Kanalizace</b>    | Veřejná kanalizace                                 | <b>Voda</b>               | Vodovod            |

Prodej skladových prostor a kanceláří 300m2 na vlastním pozemku s celkovou výměrou 450m2 Pod Kavalírkou 1, Praha 5 Cena 24 000 000,- Objekt bývalé trafostanice je po rekonstrukci interiéru z roku 2011 V částečně podsklepeném objektu se nacházejí 4 menší kancelářské prostory a 2 velké skladovací prostory s vysokými stropy. Objekt je napojen na městskou kanalizaci a vodovod. Objekt je vytápěn elektrokotlem, v tomto roce bude realizována plynová přípojka. Možnost parkování na pozemku. Objekt je v současné době v pronájmu ( do konce roku 2023 ) Poloha v blízkosti centra Prahy 5 s výbornou dopravní dostupností nabízí možnosti jak pro sídlo firmy a sklady, obchod, tak i sportovní využití či přestavbu na byty atd.

### 4. Fotodokumentace



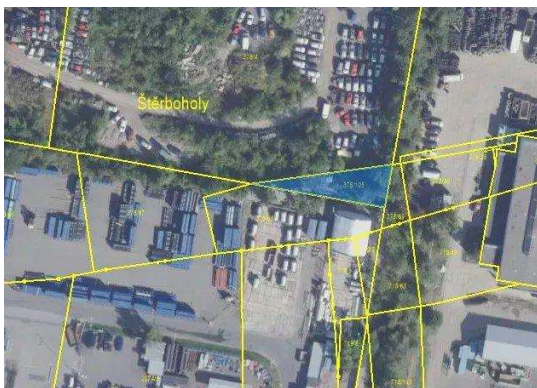
### 5. Mapové zobrazení



## Srovnávané nemovitosti – pozemky

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

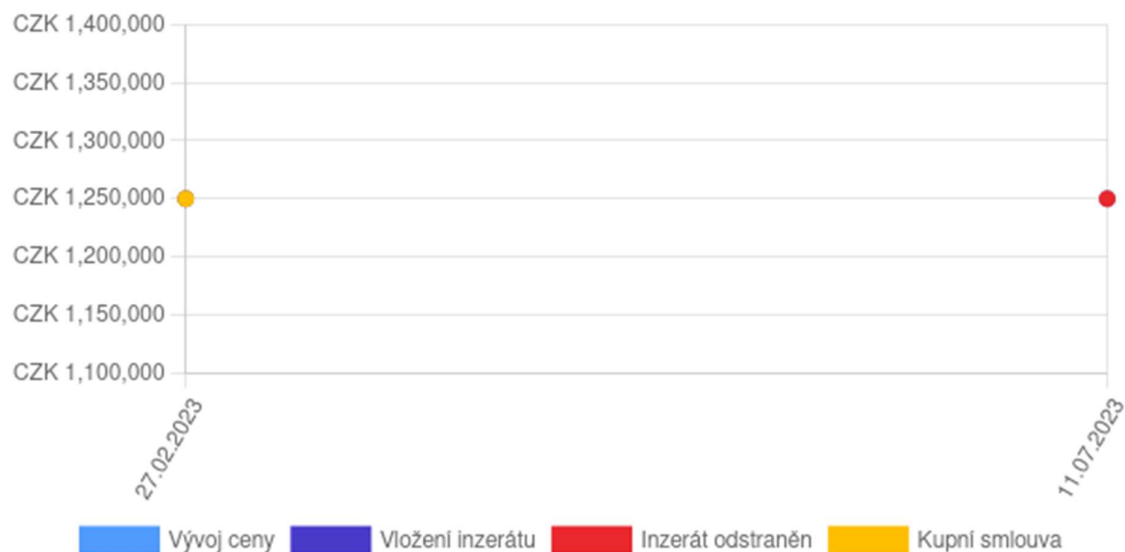


**Pozemek, 321 m<sup>2</sup>, Štěrboholy, Praha, okres území Hlavního města Prahy**

**Celková cena:** 1 250 000 Kč

**Lokalita:** Štěrboholy, Praha, okres území Hlavního města Prahy

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



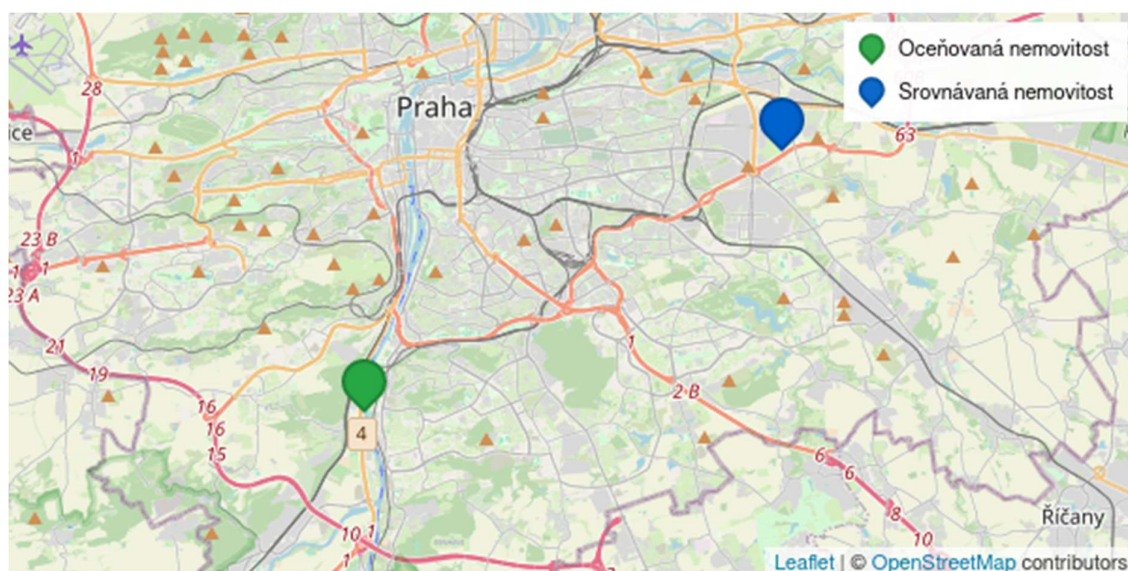
### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                             |                                                        |                     |                  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Štěrboholy, Praha, okres<br>území Hlavního města Prahy | <b>Cena dle KS</b>  | 1 250 000 Kč     |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 27.02.2023                                             | <b>Číslo řízení</b> | V-10802/2023-101 |
| <b>Plocha pozemku</b>       | 321 m <sup>2</sup>                                     | <b>Druh pozemku</b> | Stavební pozemek |

