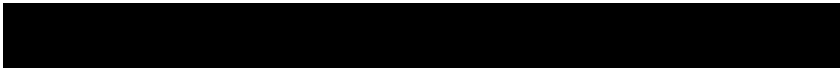


PŘÍLOHA Č. 4

ZNALCKÝ POSUDEK Č. 5848-138/20 VYPRACOVANÝ

 ZE DNE 30. 8. 2020

Znalecký posudek č. 5848-138/20

na

stanovení výše obvyklé úplaty za právo využívat předmět užívání, tzn. stanovení výše obvyklého průměrného nájemného za právo využívat tzv. čisté plochy (tj. administrativní, laboratorní a provozní prostory) v budově č.p.595, ul.Průmyslová, Vestec, (budova je nedílnou součástí pozemku p.č.St.952)

a dále

stanovení výše obvyklé úplaty za právo využívat předmět užívání, tzn. stanovení výše obvyklého nájemného za právo využívat společné plochy (společné chodby, schodiště a další společné plochy) v budově č.p.595, ul.Průmyslová, Vestec, (budova je nedílnou součástí pozemku p.č.St.952)

a dále

stanovení výše obvyklé úplaty za právo využívat předmět užívání, tzn. stanovení výše obvyklého nájemného za právo využívat pozemky p.č.St.952, p.č.St.955, p.č.St.956, p.č.291/3, p.č.293/6, p.č.294/6, p.č.294/7, p.č.294/8, p.č.306, p.č.197/100, vše s příslušenstvím a s doplňujícími stavbami bez č.p./č.e. na pozemcích p.č.St.955 a p.č.St.956,

a to vše k.ú. Vestec u Prahy, obec Vestec, okres Praha západ,

a to ke dni ocenění 30.srpna 2020



ABBEN – znalecká kancelář s.r.o.
IČ 243 07 611
Za Strahovem 387/41
169 00, Praha 6



OBSAH :

A) Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny	4
B) Osvědčení	4
C) Analýza, ocenění	5
1. ÚVOD	5
1.1. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.2. VLASTNÍCVÍ	5
1.3. TRŽNÍ HODNOTA	5
1.4. ROZSAH ODHADU	5
1.5. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	6
2. POPIS NEMOVITOSTI – SOUČASNÝ STAV	7
2.1. CO ZNAMENÁ BIOCEV	7
2.2. POPIS AREÁLU BIOCEV	7
2.3. BUDOVA č.p.595	8
2.4. ZÁKLADNÍ PARAMETRY	9
2.5. ZÁKLADNÍ INFORMACE	10
2.6. ÚZEMNÍ PLÁN	10
2.7. KOMERČNÍ ATRAKTIVITA	10
3. METODY OCEŇOVÁNÍ	11
3.1. ÚVOD	11
3.2. METODY OCEŇOVÁNÍ	11
3.3. APLIKACE METOD	12
4. OCEŇOVACÍ ANALÝZA	13
4.1. ANALÝZA NEJLEPŠÍHO A NEJVÝNOSNĚJŠÍHO VYUŽITÍ	13
4.2. METODA POROVNÁVACÍ	13
4.3. REKAPITULACE OCEŇOVACÍ ANALÝZY	19
5. ZÁVĚR	20
5.1. VÝROK ZNALCE O CENĚ	21
D) Doložka dle OSŘ	23
E) Znalecká doložka	23
F) Použitá literatura	23

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5848-138/20

ODHAD OBVYKLÉ CENY

Předmět posudku : laboratorní, administrativní, provozní prostory a dále společné plochy v budově č.p.595, Průmyslová, Vestec, (budova je nedílnou součástí pozemku p.č.St.952)
a dále
pozemky p.č.St.952, p.č.St.955, p.č.St.956, p.č.291/3, p.č.293/6, p.č.294/6, p.č.294/7, p.č.294/8, p.č.306, p.č.197/100, vše s příslušenstvím,
a to vše k.ú. Vestec u Prahy, obec Vestec, okres Praha západ,

Objednatel posudku : Ústav molekulární genetiky AV ČR, v.v.i. IČ 68378050
Videňská 1083
142 20 Praha 4
&
Univerzita Karlova IČ 00216208
Ovocný trh 560/5
116 36 Praha 1

Účel posudku : Oceňovací analýza výše obvyklé úplaty za právo využívat předmět užívání, tzn. stanovení výše obvyklého nájemného

Oceněno ke dni : 30.srpna 2020

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



Znalecký posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce. Celkem posudek obsahuje 23 stran + přílohu.
V Praze, dne 30.srpna 2020

A) Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení výše nájemného, tzn. úplaty za právo využívat předmět užívání

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Není převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitost, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
2. Znalec vycházel z podkladů, poskytnutých objednatelem a z veřejně dostupných informací, zdroj internet
3. Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
5. Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění výše nájemného, tzn. úplaty za právo využívat předmět užívání.
6. Pro vyloučení dodatečného účelového zpochybňování odhadu výše úplaty v posudku stanovené, nebude věnována pozornost žádným dodatečným cenovým nabídkám případných poptávajících se speciálním zájmy.
7. Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č.121/2000 Sb. Žádná část tohoto díla nesmí být jakýmkoliv způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoli formě nebo jakýmkoli prostředky (elektronickými, mechanizačními kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení autora [redacted]

Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1.1. Účel znaleckého posudku (znalecký posudek, str.5). Objednateli znaleckého posudku je vyjádřen generální souhlas s použitím znaleckého posudku v plném rozsahu.

B) Osvědčení

1. Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že ani mé zaměstnání ani můj honorář (odměna v souvislosti s touto zprávou) nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách. V této zprávě je uvedeno všechno o předpokladech a omezujících podmínkách ovlivňujících analýzu, hodnoty a závěry v ní obsažené.
2. Znalec prohlašuje, že oceňovací analýzu, její hodnoty a její závěry zde uvedené, zpracoval a stanovil znalec osobně.

C) Oceňovací analýza

1. ÚVOD

1.1. Účel znaleckého posudku

Zpracovatel posudku znalec [redacted] byl objednatelem pověřen, aby vypracoval oceňovací analýzu pro :

stanovení výše obvyklé úplaty za právo využívat předmět užívání, tzn. stanovení výše obvyklého průměrného nájemného za právo využívat tzv. čisté plochy (tj. administrativní, laboratorní a provozní prostory) v budově č.p.595, ul.Průmyslová, Vestec, (budova je nedílnou součástí pozemku p.č.St.952)

a dále

stanovení výše obvyklé úplaty za právo využívat předmět užívání, tzn. stanovení výše obvyklého nájemného za právo využívat společné plochy (společné chodby, schodiště a další společné plochy) v budově č.p.595, ul.Průmyslová, Vestec, (budova je nedílnou součástí pozemku p.č.St.952)

a dále

stanovení výše obvyklé úplaty za právo využívat předmět užívání, tzn. stanovení výše obvyklého nájemného za právo využívat pozemky p.č.St.952, p.č.St.955, p.č.St.956, p.č.291/3, p.č.293/6, p.č.294/6, p.č.294/7, p.č.294/8, p.č.306, p.č.197/100, vše s příslušenstvím a s doplňujícími stavbami bez č.p./č.e. na pozemcích p.č.St.955 a p.č.St.956,

a to vše k.ú. Vestec u Prahy, obec Vestec, okres Praha západ, a to ke dni ocenění 30.srpna 2020

Stanovená obvyklá cena nájemného je podle této analýzy dosažitelná na standardním realitním trhu.

1.2. Vlastnictví

Vlastnické právo bylo doloženo náhledem z katastru nemovitostí pro k.ú. Vestec u Prahy, obec Praha, list vlastnictví č.2159, č.2157, č.1937

1.3. Definice tržní hodnoty dle Standardu 1 IVS 2010

(International Valuation Standards)

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku

1.4. Rozsah odhadu

tržní hodnota

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

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb., č.303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č.340/2013 Sb. a č.344/2013 Sb. a zákonem č.228/2014 Sb. a č.225/2017 Sb.

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

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

1.5. Podklady pro vypracování posudku

- Smlouva o dílo mezi Ústavem molekulární genetiky AV ČR, v.v.i. (IČ 68378050) a Univerzita Karlova (IČ 00216208) – objednatel a [redacted] (zhotovitel)
- Informace a podklady o předmětné nemovitosti poskytnuté znalci objednatelem
- Místní šetření znalce se zaměřením stavebně technického stavu 05.08.2020 a 21.08.2020

2. POPIS NEMOVITOSTI - SOUČASNÝ STAV

2.1. Co znamená BIOCEV

BIOCEV z.s.p.o. (zkratka pro biotechnologické a biomedicínské centrum) je zájmové sdružení právnických osob, jehož členy je několik ústavů Akademie věd ČR (Ústav experimentální medicíny, Ústav molekulární genetiky, Biotechnologický ústav, Mikrobiologický ústav, Fyziologický ústav a Ústav makromolekulární chemie) a dvě fakulty Univerzity Karlovy (Přírodovědecká fakulta a 1. lékařská fakulta). Tyto subjekty společně na okraji obce Vestec vybudovaly výzkumný areál, který byl otevřen 16. června 2016 (částečný provoz už od 18. 12. 2015). Areál BIOCEV byl budován jako centrum moderních biotechnologií zaměřené široce na výzkum a aplikace moderních metod molekulární biologie v medicíně a průmyslu.