č. 378/105 Štěrboholy

### 4. Fotodokumentace

### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

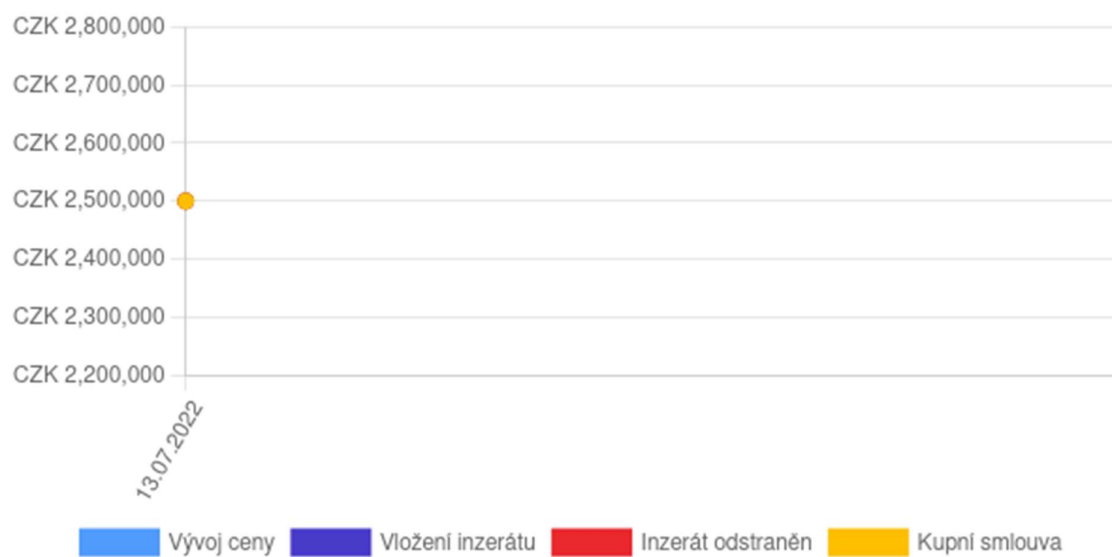


**Pozemek, 1073 m<sup>2</sup>, Písnice, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena: 2 500 000 Kč**

**Lokalita: Písnice, Praha, okres Hlavní město Praha**

### 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)

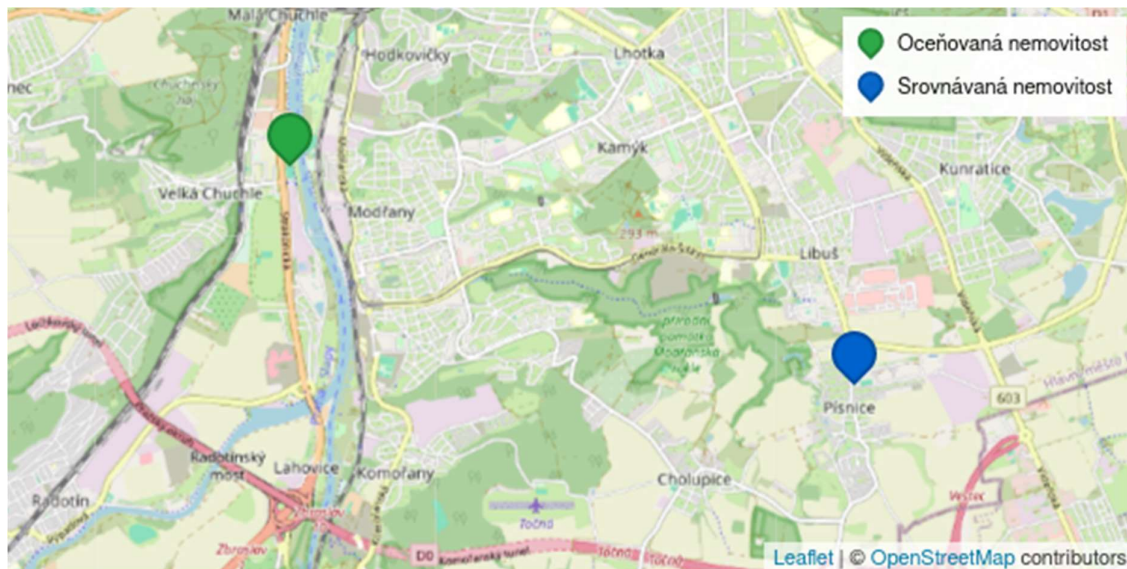
|                             |                                          |                     |                  |
|-----------------------------|------------------------------------------|---------------------|------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Písnice, Praha, okres Hlavní město Praha | <b>Cena dle KS</b>  | 2 500 000 Kč     |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 13.07.2022                               | <b>Číslo řízení</b> | V-42390/2022-101 |
| <b>Plocha pozemku</b>       | 1073 m <sup>2</sup>                      | <b>Elektřina</b>    |                  |
| <b>Vytápění</b>             |                                          | <b>Druh pozemku</b> | Stavební pozemek |
| <b>Kanalizace</b>           |                                          | <b>Voda</b>         |                  |