BIOCEV je projektem dvou nejprestižnějších českých výzkumných institucí a je zaměřený na významné a rychle rozvíjející se biotechnologické a biomedicínské obory. Přípravují ho společně Akademie věd ČR (Ústav molekulární genetiky, Biotechnologický ústav, Mikrobiologický ústav, Fyziologický ústav, Ústav experimentální medicíny a Ústav makromolekulární chemie) a Univerzita Karlova v Praze (Přírodovědecká fakulta a 1. lékařská fakulta).

Program BIOCEV je postaven na třech základních pilířích znalostního trojúhelníku. Především je to samotný výzkumný program a unikátní technologie v centrálních, open-access laboratořích. Centrum BIOCEV se zapojuje do celoevropských sítí výzkumných infrastruktur (Infrafrontier a EuroBioImaging).

Výzkumný program je rozdělen do pěti základních programových okruhů:

Funkční genomika

Buněčná biologie a virologie

Strukturní biologie a proteinové inženýrství

Biomateriály a tkáňové inženýrství

Vývoj léčebných a diagnostických postupů

2.2. Stručný popis oblasti areálu BIOCEV v obci Vestec

Lokalita :

Obec Vestec je obcí, která je v úplném sousedství hl.m.Praha. Tato skutečnost znamená, že komerční atraktivita je zcela shodná s okrajovými částmi hl.m.Praha.

Areál BIOCEV se nachází na západním okraji obce, a to v průmyslové a komerční oblasti obce Vestec. Areál se nachází při komunikaci Průmyslová. Z této komunikace je do areálu přístup a vjezd. Vestec je obcí, která se nachází v okrese Praha-západ, kraj Středočeský, zhruba 13 km jihovýchodně od centra hlavního města Prahy. Žije zde přibližně 2 700 obyvatel. Vestec sousedí na severu s Prahou-Hrncířemi, na jihu a východě sousedí s Jesenicí a na západě s obcí Zlatníky-Hodkovice. Ve vzdálenosti 12 km východně od obce leží město Říčany, 25 km jižně město Benešov. Na území obce zasahuje část křižovatky (exit 3 - Vestec) z Pražského okruhu, který napojuje tuto komunikaci na silnici II/603, která začíná na hranici Prahy a pokračuje na Jesenici a Benešov. Dále obcí prochází silnice III/10114 Zdiměřice - Vestec – Hodkovice. Dopravní dostupnost je tedy hodnocena jako vynikající.

Je plánována stavba tzv. Vestecké spojky, která naváže na již dříve dokončený Vestecký přivaděč a spojí Pražský okruh s dálnicí D1. Jejím hlavním přínosem bude úleva přetíženým komunikacím v jihovýchodní části Prahy, zvýšení plynulosti dopravy a s tím související zkrácení dojezdového času. Železniční trať ani stanice na území obce Vestec nejsou. Z obce vedly v roce 2011 autobusové linky např. do těchto cílů: Benešov, Jesenice, Jílové u Prahy, Kamenice, Neveklov, Praha, Pyšely, Týnec nad Sázavou, Votice.

Ulice Průmyslová představuje boční komunikační tepnu dané oblasti obce Vestec. V této lokalitě jsou situované sídla firem, kanceláře, prodejní jednotky, sklady, nákupní centra, neruší výroba, apod. **Z pohledu hodnocení komerční atraktivity se jedná o atraktivní komerční lokalitu, a to zejména z důvodu svého těsného sousedství s hl.m.Prahou.** Oblast je obsluhována MHD hl.m.Praha (bus). Dopravní obslužnost je znalcem hodnocena jako vynikající, a to z důvodu sousedství obce Vestec s pražským dopravním okruhem, který umožňuje bezproblémové automobilové propojení s dálniční sítí zasahující do hl.m.Praha, tzn. s D1, D5, D8, D11, atd. V rámci areálu je možnost vlastního parkování pro nájemce i pro návštěvníky.

2.3. Budova - č.p. 595

Volně stojící polyfunkční objekt. Půdorys objektu sestává z centrální chodby a z ní vybíhajících jednotlivých křídel objektu. Stavba má jedno podzemní podlaží a dvě nadzemní podlaží. Půdorysně zabírá objekt prostor 97,34 x 164,24m. V tomto prostoru je zahrnutý i volný prostor mezi jednotlivými křídly stavby. Jedná se o budovu (dle převažujícího účelu užití typ – věda a výzkum), s možností komerčně využitých nebytových prostor pro tento účel.

Jedná se o dvoupodlažní budovu s částečným podzemním podlažím. Na střeše objektu jsou na části půdorysu nástavby – strojovny vzduchotechniky. Objekt je tvořen hlavním traktem, který je orientován podélnou osou ve směru severojižním. Kolmo na tento trakt navazují jednotlivá křídla objektu. Toto řešení bylo zvoleno vzhledem k požadavku, aby maximum místností mělo denní světlo a aby laboratoře byly orientovány okny směrem na sever, (optimální rovnoměrné osvětlení, minimální vliv na teplotu prostředí vlivem slunečního svitu...).

V 1.PP jsou situovány centrální šatny zaměstnanců, vzhledem k tomu, že charakter práce u většiny pracovišť je kancelářského typu (bez znečištění) s volnou pracovní dobou, (nenastává kumulace lidí v šatnách) byly dle zkušeností investora šatny vybaveny buňkou, ve které je umývadlo, sprcha a WC. V prostoru suterénu se dále nachází obslužné provozy – mytí a dezinfekce laboratorního skla, příprava demineralizované vody... Dále se zde nachází kolektor, který propojuje objekt s energocentrem.

V 1. NP, zde je hlavní vstup do objektu, je situován ze severní strany směrem od hlavního vstupu do areálu. Vstupuje se zádveřím do vstupní haly s recepcí. Z haly je přístupna stravovací část, bufet, (část volně přístupná veřejnosti) a dále uzavřený systém páteřních chodeb, na které navazují jednotlivá specializovaná centra výzkumu. Hlavní chodby vedou kolem komunikačních a hygienických jader, kde jsou situována hygienická zařízení pro zaměstnance, součástí tohoto jádra je i WC pro osoby se sníženou schopností pohybu nebo úklidová komora. Vertikální komunikační jádra jsou situována v prostoru atrií, schodiště a výtahy, propojují komunikačně jednotlivá podlaží. Toto dispoziční řešení umožňuje velkou variabilitu členění vnitřních prostor a minimalizuje délky chodeb v objektu.

Vzhledem k charakteru jednotlivých procesů a možnosti ovlivnění výsledků výzkumu denním světlem jsou některá krátkodobá pracoviště situována v centru dispozice (bez denního světla). Trvalá pracoviště jsou umístěna po obvodu objektu s prioritou situování oken směrem na sever – optimální osvětlení bez vysokých kontrastů světlo – stín. V prostoru mezi páteřními chodbami je situováno zařízení TZB (vzduchotechnika). A dále atria se seminárními místnostmi. Na jižní straně objektu je situován provoz centrálního odpadového hospodářství.

V 2. NP se nachází v návaznosti na schodiště ze vstupní haly rozptylový prostor před kongresovým sálem. Dále je zde administrativní část a prostor pro vědeckou knihovnu. V další části objektu se nachází jednotlivá pracoviště základního a orientovaného výzkumu. Mezi páteřními chodbami jsou prostory pro TZB. Na jižní straně je další prostor centrálního skladu odpadů propojený na venkovní komunikaci, po které je odpad odvážen.

Celý objekt je řešen bezbariérově, což umožňuje užívání objektu osobami se sníženou schopností pohybu a orientace.

Obvodový plášť je řešen pomocí plechové provětrávané zateplené fasády v kombinaci s kontaktním zateplovacím systémem s prosklenými okny a prosklenými fasádními systémy. Provětrávání a odvětrávání je umožněno díky spárám mezi plechovými kazetami a pomocí provětrávacích otvorů a dostatečným odstupem obkladu od stěny. Jižní a západní fasáda je vybaveny exteriérovými žaluziemi elektricky ovládanými, ostatní fasády jsou vybaveny interiérovými žaluziemi s mechanickým ovládním. Žaluzie umožňují různé pozice vysunutí a tím i zastínění. Na fasádě vstupní části je zvoleno barevné prosklení – modrá a zelená, prosklení pracovních částí je čiré.

Členění vnitřní dispozice v objektu je provedeno pomocí příček. Příčky jsou navrženy z keramických příčkových tl. 100 a 150 mm a sádrokartonových příček tl. 100, 125 a 150 mm. Na WC a úklidových místnostech jsou navrženy sádrokartonové instalační příčky. Keramické příčkovky jsou navrženy v provozech, kde je vyžadována vyšší mechanická odolnost a odolnost proti vibracím. Prosklené příčky oddělující laboratoře od pracoven budou vysoké 2,1 m a budou kotvené pomocnou konstrukcí do stropní konstrukce. Stěny a stropy chladových a mrazících místností jsou provedeny z izolačních PUR panelů tl. 60 mm (chladírny) a 140 mm (mrazírny). Do prostoru nad chladírnami a mrazírnami je umožněn vstup revizními dvířky osazenými do stěny nad chladírnami (mrazírnami).

Objekt vč. VZT strojoven na hlavní střeše je zastřešen plochou střechou lemovanou atikami. Plochá střecha je tvořena železobetonovou deskou s provedenou pojistnou hydroizolací a parozábranou z modifikovaného asfaltového pásu s hliníkovou vložkou, tepelnou izolací ze stabilizovaného polystyrenu a hydroizolací, která je tvořena modifikovanými asfaltovými pásy s minerálním posypem. V exponovaných částech

střechy, kde se předpokládá přístup k technologickým zařízením, budou na střechu položeny betonové dlaždice 500/500/50 mm položených na separační geotextilii 300 g/m².

Konstrukční systém budovy :

Spodní stavba je provedena jako železobetonová, monolitická. Založení objektu je provedeno na základových patkách pod vnitřními sloupy a na základových pasech po obvodu budovy. Základové konstrukce nejsou dilatovány a dilatace je provedena jen v horních částech konstrukcí. V místech, kde suterénní stěna navazuje na dilataci, je stěna rozšířena v místech horního sloupu o monolitický pilířek a dilatace je provedena až v rámci stropní konstrukce. Pod podsklepenou částí je provedena monolitická základová deska v tloušťce 250 mm, která je součástí základových konstrukcí.

Nosná konstrukce objektu je navržena jako monolitický železobetonový skelet s vloženými vnitřními sloupy a obvodovými železobetonovými sloupky navazujícími na systém fasády. Modulový systém je přizpůsoben dispozičnímu řešení stavby. Budova je rozdělena na jednotlivé dilatační celky, kdy v místech křížení chodbové části a bočních křídel je vždy vytvořen dilatační celek. Dilatace je navržena pomocí vložených dilatačních trnů s kluzným pouzdem vloženým do jedné ze stropních desek. Utěsnění dilatačních spár ve stěnách a stropích s požárně dělící funkcí bude provedeno nehořlavou hmotou na požární odolnost požadovanou v části Požárně bezpečnostní řešení. Svislý nosný systém tvoří železobetonové stěny, které mají tloušťku 200 mm, obvodové suterénní stěny jsou navrženy v tloušťce 250 mm. U stěn umístěných u dilatace je navazující stropní konstrukce převážně uložena přes dilatační trny. V části půdorysu jsou použity nosníkové stěny. Ty se nachází převážně v horní části půdorysu, kde je umístěn gastro provoz s jídelnou a navazujícím konferenčním sálem v 2.NP. Konferenční sál je vložená atypická konstrukce, kdy střešní konstrukci vynáší stěnový systém. V rámci konferenčního sálu je v části půdorysu vloženo mezipatro jako zázemí pro konferenční sál. Toto mezipatro tvoří strop nad blokem WC a umývárén. Strop je železobetonový monolitický. Druhým nosným prvkem objektu jsou železobetonové sloupy. Sloupy v 1.PP mají rozměr 500/500 mm, v nadzemních částech 400/400 mm. V části hlavního vstupu a jídelny jsou sloupy kruhového průřezu. V této části jsou umístěny žb sloupy mimo základní modulové osy. Jsou určeny pro vynesení stropních desek příslušných podlaží. Obvodové stěny budou ukončeny atikami tl. 180 mm. Atiky vystupují ze stropní desky. Stropní konstrukce jsou železobetonové desky v bočních křídlech tloušťky 250 mm a ve střední části tloušťky 300 mm. Stropní, křížem vyztužená deska, je doplněna v místech sloupů o hlavice, jejichž celková tloušťka (včetně desky) je 400mm. Budova je napojena na obecní rozvod vody, kanalizace, plynu a el. energie (220 a 380V). V budově jsou umístěné výtahy.

Znalci byly poskytnuté doklady, které dokumentují datum počátku užívání objektu BIOCEV. Areál byl otevřen 16. června 2016 (částečný provoz už od 18. 12. 2015).

Stavebně technický stav objektu je k datu ocenění je vynikající. Jedná se o novostavbu. Vzhledem k výše uvedenému je vysoký předpoklad získání kvalitních nájemců, tak aby byla zajištěna plná obsazenost objektu.

2.4. Základní parametry objektu č.p.595 dle projektové dokumentace

Obestavěný prostor objektu č.p.595	celkem =	102.916,- m ³
Zastavěná plocha objektu č.p.595	celkem =	8.766,- m ²
Užitná podlahová plocha objektu č.p.595	celkem =	21.625,- m ²

Vybavení laboratoří v obvyklém rozsahu:

Je možný vstup pomocí klíče v systému generálního klíče, případně přes čtečku elektronických karet. V místnostech je osazen okruh VZT, chlazení, podtlak, přetlak, napojení na technické plyny (zemní plyn, oxid uhličitý CO₂, tekutý dusík, plynný dusík, vakuum, stlačený vzduch, ostatní technické plyny (argon, vodík a jiný) si zajišťují jednotliví nájemci sami), slaboproudé zásuvky, silnoproudé zásuvky (některé zálohované dieselagregátem). Podlaha betonová s chemicky odolnou stěrkou. Vybavení nábytkem (základním)

Související služby v obvyklém rozsahu:

úklid všech prostor, mytí technického skla, možnost stravování v areálu, ostraha, údržba zeleně, parking

* vybavení jednotlivých laboratoří se může odlišovat

2.5. Základní informace objednatele

Budovu SO 001, spoluvlastníkem z 55,44 % je UK a z 44,56 % je spoluvlastníkem ÚMG.

Budova SO 001 má o celkové výměře 10 610,59 m² užitných ploch (laboratoře, kanceláře, přístrojové a chladové místnosti atd.)

Budova SO 001 má dále společné plochy potencionálně využívané všemi partnery (chodby, jídelna, seminární místnosti, konferenční sál, prostory obývané pracovním týmem Centra BIOCEV, sociální zařízení, technické a IT místnosti atd.) o celkové výměře 7 635,75 m² (z toho 663,18 m² činí společná core-facilita umývárna a média). V budově se nachází ještě prostory varny v rámci gastroprovozu, které jsou pronajímány UK a ÚMG provozovateli stravování o výměře 424,34 m² a dále zbylých 188,02 m² vedených ve stávající partnerské smlouvě pod společnými metry, které však byly na základě dohody partnerů v mezidobí převedeny na užitné metry konkrétních partnerů (jedná se o vybudované prostory archivů a jedna malá místnost pro PŘF UK a jedna pro ÚMCH).

Celkem má tak budova SO 001 18 858,7 m² podlahové plochy (10 610,59 m² partnery výlučně užívaných ploch a 8 248,11 m² ostatních společně užívaných ploch).

2.6. Územní plán obce Vestec

Budova č.p.595 (budova je nedílnou součástí pozemku p.č.St.952) a dále pozemky p.č.St.952, p.č.St.955, p.č.St.956, p.č.291/3, p.č.293/6, p.č.294/6, p.č.294/7, p.č.294/8, p.č.306, p.č.197/100, vše s příslušenstvím a s doplňujícími stavbami bez č.p./č.e. na pozemcích p.č.St.955 a p.č.St.956, a to vše k.ú. Vestec u Prahy, obec Vestec, okres Praha západ, jsou začleněné v platném územním plánu obce v území s typem využití pro nerušící výrobu a služby. Na severní a západní straně směrem do obce Vestec je území průmyslové výroby a skladů. Areál BIOCEV je ve velmi mírném svahu a je vymezen ze severní a severozápadní strany pásmem ochranné zeleně. Využití pozemků včetně staveb je přípustné pouze v intencích podmínek stanovených platným územním plánem obce Vestec.

2.7. Komerční atraktivita

Budova č.p.595 je hodnocená jako **vysoce kvalitní (novostavba) nemovitost s vysokým komerčním potenciálem pro využití věda a výzkum** (znalec hodnotí změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňovaných nemovitostech, nemovitosti – budova s pozemky mají pozitivně hodnocené rozvojové podmínky). Dle Technické zprávy z projektové dokumentace je celková podlahová plocha objektu č.p.595 o výměře cca 21.625 m².