č. 835/171 Písnice

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace



**Pozemek, 335 m<sup>2</sup>, Velká Chuchle, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena: 840 000 Kč**

**Lokalita: Velká Chuchle, Praha, okres Hlavní město Praha**

### 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))

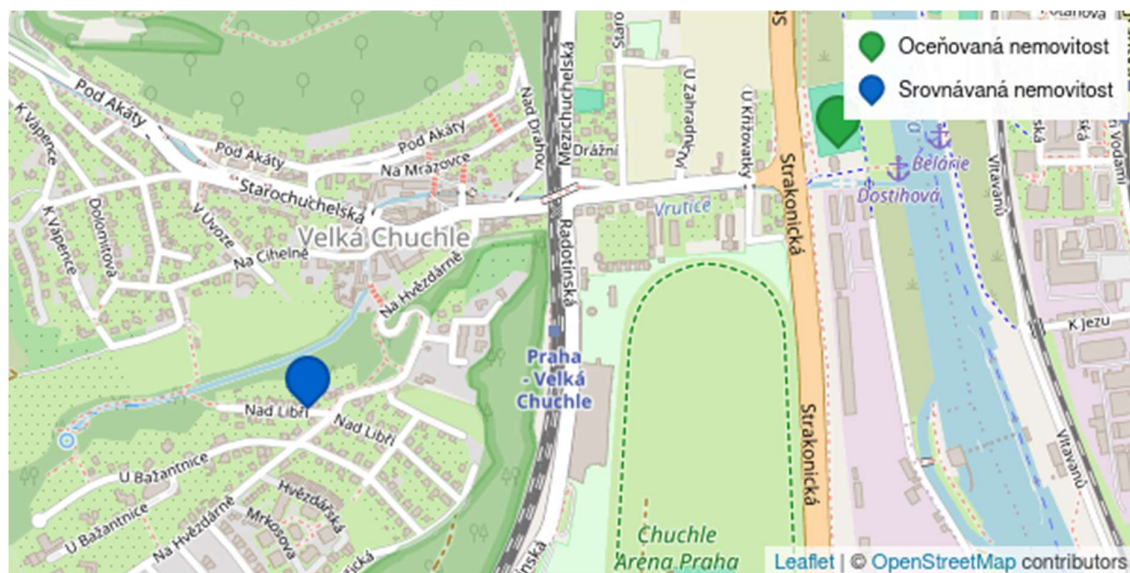
|                      |                                                |              |                  |
|----------------------|------------------------------------------------|--------------|------------------|
| Lokalita             | Velká Chuchle, Praha, okres Hlavní město Praha | Cena dle KS  | 840 000 Kč       |
| Právní účinky ke dni | 20.07.2023                                     | Číslo řízení | V-38558/2023-101 |
| Plocha pozemku       | 335 m <sup>2</sup>                             | Elektřina    |                  |
| Vytápění             |                                                | Druh pozemku | Stavební pozemek |
| Kanalizace           |                                                | Voda         |                  |

č. 774/9 Velká Chuchle

### 4. Fotodokumentace

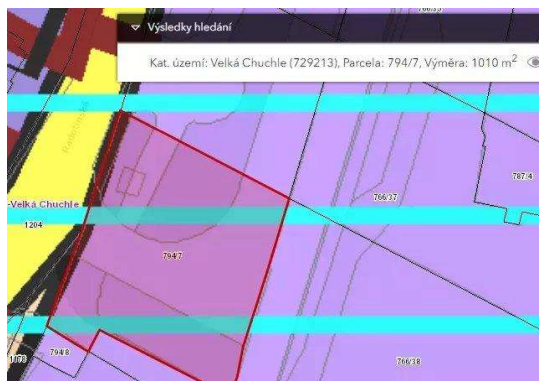


### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace



**Pozemek, 673 m<sup>2</sup>, Velká Chuchle, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena:** 1 600 000 Kč

**Lokalita:** Velká Chuchle, Praha, okres Hlavní město Praha

### 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)

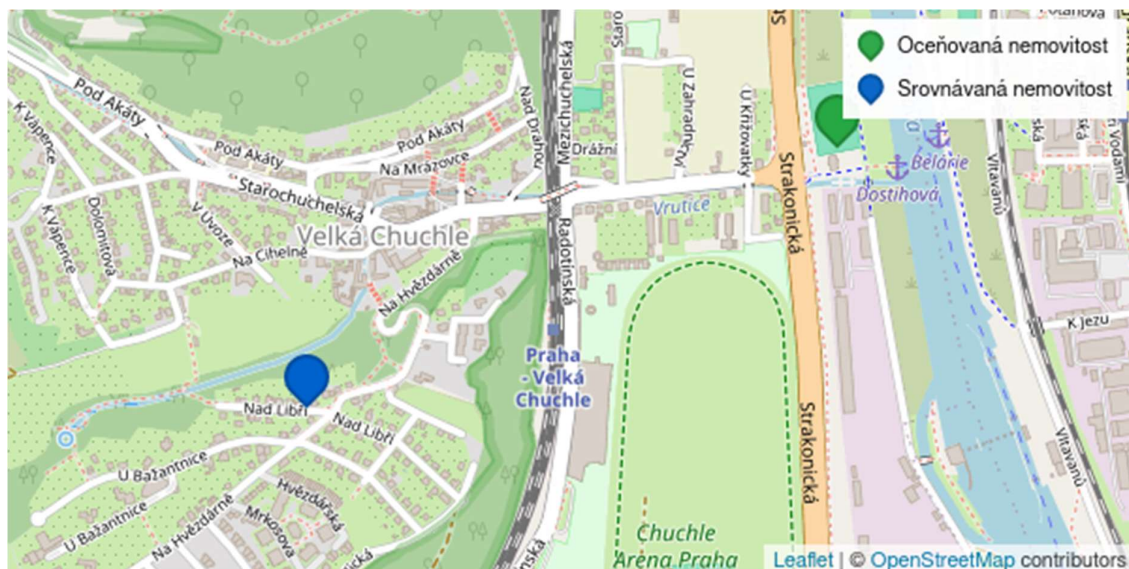
|                      |                                                |              |                  |
|----------------------|------------------------------------------------|--------------|------------------|
| Lokalita             | Velká Chuchle, Praha, okres Hlavní město Praha | Cena dle KS  | 1 600 000 Kč     |
| Právní účinky ke dni | 11.05.2023                                     | Číslo řízení | V-24792/2023-101 |
| Plocha pozemku       | 673 m <sup>2</sup>                             | Elektřina    |                  |
| Vytápění             |                                                | Druh pozemku | Stavební pozemek |
| Kanalizace           |                                                | Voda         |                  |

č. 794/7 Velká Chuchle

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace



**Pozemek, 632 m<sup>2</sup>, Modřany, Praha, okres území Hlavního města Prahy**

**Celková cena:** 2 307 000 Kč

**Lokalita:** Modřany, Praha, okres území Hlavního města Prahy

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



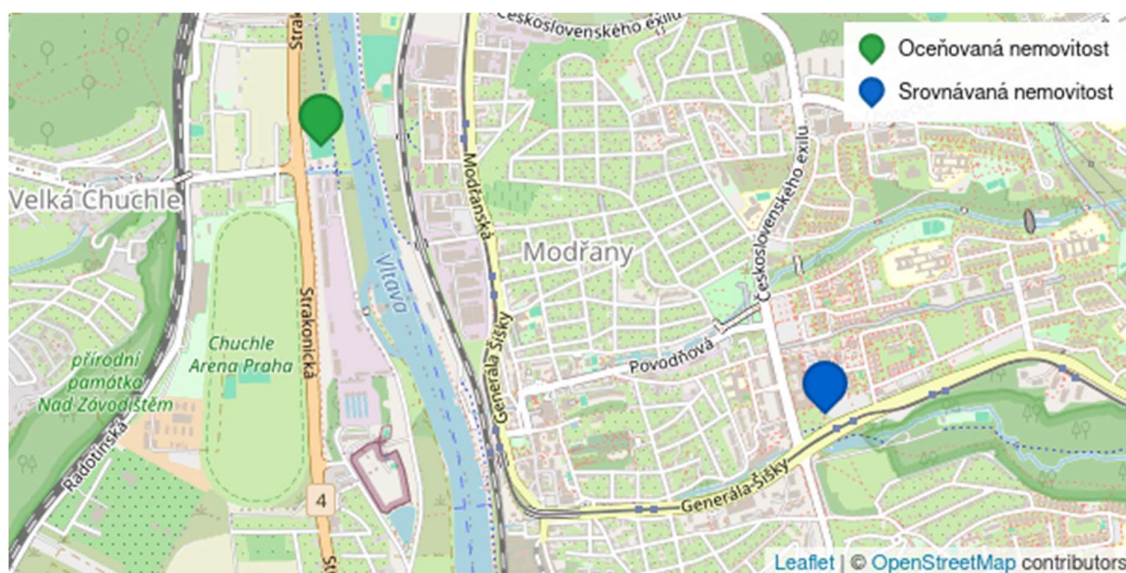
### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                             |                                                     |                     |                  |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Modřany, Praha, okres území<br>Hlavního města Prahy | <b>Cena dle KS</b>  | 2 307 000 Kč     |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 16.12.2022                                          | <b>Číslo řízení</b> | V-72338/2022-101 |
| <b>Plocha pozemku</b>       | 632 m <sup>2</sup>                                  | <b>Druh pozemku</b> | Stavební pozemek |

č. 236/3 Modřany

### 4. Fotodokumentace

### 5. Mapové zobrazení



## Srovnávané nemovitosti – výnosová metoda

### Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

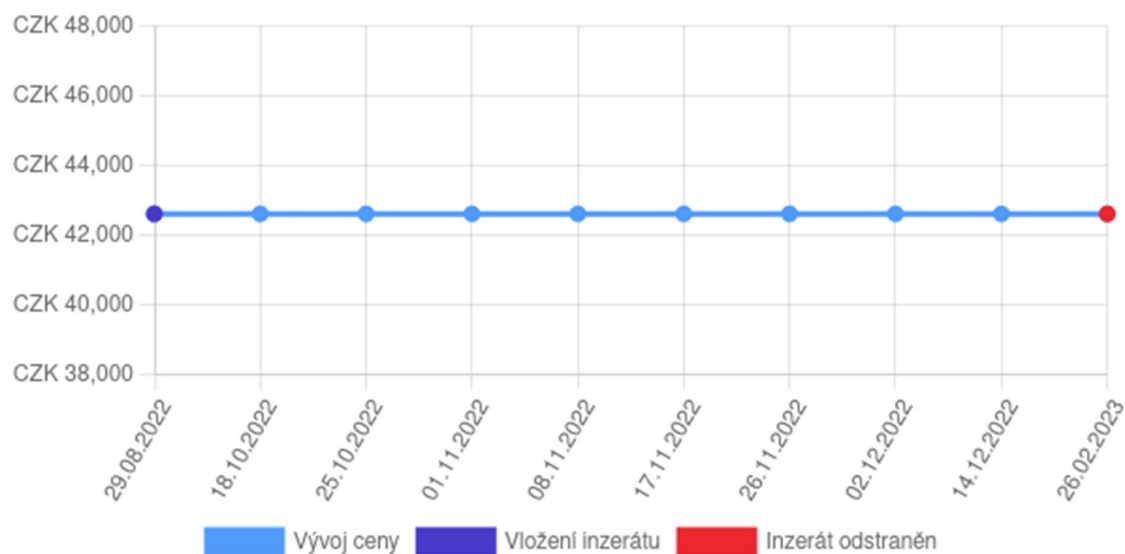


Nebytový prostor / kancelář, 213 m<sup>2</sup>, Mezi vodami, Praha, okres území Hlavního města Prahy

**Celková cena:** 42 600 Kč

**Lokalita:** Mezi vodami, 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)

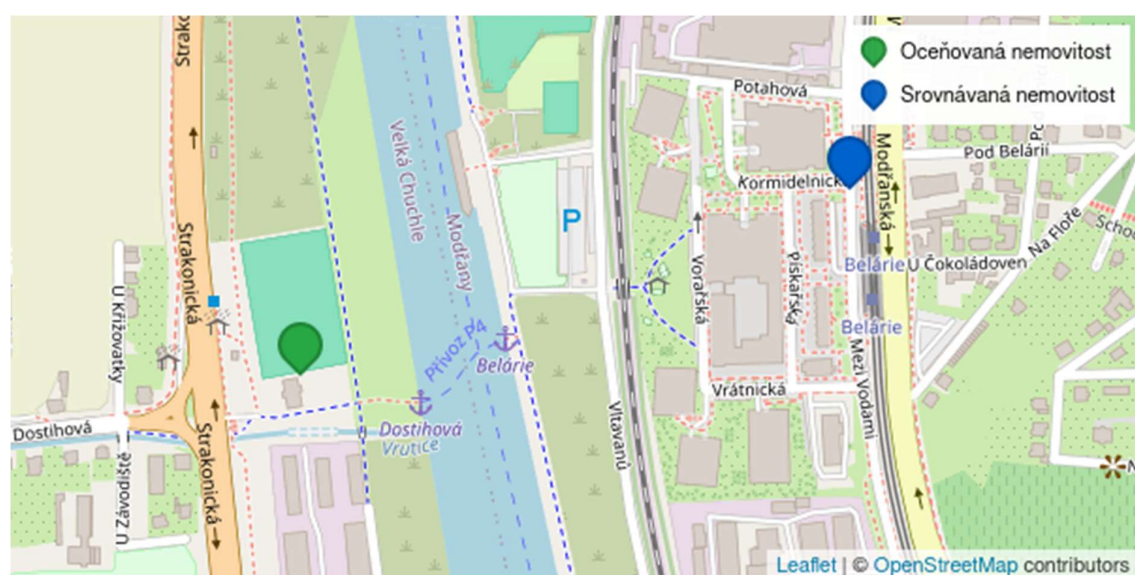
|                   |                                                      |                      |                    |
|-------------------|------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>   | Mezi vodami, Praha, okres území Hlavního města Prahy | <b>Cena</b>          | 42 600 Kč          |
| <b>Konstrukce</b> | Panelová                                             | <b>Stav</b>          | Dobrý              |
| <b>Elektřina</b>  | 230V                                                 | <b>Užitná plocha</b> | 213 m <sup>2</sup> |
| <b>Kanalizace</b> | Veřejná kanalizace                                   | <b>Voda</b>          | Vodovod            |