Při místním šetření znalce byl zjišťován stavebně technický stav objektu č.p.595. Objekt č.p.595 je k datu ocenění využíváný pro převažující účel věda a výzkum. Objekt je užíván subjekty, které objekt vlastní, případně je pronajatý pro potřeby nájemců (laboratoře, kanceláře, společné plochy, gastro atd.).

Z pohledu hodnocení komerční atraktivity se jedná o atraktivní komerční lokalitu, a to zejména z důvodu svého těsného sousedství s hl.m.Prahou.

Aktuálně provozované využití areálu BIOCEV je z pohledu svého kolaudovanému účelu využití využívané tak, že i z pohledu zákona o oceňování majetku v platném znění č.151/1997Sb. se jedná o nejlepší a nejvýnosnější variantu využití. Pro danou lokalitu platí, že ke dni ocenění nabídka pro pronájem prostor pro účely využití věda a výzkum v dané lokalitě, odpovídá poptávce po pronájmu prostor pro specializované využití na standardním realitním trhu nabídku. Realnost vztahu poptávka/nabídka je však vždy ovlivněna požadovanou výší smluvního nájmu.

Všechny výše uvedené skutečnosti pozitivním způsobem ovlivňují pozitivním způsobem vysokou komerční pronajmutelnost laboratorních, administrativních a provozních prostor v budově č.p.595 a v rámci areálu BIOCEV.

3. METODY OCEŇOVÁNÍ

3.1. Úvod

Pro stanovení obvyklé ceny pro účely ocenění dle § 2220, odst.1, OZ se jedná o doporučený postup, a to dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

3.2. Metody oceňování

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

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

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

Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Způsoby oceňování, které aplikuje stanovený zákon o oceňování jsou:

a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) **oceňování podle jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) **oceňování podle účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) **oceňování podle kurzové hodnoty**, kterou je cena předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Aplikace metod

Každá z výše uvedených metod má své klady a zápory.

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

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákonem č. 121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb., č.303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č.340/2013 Sb. a č.344/2013 Sb. a zákonem č.228/2014 Sb. a č.225/2017 Sb.

§ 2, odst.1, citace : Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

S ohledem na účel tohoto posudku je znalce zvolena jako nevhodnější **porovnávací metoda** – znalec provede analýzu porovnáním dosažitelných nájmů užitné plochy v rámci standardního realitního trhu v daném segmentu trhu, daném místě a daném čase. Tato metoda nejvíce odráží skutečnou situaci na trhu v daném místě a daném čase a je považována za neobjektivnější metodu při oceňování.

4. ANALÝZA OBVYKLÉ CENY

4.1. Nejlepší a nejvýnosnější využití

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

Nejlepší a nejvýnosnější využití :

Znalce nejsou konstatována žádná zásadní omezení pro standardní využití administrativních, laboratorních a provozních a společných prostor v objektu č.p.595.

Aktuálně provozované využití areálu BIOCEV je z pohledu svého kolaudovanému účelu využití využívané tak, že i z pohledu zákona o oceňování majetku v platném znění č.151/1997Sb. se jedná o nejlepší a nejvýnosnější variantu využití. Pro danou lokalitu platí, že ke dni ocenění nabídka pro pronájem prostor pro účely využití věda a výzkum v dané lokalitě, odpovídá poptávce po pronájmu prostor pro specializované využití na standardním realitním trhu nabídku. Reálnost vztahu poptávka/nabídka je však vždy ovlivněna požadovanou výší smluvního nájmu.

S ohledem na účel tohoto posudku je znalce zvolena jako nevhodnější porovnávací metoda – znalec provede analýzu porovnáním dosažitelných nájmů administrativních, laboratorních a provozních ploch v rámci standardního realitního trhu v daném segmentu trhu, tzn. v daném místě a daném čase. Tato metoda nejvíce odráží skutečnou situaci na trhu v daném místě a daném čase a je považována za nejobektivnější metodu při oceňování.

4.2. Porovnávací metoda

- Vstupem pro porovnávací metodu se stala získaná z aktuálního realitního trhu ve Středočeském kraji a v hl.městě Praha. Údaje byly čerpány z aktuální internetové nabídky realitních kanceláří. V úvahu byly vzaty pouze údaje o nabízených pronájmech nebytové a ostatní prostory podobného typu, které se nacházejí v podobných lokalitách ve Středočeském kraji, a to v těsném sousedství hl.m.Praha, případně přímo v hl.městě Praha, tak aby byla získána maximální přehled o dosažitelné cenové hladině. V našem případě je pro stanovení obvyklé výše úplaty (nájemného) vycházeno z nabídkových hodnot výše nájmu, které jsou znalce upravené na reálnou dosažitelnou úroveň.

Předmět pronájmu „tzv.věc“ – popis :

Budova č.p.595 je hodnocena jako vysoce kvalitní nemovitost s vysokým komerčním potenciálem pro využití věda a výzkum (znalec hodnotí změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňovaných nemovitostech, nemovitosti – budova s pozemky mají pozitivně hodnocené rozvojové podmínky). Dle Technické zprávy z projektové dokumentace je celková podlahová plocha objektu č.p.595 o výměře cca 21.625 m². Prostory, které jsou předmětem ocenění, jsou ve výborném stavebně technickém stavu (novostavba) a poskytují veškeré zázemí pro účely vědy a výzkumu.

A) Analýza obvyklé výše nájmu kancelářských prostor (administrativa)

Tabulka č. 1 Referenční vzorek srovnatelných objektů k pronájmu - administrativa
(nabídkové ceny pro období 08/ 2020)

Poř. č.	Lokalita	Druh nemovitosti	Stavebně technický stav	Cena nájemného Kč/m ² /měsíc
1	Vestec, Vídeňská	administrativa	velmi dobrý	185,-
2	Vestec, Nad Jezerem	administrativa	novostavba	227,-
3	Praha, Kunratice, Jana Růžičky	administrativa	dobrý	245,-
4	Praha, Kunratice, Vídeňská	administrativa	novostavba	279,-
5	Praha, Kunratice, Vídeňská	administrativa	novostavba	200,-
6	Praha, Kunratice, Dobronická	administrativa	dobrý	210,-
7	Praha, Kunratice, Vídeňská	administrativa	novostavba	191,-
8	Praha, Kunratice, Golčova	administrativa	velmi dobrý	239,-
9	Praha, Písnice, Libušská	administrativa	velmi dobrý	220,-
10	Praha, Libuš, Šatrova	administrativa	velmi dobrý	170,-
11	Zlatníky-Hodkovice, Inovační	administrativa	novostavba	350,-

Průměrná nabídková cena pronájem užitných prostor (administrativa), obec Vestec (okolí do 5km)
08/2020

..... 228,- Kč/m² * užitné podlahové plochy

* stanovené aritmetickým průměrem :

Součet všech hodnot jednotkových nabídkových cen : počtem porovnávaných položek

$(185 + 227 + 245 + 279 + 200 + 210 + 191 + 239 + 220 + 170 + 350) : 11 = 2.516 : 11 = 228,- \text{ Kč/m}^2$

Obvyklá výše nájemného pro užitnou podlahovou plochu s účelem užití kancelář.prostory (administrativa),
v objektu č.p.595 BIOCEV, obec Vestec, je stanovená dle odborného názoru znalce :

..... 180,- Kč/m²/měsíc

..... 2.160,- Kč/ m²/rok

A) Analýza obvyklé výše nájmu kancelářských prostor (administrativa)

Tabulka č. 1 Referenční vzorek srovnatelných objektů k pronájmu - administrativa
(nabídkové ceny pro období 08/ 2020)

Poř. č.	Lokalita	Druh nemovitosti	Stavebně technický stav	Cena nájemného Kč/m ² /měsíc
1	Vestec, Vídeňská	administrativa	velmi dobrý	185,-
2	Vestec, Nad Jezerem	administrativa	novostavba	227,-
3	Praha, Kunratice, Jana Růžičky	administrativa	dobrý	245,-
4	Praha, Kunratice, Vídeňská	administrativa	novostavba	279,-
5	Praha, Kunratice, Vídeňská	administrativa	novostavba	200,-
6	Praha, Kunratice, Dobronická	administrativa	dobrý	210,-
7	Praha, Kunratice, Vídeňská	administrativa	novostavba	191,-
8	Praha, Kunratice, Golčova	administrativa	velmi dobrý	239,-
9	Praha, Písnice, Libušská	administrativa	velmi dobrý	220,-
10	Praha, Libuš, Šatrova	administrativa	velmi dobrý	170,-
11	Zlatníky-Hodkovice, Inovační	administrativa	novostavba	350,-

Průměrná nabídková cena pronájem užitných prostor (administrativa), obec Vestec (okolí do 5km)
 08/2020

..... 228,- Kč/m² * užitné podlahové plochy

* stanovené aritmetickým průměrem :