Nabízíme k pronájmu světlé kancelářské prostory ve velmi klidné části pražských Modřan s výbornou dostupností do centra města. Jedná se o pronájem celého patra. Parkování přímo u budovy. V blízkosti kompletní občanská i sociální vybavenost. Na patře se nachází 6 kanceláří, jednací místnost, kuchyňka, prostor pro recepci a WC. Možnost reklamy na čele budovy. Doporučujeme prohlídku. Více info v RK.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

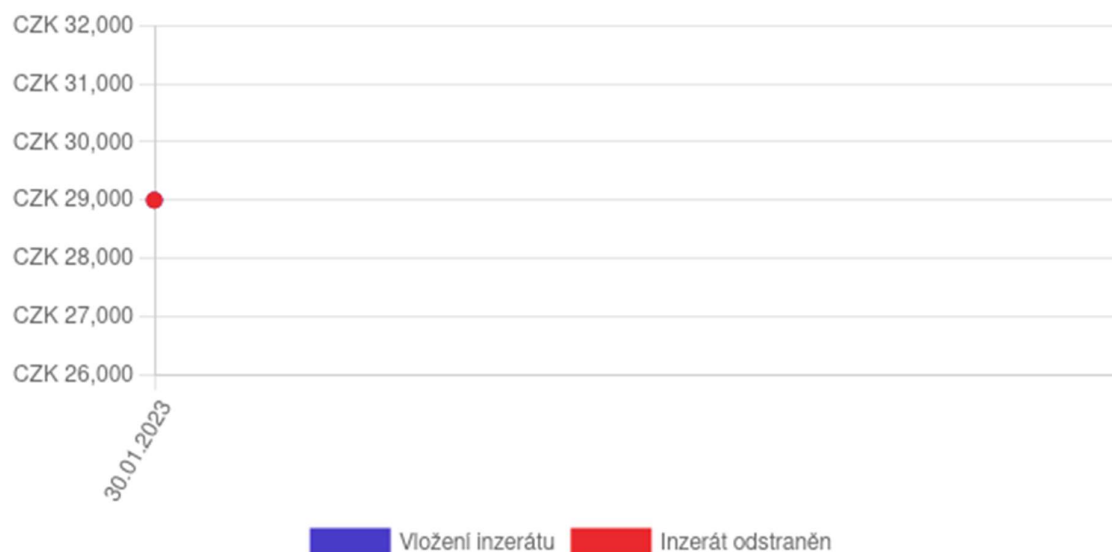


**Nebytový prostor / kancelář, 294 m<sup>2</sup>, Lysinská, Praha, okres území Hlavního města Prahy**

**Celková cena:** 29 000 Kč

**Lokalita:** Lysinská, 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)

|                           |                                                   |                      |                    |
|---------------------------|---------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>           | Lysinská, Praha, okres území Hlavního města Prahy | <b>Cena</b>          | 29 000 Kč          |
| <b>Poznámka k ceně</b>    | + poplatky                                        | <b>Konstrukce</b>    | Smišená            |
| <b>Stav</b>               | Velmi dobrý                                       | <b>Elektřina</b>     | 230V               |
| <b>Zastavěná plocha</b>   | 294 m <sup>2</sup>                                | <b>Užitná plocha</b> | 294 m <sup>2</sup> |
| <b>Poloha nemovitosti</b> | Centrum obce                                      | <b>Kanalizace</b>    | Veřejná kanalizace |
| <b>Plyn</b>               | Plynovod                                          | <b>Voda</b>          | Místní zdroj       |

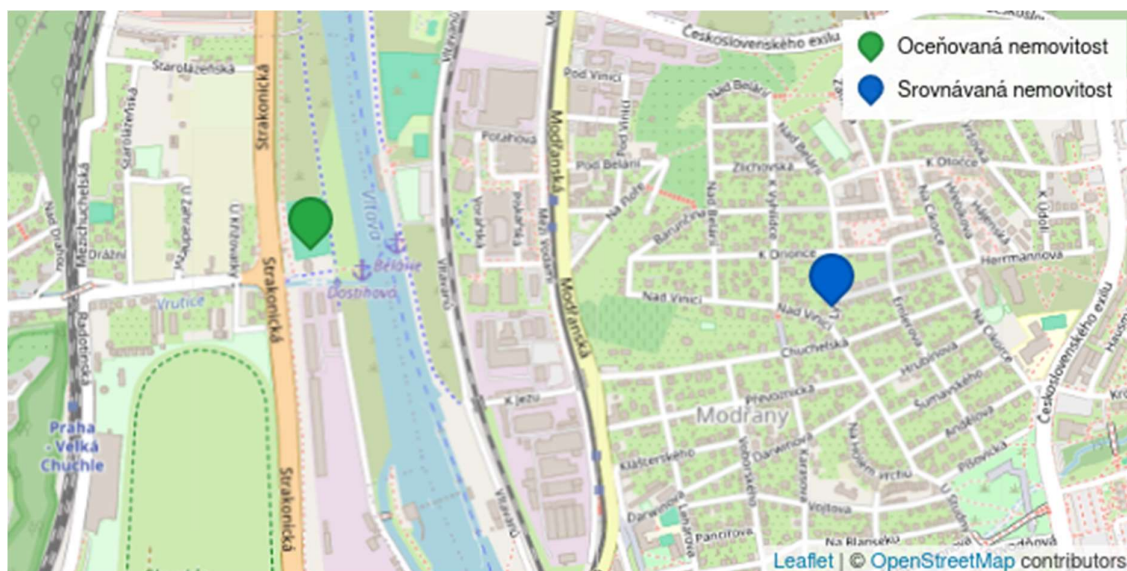
Nabízíme Vám k pronájmu zajímavé komerční prostory o velikosti 294 m<sup>2</sup> v lokalitě Prahy 12 Modřany, v ulici Lysinská – vstup z ulice Barunčina. Tento prostor byl kolaudován a využíván jako fitness centrum. Lze samozřejmě rekolaudovat na kanceláře, zdravotnické centrum, výdejnu e-shopu, skladovací prostory, reklamní agenturu, apod. Nebytový prostor se nachází v přízemí a suterénu budovy občanské vybavenosti. Má samostatný vchod. Přízemí se skládá z průchozí kanceláře – recepce, kde je umístěna kuchyňka, dále velké kanceláře a malé místnosti, která může sloužit jako soukromá kancelář. V zadní části nalezneme toalety pro dámy; pány (včetně pisoárů), technickou místnost s výlevkou a kotelnu. Do suterénu vedou schody z haly, kde je umístěn i výtah s nosností 500kg. Suterén nabízí několik menších a větších prostor, které jsou podrobně (včetně metráže) zakresleny do plánu ve fotogalerii. Podrobnější info se specifikací Vám samozřejmě ráda sdělí i makléřka. Podlahové krytiny - zátěžové koberce, pvc, dlažba a v suterénních v místnostech na cvičení speciální sportovní gumová podlaha. Okna jsou plastová, většina suterénních místností je odvětrává pasivně pomocí průduchů ve stěnách, cirkulaci čerstvého vzduchu zajišťuje větrák umístěn v hlavní cvičicí místnosti. Ohřev vody a teplo je dodáváno z plynového kotle umístěného v přízemí. Veškeré energie mají vlastní měřidla a jsou účtovány dle skutečné spotřeby, převod elektroměru a plynoměru na nájemníka. Výše nájmu 29.000,-Kč (pro plátce +21% DPH), kauce 1 měsíční nájem +provize realitní kanceláři. V budově jsou pronajaty další prostory: kanceláře geodetů, večeřka, sklad a eshop (svatební tisk). Veškerá občanská vybavenost v místě. Nedaleko je například Kaufland, poliklinika Modřany, policejní akademie. MHD: Přímá zastávka autobus č. 117 Tyršova čtvrť. Automobilová doprava - rychlé napojení na městské okruhy. Dostatek parkovacích míst na ulici. K pronájmu od 1.2.2023

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

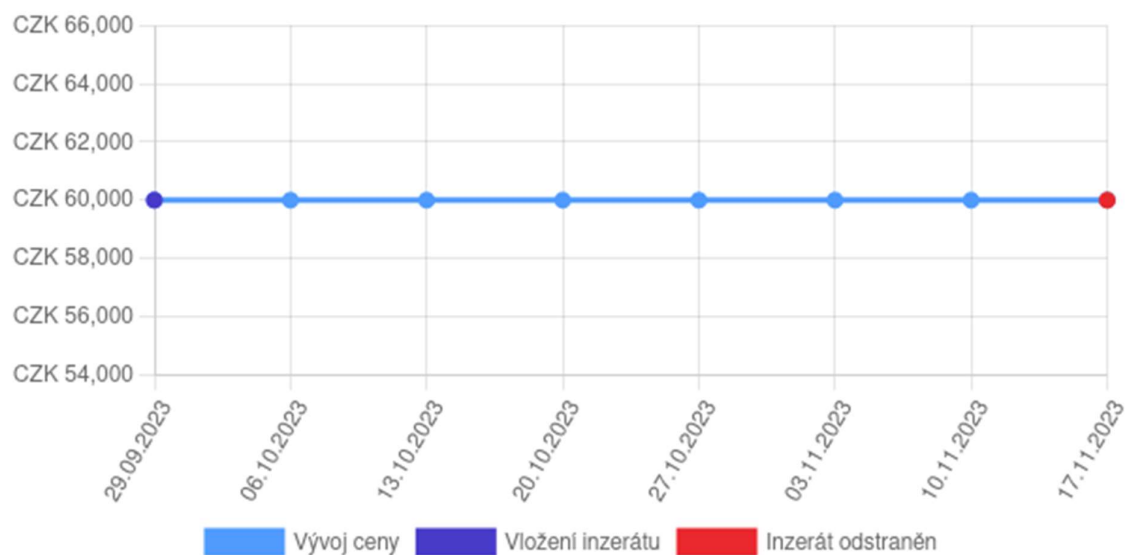


Nebytový prostor / kancelář, 300 m<sup>2</sup>, Na slupi,  
Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 60 000 Kč

Lokalita: Na slupi, Praha, okres Hlavní město Praha

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



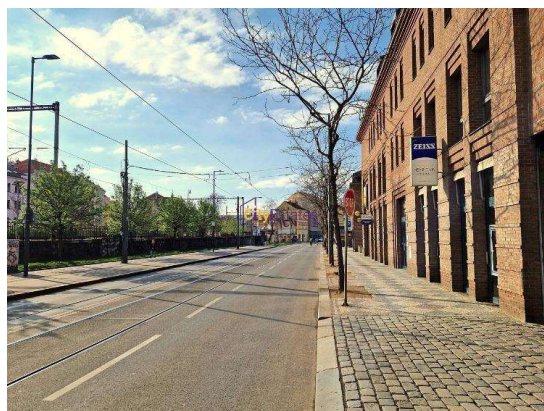
### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

|                                      |                                           |                      |                    |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Na slupi, Praha, okres Hlavní město Praha | <b>Cena</b>          | 60 000 Kč          |
| <b>Vlastnictví</b>                   | Osobní                                    | <b>Konstrukce</b>    | Cihlová            |
| <b>Plocha pozemku</b>                | 305 m <sup>2</sup>                        | <b>Stav</b>          | Dobrý              |
| <b>Typ objektu</b>                   | Patrový                                   | <b>Užitná plocha</b> | 300 m <sup>2</sup> |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 4                                         |                      |                    |