Součet všech hodnot jednotkových nabídkových cen : počtem porovnávaných položek

$(185 + 227 + 245 + 279 + 200 + 210 + 191 + 239 + 220 + 170 + 350) : 11 = 2.516 : 11 = 228,- \text{ Kč/m}^2$

Obvyklá výše nájemného pro užitnou podlahovou plochu s účelem užití kancelář.prostory (administrativa), v objektu č.p.595 BIOCEV, obec Vestec, je stanovena dle odborného názoru znalce :

..... 180,- Kč/m²/měsíc

..... 2.160,- Kč/ m²/rok

B)..... Analýza obvyklé výše nájmu laboratorních prostor

Tabulka č. 2 Referenční vzorek srovnatelných objektů k pronájmu - laboratorní prostory
(nabídkové ceny pro období 08/ 2020)

Poř. č.	Lokalita	Druh nemovitosti	Stavebně technický stav	Cena nájemného Kč/m ² /měsíc
1	Innocrystal Zlatníky-Hodkovice, Inovační	laboratorní prostory	novostavba	400,-
2	Technicpark Praha, Hostivař, Radiová	laboratorní prostory	novostavba	355,-
3	Technicpark Praha, Hostivař, Radiová	laboratorní prostory	novostavba	223,-
4	Mníšek pod Brdy	laboratorní prostory	dobrý	150,-

Průměrná nabídková cena pronájem laboratorních prostor, obec Vestec (hl.m.Praha + Středočeský kraj)
 08/2020

..... 282,- Kč/m² * užitné podlahové plochy

* stanovené aritmetickým průměrem :

Součet všech hodnot jednotkových nabídkových cen : počtem porovnávaných položek
 $(400 + 355 + 223 + 150) : 4 = 1.128 : 4 = 282,- \text{ Kč/m}^2$

Obvyklá výše nájemného pro užitnou podlahovou plochu s účelem užití laboratorní prostory, v objektu č.p.595 BIOCEV, obec Vestec, je stanovena dle odborného názoru znalce :

..... 220,- Kč/m²/měsíc

..... 2.640,- Kč/ m²/rok

C)..... Analýza obvyklé výše nájmu prostor pro účely provozní

Tabulka č. 3 Referenční vzorek srovnatelných objektů k pronájmu - účel provozní
(nabídkové ceny pro období 08/ 2020)

Poř. č.	Lokalita	Druh nemovitosti	Stavebně technický stav	Cena nájemného Kč/m ² /měsíc
1	Psáry – Dolní Jirčany	provozní, skladovací prostory	velmi dobrý	100,-
2	Jesenice	provozní, skladovací prostory	novostavba	150,-
3	Čestlice	provozní, skladovací prostory	velmi dobrý	110,-

Průměrná nabídková cena pronájem prostor provozních, obec Vestec (hl.m.Praha + Středočeský kraj)
08/2020

..... 120,- Kč/m² * užitné podlahové plochy

* stanovené aritmetickým průměrem :

Součet všech hodnot jednotkových nabídkových cen : počtem porovnávaných položek

$$(100 + 150 + 110) : 3 = 360 : 3 = 120,- \text{ Kč/m}^2$$

Obvyklá výše nájemného pro užitnou podlahovou plochu s účelem užití provozní, v objektu č.p.395 BIOCEV, obec Vestec, je stanovena dle odborného názoru znalce :

..... 80,- Kč/m²/měsíc

..... 960,- Kč/ m²/rok

D)..... Analýza obvyklé výše nájmu společných prostor v budově č.p.595

Průměrná nabídková cena pronájem prostor pro účely provozní, obec Vestec (hl.m.Praha + Středočeský kraj) 08/2020

..... 120,- Kč/m² * užitné podlahové plochy

* stanovené aritmetickým průměrem :

Součet všech hodnot jednotkových nabídkových cen : počtem porovnávaných položek

$(100 + 150 + 110) : 3 = 360 : 3 = 120,- \text{ Kč/m}^2$

Obvyklá výše nájemného pro užitnou podlahovou plochu s účelem užití provozní, v objektu č.p.595 BIOCEV, obec Vestec, je stanovena dle odborného názoru znalce :

..... 80,- Kč/m²/měsíc

..... 960,- Kč/ m²/rok

Společně užívané užitné plochy (společné chodby, schodiště, a další společné plochy) jsou svým charakterem nejvíce shodné s prostory, které jsou určeny pro účely provozní. Vzhledem k této skutečnosti je jako porovnávací etalon zvolena znalce množina prostor pro účely provozní

Znalec, na základě odborné úvahy konstatuje, že obvyklá cena pronájmu společných užitných ploch (společné chodby, schodiště, a další společné plochy) v komerčních budovách není standardně stanovována. Nájemce platí za užívání společných ploch v rámci nájemného za komerční prostory, které výlučně užívá. V rámci standardního realitního trhu se takový druh pronájmu vůbec nenabízí. Vzhledem k požadavku objednatele na stanovení nájemného za užívání společných užitných ploch v budově BIOCEV je tato hodnota stanovena na základě odborné úvahy znalce, a to ve výši 1% nájmu za užívání komerčních prostor pro provozní účely, které jsou ve výlučném užívání nájemce, tzn. nájemné za užívání společných užitných ploch v budově BIOCEV je znalce stanoveno v úrovni :

..... cca 0,8 Kč/m²/měsíc

..... cca 9,6 Kč/m²/rok

E) Analýza obvyklé výše nájmu pozemků pro společné užívání v areálu BIOCEV – jedná se o funkční celek s budovou č.p.595

Tabulka č. 3 Referenční vzorek srovnatelných pozemků k pronájmu - komerční využití
(nabídkové ceny pro období 08/2020)

Poř.č.	Lokalita	Druh nemovitosti	Účel užití	Cena nájemného Kč/m ² /měsíc
1	Středočeský kraj, Kralupy nad Vltavou	pozemek	komerce	18,-
2	Středočeský kraj, Kladno	pozemek	komerce	20,-
3	Středočeský kraj, Mladá Boleslav	pozemek	komerce	28,-

Průměrná nabídková cena pronájem pozemků pro komerční využití (Středočeský kraj) 08/2020

..... 22,- Kč/m² * plochy

Jedná se o VÝLUČNÉ užívání pozemků pro komerční využití nájemcem

* stanovené aritmetickým průměrem :

Součet všech hodnot jednotkových nabídkových cen : počtem porovnávaných položek

$$(18 + 20 + 28) : 3 = 66 : 3 = 22,- \text{ Kč/m}^2$$

Obvyklá výše nájemného pro pozemky ke komerčnímu využití v areálu BIOCEV, obec Vestec, je stanovena dle odborného názoru znalce :

Jedná se o VÝLUČNÉ užívání pozemků pro komerční využití nájemcem

..... 18,- Kč/m²/měsíc

..... 216,- Kč/ m²/rok

Znalec, na základě odborné úvahy konstatuje, že obvyklá cena pronájmu pozemků pro **SPOLEČNÉ užívání** všech nájemců (obslužné komunikace, parkovací plochy, volné plochy zeleně, apod.) v komerčních areálech není standardně stanovována. Nájemce platí za užívání pozemků pro společné užívání všech nájemců v rámci nájemného za komerční prostory, které výlučně užívá. V rámci standardního realitního trhu se takový druh pronájmu vůbec nenabízí. Vzhledem k požadavku objednatele na stanovení nájemného za užívání pozemků pro společné užívání všech nájemců v areálu BIOCEV je tato hodnota stanovena na základě odborné úvahy znalce, a to ve výši 1% nájmu za užívání pozemků pro komerční užívání, které jsou ve výlučném užívání nájemce, tzn. nájemné za užívání pozemků pro společné užívání všech nájemců v areálu BIOCEV je znalce stanoveno v úrovni :

..... cca 0,18 Kč/m²/měsíc

..... cca 2,16 Kč/m²/rok

4.3. Rekapitulace výsledků analýzy

Tabulka č. 4 **Přehled cen stanovených pro jednotlivé účely užívání a stanovení obvyklé ceny výše nájemného**

Výnosová metoda	-
Věcná metoda	-
Porovnávací metoda	A) Administrativa 180,- Kč/m ² /měsíc B) Laboratorní prostory 220,- Kč/m ² /měsíc C) Provozní prostory 80,- Kč/m ² /měsíc D) Společné plochy 0,8 Kč/m ² /měsíc E) Společné pozemky 0,18 Kč/m ² /měsíc
A)OBVYKLÁ CENA (výše) nájemného užitných prostor k účelům administrativy v objektu č.p.595	180,- Kč/m ² /měsíc 2.160,- Kč/ m ² /rok
B)OBVYKLÁ CENA (výše) nájemného užitných prostor k účelům laboratorním v objektu č.p.595 (areál BIOCEV)	220,- Kč/m ² /měsíc 2.640,- Kč/ m ² /rok
C)OBVYKLÁ CENA (výše) nájemného užitných prostor k účelům provozním v objektu č.p.595 (areál BIOCEV)	80,- Kč/ m ² /měsíc 960,- Kč/ m ² /rok
A+B+C/3)OBVYKLÁ CENA (výše) - PRŮMĚRNÁ nájemného užitných prostor v objektu č.p.595 (areál BIOCEV)	160,- Kč/ m ² /měsíc 1.920,- Kč/ m ² /rok
D)OBVYKLÁ CENA (výše) nájemného užitných prostor pro společné užívání v objektu č.p.595 (areál BIOCEV)	0,8 Kč/ m ² /měsíc 9,6 Kč/ m ² /rok
E)OBVYKLÁ CENA (výše) nájemného pozemků pro společné užívání v areálu BIOCEV	0,18 Kč/ m ² /měsíc 2,16 Kč/ m ² /rok