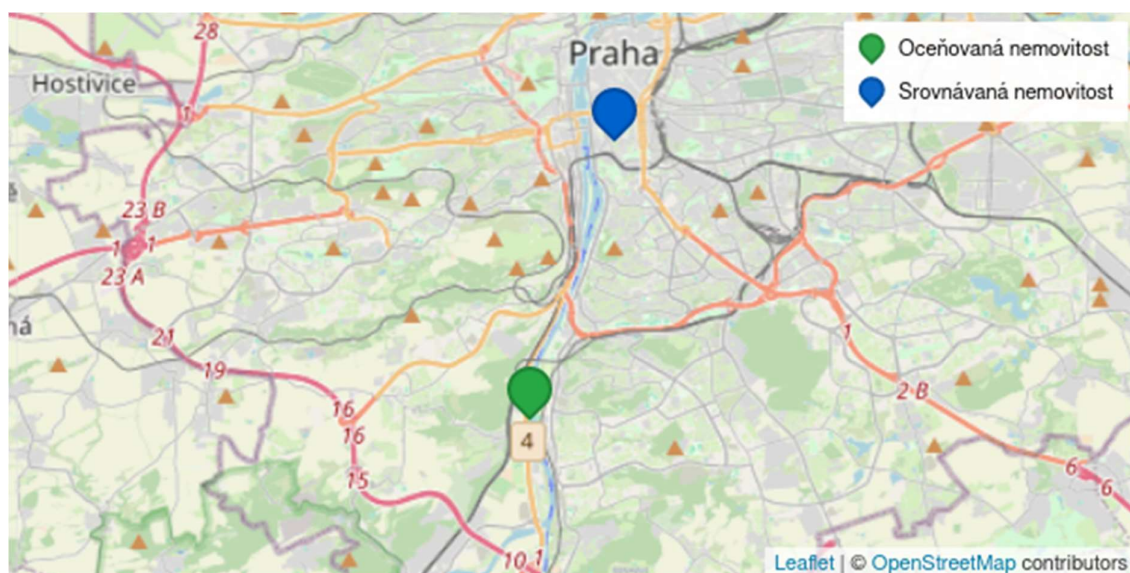
Nabízíme k dlouhodobému pronájmu komerční prostory v lukrativní lokalitě Praha 2 - Vyšehrad v ulici Na Slupi 1. Jedná se o obchodní, výrobní a skladovací prostory. V objektu fungovala dlouhodobě pekárna, jejíž provoz byl letos ukončen. Prostor se skládá z bývalé prodejny a zázemí v přízemí, skladovacích prostor v suterénu a výrobních prostor v prvním patře. Tato patra jsou propojena nákladním výtahem, který je přístupný také ze dvora domu. K dispozici jsou také garáže přístupné z ulice, které sloužily jako další skladovací prostory a v druhém patře jsou pak prostory které by bylo možné využívat jako kanceláře či byty. Je možný pronájem přízemí, kde byla prodejna, sklepu pro skladování plus dvůr pro manipulaci zboží, odeálně i s prvním patrem kde byla výrobní a které je propojeno nákladním výtahem. Užitná plocha je cca 300m<sup>2</sup>. Případně je možné pronajmout i s druhým patrem kde jsou kanceláře/byty a kdy celková plocha je přes 500m<sup>2</sup>, z toho užitná plocha cca 450m<sup>2</sup>. Přiloženy jsou 2D a 3D plány s přibližnými rozměry. V současnosti probíhá likvidace zařízení bývalé pekárny a prostory budou volné v řádu několika týdnů. Prostor je ideální pro prodejnu s potřebou větších skladovacích či výrobních prostor a umožňuje nadstandardní zviditelnění prodejny a ideální přístup nejen díky umístění u zastávky tramvaje, ale i díky umístění na frekventované ulici, kde lze z dálky vidět jak vývěsní štít na budově, tak velkou boční stěnu, kde by patrně mohlo být velké nepřehlédnutelné logo. Pro více informací mne neváhejte kontaktovat. 2D a 3D plány s možností natáčení: <https://cloud.magicplan.app/plan/4a3988b3-6138-402d-b538-caf62f2c7535/sketch/2d/64497c95.03f3efff>

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

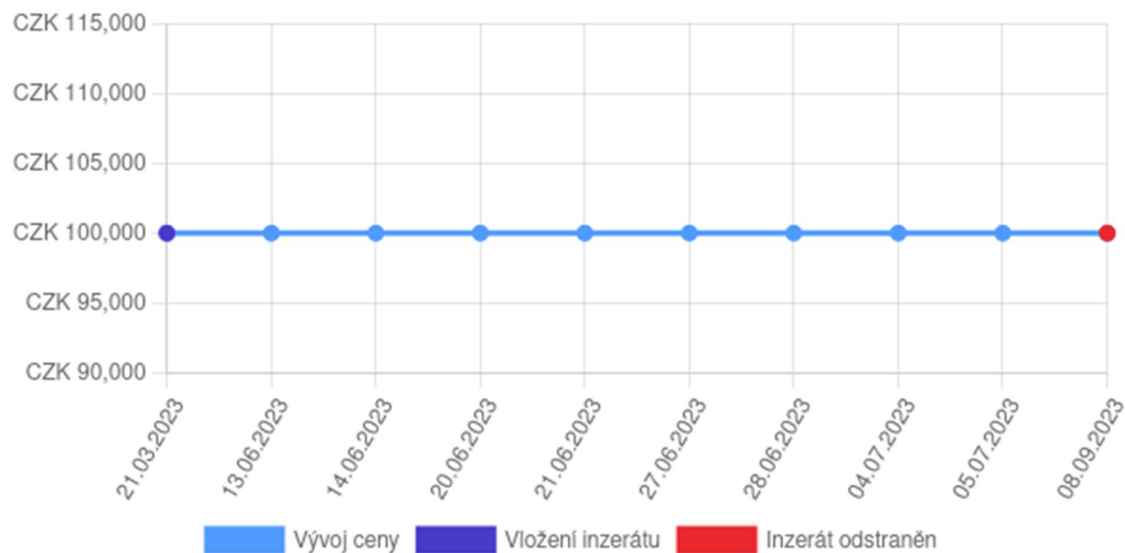


Nebytový prostor / kancelář, 600 m<sup>2</sup>, Modřany,  
Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 100 000 Kč