Z důvodu eliminace spekulativních vlivů je znalcem zvolena za hlavní oceňovací metodu metoda komparace – porovnání dosažitelných výnosů z nájmu. Hodnota porovnávací metody je zvolena z důvodu nejobektivnějšího zjištění obvyklé ceny. Tato metoda je zvolena z důvodu znalcem komerčního potenciálu dané nemovitosti a dané lokality. Znalec vycházel z podkladů poskytnutých objednatelem a z poznatků získaných během místního šetření. Znalec porovnával získaná data s daty standardního realitního trhu.

Znalec konstatuje, že obvyklá cena pronájmu společných užitných ploch (společné chodby, schodiště, a další společné plochy) a dále cena pronájmu společně užívaných pozemků s dalšími nájemci v komerčních budovách a areálech není standardně na realitním trhu stanovována. Obecně platí pravidlo, že nájemce vždy platí za užívání společných ploch a společně užívaných pozemků v rámci výše ceny nájemného za komerční prostory, které výlučně užívá.

V rámci standardního realitního trhu se takový druh pronájmu vůbec nenabízí. Vzhledem k požadavku objednatele na stanovení nájemného za užívání společných užitných ploch a společně užívaných pozemků v budově a v areálu BIOCEV, jsou však tyto hodnoty stanovené na základě odborné úvahy znalce.

Odůvodnění :

Zpracovatelem je konstatována současná nejistota realitního trhu, která má za důsledek opatrné poskytování bankovních úvěrů zájemcům o koupi/pronájem nemovitosti. Z tohoto vyplývá, že současný realitní trh trpí přehlasem nabídky nemovitostí nabízených za vysoké ceny. Dostupnost úvěrových prostředků je obecně omezená a případní zájemci jsou nuceni realizovat obchody s nemovitostmi v nižších cenových úrovních. Také dostupnost volných finančních prostředků na trhu je výrazně omezená a klient si tak může tzv. „vybírat“, tzn. klient hledá nemovitost bez závad a za výhodnou cenu. Znalcem jsou uvažovány konzervativní hodnoty současného realitního trhu, které jsou ovlivněny celkovou nestabilitou a nejistotou trhu.

Závěrečná obvyklá cena nájemného za užívání nemovitosti je považována k datu ocenění za cenu, dosažitelnou v rámci standardního realitního trhu ČR.

5. ZÁVĚR

Veškeré údaje uváděné v předcházejících kapitolách dávají velmi podrobný obraz o oceňovaném objektu, a to ať už z hlediska standardu posuzované nemovitosti nebo její výnosnosti z hlediska pronájmu.

Ceny stanovené porovnávací metodou jsou odrazem možných cen za pronájem srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě. Při jejich stanovení byla respektována maximální snaha o zachování objektivnosti při modelování všech vstupních parametrů, které mají ekonomickou podstatu. Znalcem jsou uvažovány výrazně konzervativní hodnoty současného realitního trhu.

Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s normami a zásadami profesionální etiky, podle nejlepšího vědomí a svědomí zpracovatele a na základě jemu dostupných informací. Nemovitost byla při výpočtu uvažována jako prostá dluhu.

Toto ocenění má platnost max. 1 rok a po uplynutí této doby by mělo být aktualizováno, případně do změny rozhodujících podmínek, za kterých bylo toto ocenění zpracováno.

Obvyklá výše úplaty za právo využívat předmět užívání, tzn. stanovení výše obvyklého průměrného nájemného za právo využívat tzv. čisté plochy (tj. administrativní, laboratorní a provozní prostory) v budově č.p.595, ul.Průmyslová, Vestec, (budova je nedílnou součástí pozemku p.č.St.952)

a dále

stanovení výše obvyklé úplaty za právo využívat předmět užívání, tzn. stanovení výše obvyklého nájemného za právo využívat společné plochy (společné chodby, schodiště a další společné plochy) v budově č.p.595, ul.Průmyslová, Vestec, (budova je nedílnou součástí pozemku p.č.St.952)

a dále

stanovení výše obvyklé úplaty za právo využívat předmět užívání, tzn. stanovení výše obvyklého nájemného za právo využívat pozemky p.č.St.952, p.č.St.955, p.č.St.956, p.č.291/3, p.č.293/6, p.č.294/6, p.č.294/7, p.č.294/8, p.č.306, p.č.197/100, vše s příslušenstvím a s doplňujícími stavbami bez č.p./č.e. na pozemcích p.č.St.955 a p.č.St.956,

a to vše k.ú. Vestec u Prahy, obec Vestec, okres Praha západ, a to ke dni ocenění 30.srpna 2020, je stanovena v úrovni :

OBVYKLÁ CENA (výše) – jednotková nájemného tzv. čisté plochy v objektu č.p.595 (areál BIOCEV) (průměrná cena pro potřeby výlučného užívání administrativy, laboratoří a provozních ploch v budově č.p.595 - BIOCEV)	160,- Kč/ m²/měsíc 1.920,- Kč/ m²/rok Slovy: Jeden Tisíc Devětset Dvacet Kč/ m²/rok (bez DPH)
OBVYKLÁ CENA (výše) – jednotková nájemného užitných prostor pro společné užívání v objektu č.p.595 (areál BIOCEV) (průměrná cena pro potřeby společného užívání chodeb, schodišť a dalších společ- ných prostor v budově č.p.595 - BIOCEV)	0,8 Kč/ m²/měsíc 9,6 Kč/ m²/rok Slovy: Devět, 60 Kč/ m²/rok (bez DPH)

OBVYKLÁ CENA (výše) nájemného pozemků pro společné užívání v areálu BIOCEV	0,18 Kč/ m ² /měsíc 2,16 Kč/ m ² /rok -----
(průměrná cena pro potřeby společného užívání venkovních pozemků v areálu BIOCEV – obslužné komunikace, parkovací plochy, zeleň apod.)	Slovy: Dvě, 16 Kč/ m ² /rok (bez DPH)

V Praze, dne 30.srpna 2020

vypracoval:

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

D) Doložka dle OSŘ

Znalecký posudek č. 5848-138/20 je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona [redacted] (znalec) prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

E) Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 6.9. 1995, č.j.Spr 1686/94, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Městským soudem v Praze. Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 5848-138/20.

F) Použitá literatura

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



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2020 08:15:03

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

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 513458 Vestec

Kat.území: 781029 Vestec u Prahy

List vlastnictví: 2159

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Univerzita Karlova, Ovocný trh 560/5, Staré Město, 11000 Praha 1	00216208	2/5
Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i., Videňská 1083, Krč, 14200 Praha 4	68378050	3/5

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 955	9	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb				
St. 956	12	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb				
291/3	86	ostatní plocha	jiná plocha	
293/6	8283	ostatní plocha	ostatní komunikace	
294/6	759	ostatní plocha	ostatní komunikace	
294/7	4322	ostatní plocha	jiná plocha	
294/8	413	ostatní plocha	jiná plocha	
306	4695	ostatní plocha	jiná plocha	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	tech.vyb	St. 955	
bez čp/če	tech.vyb	St. 956	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení a provozování distribuční elektrizační soustavy v rozsahu dle GP č. 1426-7707/2014

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: St. 955, Parcela: 293/6, Parcela: 294/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-6012708/002 ze dne 12.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2015 09:05:54. Zápis proveden dne 07.07.2015.

V-8585/2015-210

Pořadí k 03.06.2015 09:05

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2020 08:15:03

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 513458 Vestec

Kat.území: 781029 Vestec u Prahy

List vlastnictví: 2159

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení a vnějšího komunikačního zařízení, dále právo provádět úpravy za účelem jeho modernizace nebo zlepšení jeho výkonnosti v rozsahu GP 1491-86/2015

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 306

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 01.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2016 08:51:26. Zápis proveden dne 05.01.2017.

V-16401/2016-210

Pořadí k 05.12.2016 08:51

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení a vnějšího komunikačního zařízení, dále právo provádět úpravy za účelem jeho modernizace nebo zlepšení jeho výkonnosti v rozsahu GP 1547-56/2015

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 306

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 01.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2016 08:51:26. Zápis proveden dne 05.01.2017.

V-16401/2016-210

Pořadí k 05.12.2016 08:51

o Věcné břemeno (podle listiny)

- zřízení, umístění, provozování, údržby, opravy, modernizace a rozvoje stavby
- strpění vstupu a vjezdu motorovými vozidly oprávněného, jeho zaměstnanců, osob jím pověřených nebo jeho dodavatelů za účelem běžného provozu, kontroly, provádění údržby, oprav, modernizace a rozvoje stavby
- zdržení se činností bránících běžnému provozu stavby a činností, které by vedly k poškození stavby

v rozsahu GP č. 1584-21/2017

Oprávnění pro

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomášková 2144/1, Chodov,
14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Povinnost k

Parcela: 293/6, Parcela: 294/7, Parcela: 306

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 105162-000-00 ze dne 13.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2017 10:01:55. Zápis proveden dne 20.11.2017.

V-14248/2017-210

Pořadí k 27.10.2017 10:01

o Předkupní právo

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 2/5

Oprávnění pro

Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i., Vídeňská
1083, Krč, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 68378050

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2020 08:15:03

les: CZ020A Praha-západ

Obec: 513458 Vestec

zemí: 781029 Vestec u Prahy

List vlastnictví: 2159

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Univerzita Karlova, Ovocný trh 560/5, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 00216208

Parcela: St. 955, Parcela: St. 956, Parcela: 291/3, Parcela: 293/6, Parcela:
294/6, Parcela: 294/7, Parcela: 294/8, Parcela: 306

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 18.12.2017. Právní
účinky zápisu k okamžiku 29.01.2018 11:50:28. Zápis proveden dne 04.04.2018.

V-1250/2018-210

Pořadí k 29.01.2018 11:50

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Samostatná stavba

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 955, Stavba: bez čp/če na parc. St. 956

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Zřizovací listina veřejné výzkumné instituce (§ 3 zákona č. 341/2005 Sb.) dodatek č. 3
ze dne 28.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.05.2011.

V-4089/2011-210

Pro: Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i., Vídeňská 1083,
Krč, 14200 Praha 4

RČ/IČO: 68378050

- o Prohlášení o nabytí vlastnictví stavby, která je součástí inž. sítě ze dne 16.12.2015.
Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2015 09:42:49. Zápis proveden dne 18.02.2016.

V-19289/2015-210

Pro: Univerzita Karlova, Ovocný trh 560/5, Staré Město, 11000 Praha

RČ/IČO: 00216208

1

Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i., Vídeňská 1083,
Krč, 14200 Praha 4

68378050

- o Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 18.12.2017. Právní účinky
zápisu k okamžiku 29.01.2018 11:50:28. Zápis proveden dne 04.04.2018.

V-1250/2018-210

Pro: Univerzita Karlova, Ovocný trh 560/5, Staré Město, 11000 Praha

RČ/IČO: 00216208

1

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2020 08:15:03



Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 513458 Vestec

Kat.území: 781029 Vestec u Prahy

List vlastnictví: 2159

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 13.01.2020 08:19:00

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 00135/2020/OU, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 4 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

ve Vestci dne 13.01. 2020

Ověřující osoba

Podpis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2020 07:55:02

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

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 513458 Vestec

Kat.území: 781029 Vestec u Prahy

List vlastnictví: 2157

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Univerzita Karlova, Ovocný trh 560/5, Staré Město, 11000 Praha 1	00216208	693/1250
Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i., Vídeňská 1083, Krč, 14200 Praha 4	68378050	557/1250

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 952 8722 zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Vestec, č.p. 595, jiná st.

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Vestec, č.p. 595

jiná st.

St. 952

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Předkupní právo

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 693/1250

Oprávnění pro

Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i., Vídeňská 1083, Krč, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 68378050

Povinnost k

Univerzita Karlova, Ovocný trh 560/5, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 00216208

Parcela: St. 952

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 18.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2018 11:50:28. Zápis proveden dne 04.04.2018.

V-1250/2018-210

Pořadí k 29.01.2018 11:50

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Zřizovací listina veřejné výzkumné instituce (§ 3 zákona č. 341/2005 Sb.) dodatek č. 3 ze dne 28.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.05.2011.

V-4089/2011-210

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2020 07:55:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 513458 Vestec

Kat.území: 781029 Vestec u Prahy

List vlastnictví: 2157

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i., Vídeňská 1083, RČ/IČO: 68378050
Krč, 14200 Praha 4

o Ohlášení stavebníka-vlastníka stavby ze dne 16.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2015 09:42:49. Zápis proveden dne 18.02.2016.

V-19289/2015-210

Pro: Univerzita Karlova, Ovocný trh 560/5, Staré Město, 11000 Praha RČ/IČO: 00216208

1

Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i., Vídeňská 1083, 68378050
Krč, 14200 Praha 4

o Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 18.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2018 11:50:28. Zápis proveden dne 04.04.2018.

V-1250/2018-210

Pro: Univerzita Karlova, Ovocný trh 560/5, Staré Město, 11000 Praha RČ/IČO: 00216208

1

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 13.01.2020 08:17:32

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 00134/2020/OU, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

ve Vestci dne 13.01. 2020

Ověřující osoba:

Podpis



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2020 07:55:02

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

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 513458 Vestec

Kat.území: 781029 Vestec u Prahy

List vlastnictví: 1937

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i., Vídeňská 1083, Krč, 14200 Praha 4	68378050	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 954	2187	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 954				
197/98	3875	orná půda		zemědělský půdní fond
197/99	833	orná půda		zemědělský půdní fond
197/100	1167	ostatní plocha	ostatní komunikace	
197/116	288	orná půda		zemědělský půdní fond
197/117	36	orná půda		zemědělský půdní fond
291/1	13835	orná půda		zemědělský půdní fond
293/5	1309	ostatní plocha	jiná plocha	
305/6	835	ostatní plocha	jiná plocha	
318/7	3030	orná půda		zemědělský půdní fond
318/15	12	orná půda		zemědělský půdní fond
350/19	370	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
350/22	295	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení a provozování distribuční elektrizační soustavy v rozsahu dle GP č. 1426-7707/2014

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 197/99, Parcela: 293/5

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2020 07:55:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 513458 Vestec

Kat.území: 781029 Vestec u Prahy

List vlastnictví: 1937

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-6012708/002 ze dne 12.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2015 09:05:54. Zápis proveden dne 07.07.2015.

V-8585/2015-210

Pořadí k 03.06.2015 09:05

o Věcné břemeno (podle listiny)

- zřízení, umístění, provozování, údržby, opravy, modernizace a rozvoje stavby
 - strpění vstupu a vjezdu motorovými vozidly oprávněného, jeho zaměstnanců, osob jím pověřených nebo jeho dodavatelů za účelem běžného provozu, kontroly, provádění údržby, oprav, modernizace a rozvoje stavby
 - zdržení se činností bránících běžnému provozu stavby a činností, které by vedly k poškození stavby
- v rozsahu GP č. 1584-21/2017

Oprávnění pro

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, Chodov,
14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Povinnost k

Parcela: 197/99, Parcela: 291/1, Parcela: 293/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 105162-000-00 ze dne 13.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2017 10:01:55. Zápis proveden dne 20.11.2017.

V-14248/2017-210

Pořadí k 27.10.2017 10:01

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Zřizovací listina veřejné výzkumné instituce (§ 3 zákona č. 341/2005 Sb.) dodatek č. 3 ze dne 28.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.05.2011.

V-4089/2011-210

Pro: Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i., Vídeňská 1083,
Krč, 14200 Praha 4

RČ/IČO: 68378050

- o Smlouva kupní ze dne 19.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.10.2011.

V-8827/2011-210

Pro: Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i., Vídeňská 1083,
Krč, 14200 Praha 4

RČ/IČO: 68378050

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
197/98	22604	14
	26401	3861

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2020 07:55:02

Kres: CZ020A Praha-západ

Obec: 513458 Vestec

Území: 781029 Vestec u Prahy

List vlastnictví: 1937

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

	26401	319
197/116	26401	288
197/117	26401	36
291/1	22604	13834
	26401	1
318/7	22604	451
	26401	2579
318/15	26401	12

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 13.01.2020 08:15:20

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 00133/2020/OU, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 3 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

ve Vestci dne 13.01. 2020

Ověřující osoba:

Podpis





Městský úřad Jesenice, okr. Praha západ
Stavební úřad

Budějovická 303, PSČ 252 42 Jesenice, e-mail: vystavba@oujesenice.cz



Bankovní spojení: KB Praha 4, č.ú. 3725111 / 0100

IČ : 00241318
Telefon : 241 021 729

Spis.zn.: SU/KS039-10284/2015/Tu
Č.j.: MěÚJ/10974/2015/Tu
parc. č. 197/99, 197/100, 291/1, 293/1, 294/1,
305/6, 306 st.952, 953, 954
v katastrálním území Vestec u Prahy

Jesenice dne 22.9.2015

Vyřizuje:

[Redacted signature]

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS
S UŽÍVÁNÍM STAVBY

Městský úřad Jesenice, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 122 stavebního zákona žádost o kolaudační souhlas, kterou dne 8.9.2015 podal

Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i., IČO 68378050, Vídeňská 1083, 142 00 Praha 4,
který zastupuje [Redacted] Křivenická 415/20, 181 00 Praha 8

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona a § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

kolaudační souhlas,

který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby

"Biotechnologické a biomedicínské centrum Akademie věd a Univerzity Karlovy včetně připojení na inženýrské sítě, komunikace"

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 197/99, 197/100, 291/1, 293/1, 294/1, 305/6, 306, st. 952, st. 953, st. 954 v katastrálním území Vestec u Prahy provedené podle stavebního povolení ze dne 29.6.2011, č.j. OÚJ/08107/2011 a odsouhlasené změny stavby před dokončením ze dne 17.12.2014.

Vymezení účelu užívání stavby:

- SO 001 - biotechnologické a biomedicínské centrum
- SO 002 - zvířetník
- SO 005 - energocentrum
- SO 101 - komunikace, parkoviště, chodníky
- SO 401 - kabelové rozvody VN
- SO 402 - kabelové rozvody NN
- SO 403 - venkovní osvětlení
- SO 102 - venkovní sadové úpravy
- SO 500 - telekomunikační přípojka
- SO 501 - kabelové rozvody slaboproudu

Závěrečná kontrolní prohlídka byla provedena dne 22. září 2015 (úterý) s tímto výsledkem:

Z kolaudačního souhlasu se na žádost stavebníka vyjímají objekty:

- SO 103 - oplocení
- SO 010 - příprava území
- SO 011 - drobná architektura
- SO 012 - venkovní informační systém,

které nepodléhají kolaudaci a dle stavebního zákona nevyžadují kolaudační souhlas.

Ze stavebního objektu SO 001 - biotechnologické a biomedicínské centrum, se z kolaudačního souhlasu, na žádost stavebníka, vyjímají označené místnosti a prostory:

F2.006 – čisté prostory

a místnosti gastro - U1.005, U1.006, U1.007, U1.008, U1.009, U1.010, U1.011, U1.012, U1.013, U1.014, U1.015, U1.018, U1.048, k těmto prostorám bude zamezen přístup z veřejné části a nebudou užívány (viz. předaný výkres).

Ze stavebního objektu SO 002 - zvířetník - 1.PP, se z kolaudačního souhlasu, na žádost stavebníka, vyjímají místnosti magnetické rezonance - 0109, 0109a, 0109b.

Závěrečná kontrolní prohlídka byla provedena dne 22.9.2015 (úterý) s tímto výsledkem:

Jednotlivé, výše uvedené stavební objekty jsou schopny užívání pro účel, pro který byly povoleny.

Stavebník k řízení předložil:

- složku dokladů, revizí, souhlasů a předcházejících kolaudací,
- geometrický plán č. 1473-58/2015, ze dne 18.9.2015 vypracovaný úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Pavlem Seyfriedem; vše založeno na stavebním úřadě Jesenice.

Odůvodnění:

Dne 8.9.2015 podal stavebník žádost o kolaudační souhlas na stavbu s předpokládaným dokončením 21.9.2015. Stavební úřad provedl dne 22. září 2015 (úterý) závěrečnou kontrolní prohlídku stavby, při které podle § 122 odst. 3 stavebního zákona, nezjistil závady bránící jejímu bezpečnému užívání, ani rozpor se závaznými stanovisky dotčených orgánů k užívání stavby a shledal též, že skutečné provedení stavby a její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí.

Stavební úřad proto vydal kolaudační souhlas s užíváním stavby.

Stanoviska sdělili:

- Krajská hygienická stanice Stř kraje, dne 22.9.2015
- Hasičský záchranný sbor Stř kraje, dne 22.9.2015, ev.č. PZ-522-3/2015/PD
- MěÚ Černošice, odbor životního prostředí, úsek odpadů a ovzduší, dne 22.9.2015
- MěÚ Černošice, odbor životního prostředí, dne 22.9.2015

Poučení:

Kolaudační souhlas není podle § 122 odst. 3 stavebního zákona správním rozhodnutím a nelze se proto proti němu odvolat.

„otisk úředního razítka“



referent oddělení výstavby, oprávněná úřední osoba.

Obdrží:

Ústav molekulární genetiky AV ČR, v. v. i., IDDS: 5h4nxm4

[Redacted], IDDS: [Redacted]

Obec Vestec, IDDS: cytasj8

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, IDDS: keebyyf

Městský úřad Černošice detašované pracoviště, Odbor životního prostředí OŽP, IDDS: u46bwy4

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, IDDS: hhcai8e

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, odloučené pracoviště Řevnice, IDDS: dz4aa73

Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Hlavní město Prahu, IDDS: hq2aev4

Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Inspektorát Praha-západ, Na Dražích č.p. 313, 252 41
Dolní Břežany

Ministerstvo obrany - Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, IDDS: hjyaavk

Městský úřad Černošice, Oddělení dopravy a správy komunikací, IDDS: u46bwy4

Hlavní Město Praha, odbor rozvoje veřejného prostoru, IDDS: 48ia97h

Povodí Vltavy, státní podnik, IDDS: gg4t8hf

Národní institut pro integraci osob s omezenou schopností pohybu a orientace České republiky, o.s.,
konzultační středisko Středočeského kraje, Havlíčkova č.p. 44, 586 01 Jihlava I

l. SčV, a.s., provoz Říčany, IDDS: mw2g7ve

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

- spis



Ověřovací doložka konverze na žádost do dokumentu v listinné podobě

Ověřuji pod pořadovým číslem 79471785-17943-151124142714, že tento dokument v listinné podobě, který vznikl převedením z dokumentu obsaženého v datové zprávě, skládajícího se z 3 listů, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Obsah předložené datové zprávy k provedení autorizované konverze byl ve shodě se záznamy Informačního systému datových schránek. Tato datová zpráva s číslem 309788894 byla systémem přenesena dne 25.09.2015 v 10:21:43. Platnost datové zprávy byla ověřena dne 24.11.2015 v 14:27:24. Datová zpráva byla opatřena zaručenou elektronickou značkou založenou na kvalifikovaném systémovém certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb. Údaje o zaručené elektronické značce: číslo kvalifikovaného systémového certifikátu 19 D8 B0, certifikát byl vydán PostSignum Qualified CA 2, Česká pošta, s.p. [IČ 47114983] pro Informační systém datových schránek - produkční prostředí Ministerstvo vnitra České republiky [IČ 00007064]. Elektronická značka byla označena časovým razítkem. Datum a čas 25.09.2015 15:16:13, číslo kvalifikovaného časového razítka 2D C7 8F, časové razítko bylo vydáno PostSignum Qualified CA 3, Česká pošta, s.p. [IČ 47114983].

Odesílající datová schránka:

Název: Město Jesenice

Adresa: Budějovická 303, 25242 Jesenice, CZ

ID datové schránky: 3nzb42m

Typ uživatele: Administrátor

Vstupující dokument obsažený v datové zprávě byl podepsán zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb a platnost zaručeného elektronického podpisu byla ověřena dne 24.11.2015 v 14:27:52. Zaručený elektronický podpis byl shledán platným (dokument nebyl změněn) a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů vydanému k datu 24.11.2015 10:56:54. Údaje o zaručeném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu 1B DD 61, kvalifikovaný certifikát byl vydán akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb PostSignum Qualified CA 2, Česká pošta, s.p. [IČ 47114983] pro podepisující osobu (označující osobu) [redacted], referent, 448, OBEC JESENICE [IČ 00241318]. Elektronický podpis nebyl označen časovým razítkem.

Vystavil: Městská část Praha 4

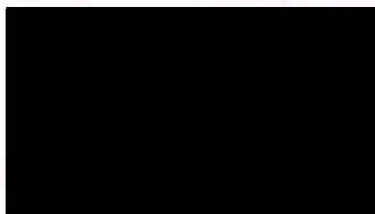
Pracoviště: Městská část Praha 4

V Praze dne 24.11.2015

Jméno, příjmení a podpis osoby, která autorizovanou konverzi dokumentu provedla:

[redacted]

Otisk úředního razítka:



79471785-17943-151124142714

Poznámka:

Kontrolu této ověřovací doložky lze provést v centrální evidenci ověřovacích doložek přístupně způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO VIDIMACI

Podle ověřovací knihy Úřad městské části Praha 4

poř. č. vidimace XV/10311/2015

tato úplná kopie obsahující 4 strany

souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byla pořízena,

a tato listina je listinou, která je výstupem z autorizované konverze dokumentů obsahující 4 strany