Lokalita: Modřany, Praha, okres Hlavní město Praha

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

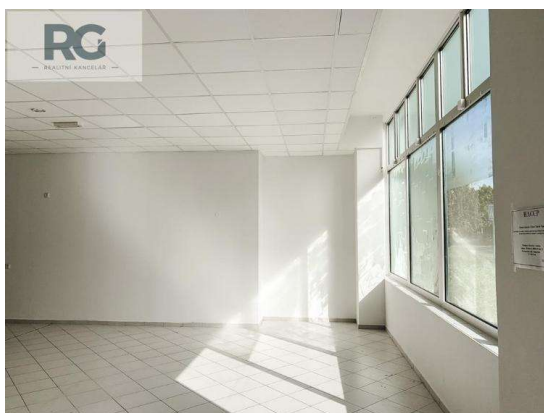


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

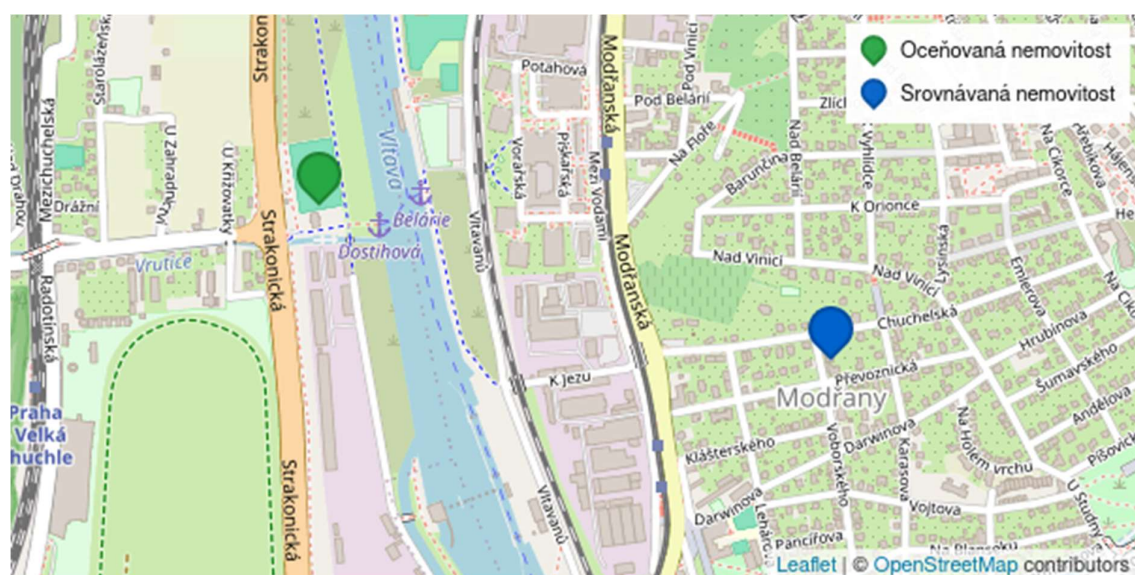
|                      |                                          |                 |               |
|----------------------|------------------------------------------|-----------------|---------------|
| <b>Lokalita</b>      | Modřany, Praha, okres Hlavní město Praha | <b>Cena</b>     | 100 000 Kč    |
| <b>Konstrukce</b>    | Skeletová                                | <b>Stav</b>     | Velmi dobrý   |
| <b>Elektřina</b>     | 230V a 400V, 230V                        | <b>Vytápění</b> | Plynový kotel |
| <b>Užitná plocha</b> | 600 m <sup>2</sup>                       | <b>Plyn</b>     | Ano           |
| <b>Voda</b>          | Vodovod                                  |                 |               |

Nabízíme Vám k pronájmu komerční prostory o užitné ploše 600 m<sup>2</sup> v městské části Prahy 12 Modřany, v ulici Mráčkova. Nebytový prostor s velkými výlohami se nachází v přízemí budovy občanské vybavenosti. Má samostatný vchod pro zákazníky a služební vchod. Prostorný obchodní prostor je o výměře cca 450m<sup>2</sup> a zázemí je o výměře cca 150m<sup>2</sup>. Podlahy jsou pokryty dlažbou. V zázemí jsou skladové místnosti, úklidová místnost, sociální prostory – toalety se sprchou a kuchyňka. Veškeré energie mají vlastní měřidla a jsou účtovány dle skutečné spotřeby, převod elektroměru a plynoměru na nájemníka. Prostorech je klimatizace a odvětrávání. Majitel požaduje složení kauce ve výši jednoho nájmu. Veškerá občanská vybavenost v místě.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

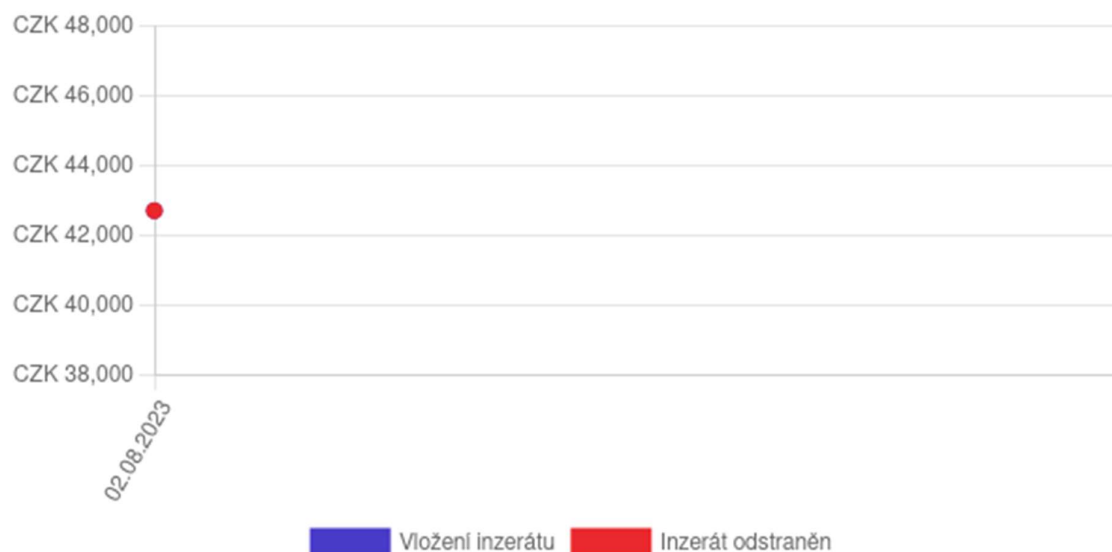


**Nebytový prostor / kancelář, 547 m<sup>2</sup>, Krouzova, Praha, okres Hlavní město Praha**

**Celková cena:** 42 700 Kč

**Lokalita:** Krouzova, Praha, okres Hlavní město Praha

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



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

|                      |                                           |                   |             |
|----------------------|-------------------------------------------|-------------------|-------------|
| <b>Lokalita</b>      | Krouzova, Praha, okres Hlavní město Praha | <b>Cena</b>       | 42 700 Kč   |
| <b>Konstrukce</b>    | Cihlová                                   | <b>Stav</b>       | Velmi dobrý |
| <b>Elektřina</b>     | 230V                                      | <b>Vytápění</b>   |             |
| <b>Užitná plocha</b> | 547 m <sup>2</sup>                        | <b>Kanalizace</b> |             |
| <b>Voda</b>          |                                           |                   |             |

Nabízíme Vám k pronájmu kanceláře umístěné v 2.NP dvoupodlažní budovy umístěné v komerčním areálu na ulici Krouzova. Jedná se o 10 místností o CP 427m<sup>2</sup> (celé patro). Je možné rozdělit na dvě části: 4 místnosti o CP 151m<sup>2</sup> a 6 místností o CP 276m<sup>2</sup>. Samostatné sociální zařízení, kuchyňka, šatny, sklad, velká zasedací místnost o CP 120m<sup>2</sup>. Areál je zajištěn ostrahou, vstup přes vrátnici. Doporučuji.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení

