



MHMPXPJK4CNM

Stejnopis č. 1



KUPNÍ SMLOUVA

Smlouva č. KUX/35/04/015890/2022

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

mezi



(dále jen „prodávající“)

a

Hlavním městem Prahou

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

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

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

Bankovní spojení: PPF banka, a.s., se sídlem Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6
číslo účtu: 27-5157998/6000 vedený u PPF banky
konstantní symbol: 0558

(dále jen „kupující“)

(oba dále také jako „smluvní strany“)

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je ke dni podpisu výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:
 - **pozemku parc. č. 2325**, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 331 m², jehož **součástí je stavba č.p. 26**, objekt k bydlení **na adrese Hraniční 26/3, 130 00 Praha 3 – Žižkov**, katastrální území Žižkov, obec Praha, zapsaných na **LV č. 1637**, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha.

2. Předmětem koupě dle této smlouvy jsou následující nemovité věci:
- pozemek parc. č. 2325, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 331 m², jehož součástí je stavba č.p. 26, objekt k bydlení na adrese Hraniční 26/3, 130 00 Praha 3 – Žižkov, katastrální území Žižkov, obec Praha, zapsaných na LV č. 1637, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha
(vše dále jen „předmět koupě“).
3. Předmět koupě uvedený v odst. 2 tohoto článku a jeho stav je popsán v ocenění obvyklé ceny nemovitosti ze dne 20. 6. 2022 vypracované společností B.I.R.T. Group, a.s., IČ: 25781006, oceňovatelem nemovitého majetku se sídlem Dlouhá 16, 110 00 Praha 1, zastoupenou [REDAKCE] jenž je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „Ocenění“).

II.

1. Předmětem této smlouvy je závazek prodávajícího umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo k předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 2 této smlouvy se všemi právy a povinnostmi, odevzdat jej kupujícímu a závazek kupujícího převzít předmět koupě a zaplatit za něj kupní cenu sjednanou v této smlouvě.

III.

1. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětné nemovitosti mají právní vady bránící jejich převodu, konkrétně:
- i. zákaz zcizení a zatížení
 - ii. zástavní právo smluvní
 - iii. závazek neumožnit zápis nového zástavního práva místo starého
 - iv. závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh (resp. neumožnit namísto dosavadního zástavního práva zápis nového zástavního práva)

(všechny tyto právní vady pod body i)-iv) dále souhrnně jako „právní vady“)

to vše zřízeno jako věcné právo k předmětným nemovitostem na základě Zástavní smlouvy k nemovitosti č. 5500/448832-07/18/01-005/00/R, uzavřené dne 26. 6. 2018 mezi prodávajícím a Hypoteční bankou, a.s.,

sjednávají smluvní strany pro vyplacení kupní ceny jako odkládací podmínku dle ust. § 548, odst. 2, o.z., že prodávající do 6 měsíců od podpisu této smlouvy zajistí odstranění výše specifikovaných právních vad, přičemž **pokud a dokud tyto právní vady v uvedené lhůtě odstraněny nebudou, pak nesmí být kupní cena vyplacena z úschovy.**

2. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětné nemovitosti jsou zatíženy právy třetích osob i právy prodávajícího bránícími neomezenému užívání předmětných nemovitostí kupujícím, konkrétně:
- i. práva užívat byty v předmětných nemovitostech, a to na základě nájemních smluv nebo ujednání o bezúplatném užívání nebo ujednání obdobných,
 - ii. práva užívat nebytové prostory v předmětných nemovitostech, a to na základě nájemních smluv nebo ujednání o bezúplatném užívání nebo ujednání obdobných,
 - iii. práva přihlásit adresu předmětných nemovitostí jako adresu místa trvalého pobytu nebo adresu sídla,
(všechna tato zatížení pod body i)-iii) dále souhrnně jako „zatížení“)

to vše na základě ujednání mezi prodávajícím a třetími osobami,



sjednávají smluvní strany pro vyplacení kupní ceny jako odkládací podmínku dle ust. § 548, odst. 2, o.z., že prodávající do 6 měsíců od podpisu této smlouvy zajistí odstranění výše specifikovaných zatížení, přičemž **pokud a dokud tato zatížení v uvedené lhůtě odstraněna nebudou, pak nelze kupní cenu vyplatit z úschovy.**

3. Prodávající se zavazuje vyvinout veškeré úsilí, jež je po něm možno spravedlivě požadovat, k splnění odkládacích podmínek vymezených v odst. 1 a 2 tohoto článku. Pro případ, že by prodávající takovéto úsilí nevyvinul, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč, slovy pět set tisíc korun českých, již je prodávající povinen zaplatit do 30 dnů ode dne doručení výzvy kupujícího na účet kupujícího uvedený v záhlaví smlouvy; pro takovýto případ má kupující dále právo odstoupit od této kupní smlouvy, čímž není dotčeno jeho právo na zaplacení smluvní pokuty a právo na náhradu škody.

IV.

1. Prodávající prohlašuje a zaručuje, že:

- a) po odstranění právních vad a zatížení vymezených výše v čl. III. již na předmětu koupě neváznou a nebudou váznout žádné dluhy, věcná břemena ani jiné právní povinnosti, které by bránily nebo omezovaly vlastníka ve volné dispozici s tímto majetkem, ani žádná práva třetích osob, které by bylo třeba touto smlouvou zvlášť vypořádat, ani jiné právní vady, zejména věcná břemena, předkupní, zástavní, zadržovací nebo jiná zajišťovací práva třetích osob ani jiné právní závazky bez ohledu na to, zda se tato práva zapisují do katastru nemovitostí či do jiného veřejného seznamu, a u těch práv, která se do katastru nemovitostí zapisují prodávající prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k předmětu koupě nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto a rovněž, že právní vztahy k předmětu koupě nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné,
- b) že v době ode dne uzavření této smlouvy do dne, k němuž nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího na základě této smlouvy do veřejného seznamu, předmět koupě nezcizí ani nezatíží právem třetích osob,
- c) po odstranění právních vad a zatížení vymezených výše v čl. III. již neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně předmětu koupě zakládaly práva uvedená v písm. a) tohoto odstavce a prodávající neučinil žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva předmětu koupě na jinou osobu ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku; žádná třetí osoba nebude převodem předmětu koupě na kupujícího dotčena ve svém právu a nebudou oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této kupní smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku,
- d) po odstranění právních vad a zatížení vymezených výše v čl. III. si není vědom, že by si třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (zejména nárok na právo vlastnické, či právo odpovídajícímu věcnému břemenu) ve vztahu k předmětu koupě, vyplývající zejména z restitučních, rehabilitačních a jiných obdobných předpisů, a nemá vědomost o tom, že by existoval jakýkoliv důvod zahájení nebo vedení soudního, správního nebo jiného řízení před orgánem veřejné moci, rozhodcem, arbitrem nebo podobným orgánem ohledně předmětu koupě nebo prodávajícího, které by mohlo ohrozit zájmy kupujícího související s touto smlouvou,
- e) si není vědom, že by ke dni uzavření této smlouvy vůči prodávajícímu bylo vedeno soudní, správní, rozhodčí, exekuční, insolvenční nebo jiné řízení před jakýmkoli orgánem veřejné moci, statním či samosprávným orgánem, rozhodčím soudem nebo rozhodcem, týkající se případných finančních nebo jiných závazků prodávajícího, které by mohlo negativně ovlivnit právní titul prodávajícího k předmětu koupě či převod vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího, a ani nemá vědomost o tom, že by zahájení takového

řízení v blízké budoucnosti hrozilo, stejně tak si není vědom, že by běžely spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, správním řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení před příslušným katastrálním úřadem týkající se předmětu koupě, které by mohly negativně ovlivnit právní titul prodávajícího k předmětu koupě, a ani si není vědom, že by bylo vydáno rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět koupě určitým způsobem nebo všeobecně jako takový,

- f) nemá žádné splatné a neuhrazené závazky nebo daňové nedoplatky ve vztahu ke správcům daně, které by vedly nebo mohly vést ke vzniku zástavního práva na předmětu koupě, nebo jiného zatížení předmětu koupě či k jeho poškození výkonem rozhodnutí,
 - g) disponuje všemi oprávněními, povoleními či souhlasy příslušných orgánů nezbytnými k uzavření této kupní smlouvy a k provedení právního jednání, které má být učiněno na základě této smlouvy, je-li jich třeba,
 - h) předmět koupě je způsobilý k řádnému užívání, přičemž nebytové prostory předpokládají rekonstrukci, faktické a právní vady, kterých si je prodávající vědom jsou popsány v právním stanovisku ze dne 20.6.2022 a Ocenění a technickém posudku s názvem Technická Due Diligence ze dne 20.6.2022,
 - i) podpis a plnění této smlouvy ze strany prodávajícího nebude mít za následek porušení nebo nesplnění jakéhokoliv ujednání, smlouvy, rozhodnutí nebo zákona, jehož je prodávající stranou nebo adresátem.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení prodávajícího uvedených v písm. a), c) až i) odst. 1 tohoto článku ukáže nepravdivé nebo prodávající nedodrží svůj závazek v písm. b) odst. 1 tohoto článku, sjednávají smluvní strany pro prodávajícího smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč, slovy pět set tisíc korun českých, již je povinen zaplatit do 30 dnů ode dne doručení výzvy kupujícího na účet kupujícího uvedený v záhlaví smlouvy; pro takovýto případ má kupující dále právo odstoupit od této kupní smlouvy, čímž není dotčeno jeho právo na zaplacení smluvní pokuty a právo na náhradu škody.
3. Kupující prohlašuje, že byl seznámen se současným fyzickým a právním stavem předmětu koupě a předmět koupě kupuje a přejímá ve stavu, v jakém se nachází.

V.

- 1. Kupní cena za nemovité věci stanovená na základě Ocenění činí **90 000 000,- Kč** (slovy: devadesát milionů korun českých) /dále jen „kupní cena“. Převod nemovitých věcí je osvobozen od DPH podle § 56 odst. 3 zákona o DPH.
- 2. Kupující se zavazuje složit kupní cenu uvedenou v odst. 1 tohoto článku do úschovy na deponovaný účet dle dohody smluvních stran, a to do 30 dnů od podpisu této smlouvy. Podmínky výplaty složené kupní ceny z úschovy budou ujednány ve smlouvě o úschově, avšak při dodržení odkládacích podmínek stanovených v této kupní smlouvě.
- 3. Vzhledem k existenci právních vad vymezených níže v čl. III. a bránících ke dni podpisu této smlouvy v převzetí předmětu koupě, jakož i v jeho plném užívání kupujícím, sjednávají smluvní strany dle ust. § 548, odst. 2, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, pro výplatu kupní ceny odkládací podmínky vymezené níže v čl. III.

VI.

- 1. Vlastnické právo k předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 1 podle této smlouvy nabude kupující vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, přičemž smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu může být podán po prokazatelném složení celé kupní ceny do úschovy, přičemž návrh na vklad je oprávněna podat kterákoli ze smluvních stran, ledaže ve smlouvě o úschově smluvní strany sjednaly, že návrh na vklad podá třetí osoba.



Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí ponese kupující.

1. Vlastnické právo k předmětu koupě přechází dnem právních účinků vkladu práva do veřejného seznamu. Tímto dnem na kupujícího přecházejí veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím a užíváním nemovité věci.
4. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva či předkupního práva dle této smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, smluvní strany se zavazují, že uzavřou novou kupní smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, jež splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
5. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.

VII.

1. Prodávající předá kupujícímu, v zastoupení správce TRADE CENTRE PRAHA a.s., se sídlem Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2, IČO: 00409316 (dále jen jako „správce“) předmět koupě protokolárně do 30 pracovních dnů ode dne doručení vyrozumění Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, o provedení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 1 do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího.
2. Smluvní strany ujednávají, že den protokolárního předání stanoví společnou dohodou, a pouze pro případ, že k takovéto dohodě nedojde, smluvní strany sjednávají, že prodávající je povinen předat předmět koupě správci 30. den ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva; případně-li 30. den na den pracovního volna nebo na den pracovního klidu, je dnem protokolárního předání nejbližší následující pracovní den.
3. Dnem protokolárního předání předmětu koupě dle odst. 1 tohoto článku přechází na kupujícího nebezpečí jeho nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení jeho stavu.
4. K předání předmětu koupě je prodávající povinen poskytnout kupujícímu veškerou potřebnou součinnost.
5. Pro případ prodlení s protokolárním předáním předmětu koupě sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení.

VIII.

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

IX.

1. Smluvní strany souhlasí, aby na základě této kupní smlouvy katastrální úřad pro Prahu rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí.

2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto kupující potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. 39/210 ze dne 8.9.2022.
3. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, a ostatními účinnými právními předpisy.
4. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejích částí.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené kupujícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I.-IX. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
7. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí kupující.
8. Tato kupní smlouva je vyhotovena v osmi autorizovaných výtiscích o sedmi stranách textu a třech přílohách, z nichž jeden obdrží prodávající, šest kupující a jeden bude kupujícím doručen Katastrálnímu úřadu pro hl. m. Prahu k řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy k předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 1. této smlouvy.
9. Autorizace se provede otiskem razítka hlavního města Prahy v pravém horním rohu každé strany textu.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv dle odst. 7. tohoto článku.
11. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly a že touto smlouvou projevily svoji vážnou a svobodnou vůli. Smlouva se nepřičí dobrým mravům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy: příloha č. 1 – Ocenění obvyklé ceny ze dne 20. 6. 2022
příloha č. 2 – Technická Due Diligence
příloha č. 3 – Výpis z LV č. 1637

tímto
1/210

V Praze dne: 15. 12. 2022
prodávající:

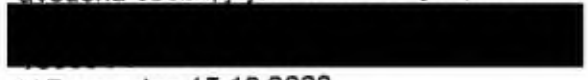
V Praze dne: 24. 11. 2022
za kupujícího:



pospodaření
MP

Ověření – legalizace

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 1M1HM77 tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:



V Praze, dne 15.12.2022



notářkou v Praze



11. 11. 2014



**OCENĚNÍ NEMOVITOSTI
STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY
Hraniční 26/3, Praha 3**



B.I.R.T.
GROUP

Dlouhá 16, Praha 1
tel.: 222 316 470
e-mail: birt@birt.cz

ČERVEN 2022

**Stanovení obvyklé ceny nemovitosti, adresou
Hraniční 26/3, Praha 3 - Žižkov,
bylo zpracováno k úrovni vstupních parametrů
dostupných v červnu 2022**

Kolektiv autorů:



Za B.I.R.T. GROUP, a. s.:



V Praze, 20. června 2022

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI,
adresou Hraniční 26/3, Praha 3 - Žižkov
je stanovena jako cena konečná
na základě dále zpracovaného ocenění
ke dni ocenění ve výši :**

90 mil. Kč

**Vypracovaná expertíza o obvyklé ceně nemovitosti,
Hraniční 26/3, Praha 3 - Žižkov
splňuje následující zásady:**

- (1) Obvyklou cenou nemovitosti se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

- (2) Vypracovaná expertíza o ceně obvyklé nemovitého majetku obsahuje veškeré známé skutečnosti, které ovlivňují obvyklou cenu nemovitosti. Zpracovatel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách a ostatní změny nebo události, které se vyskytnou po datu přijetí vstupních podkladů pro zpracování expertízy.

- (3) Společnost B.I.R.T. GROUP a. s. jako oceňovatel nemovitého majetku, předpokládá pravdivost předaných podkladů a informací, ze kterých expertíza o obvyklé ceně nemovitosti vychází.

- (4) Společnost B.I.R.T. GROUP a. s. jako oceňovatel nemovitého majetku prohlašuje, že nemá a ani v budoucnosti nebude mít jako právnická osoba a její zaměstnanci jako osoby fyzické prospěch z podnikání objednatele a nenabudou taktéž majetkovou účast na oceňovaném majetku.

1.	ÚVOD	1
2.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O NEMOVITOSTI	2
3.	POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI	4
3.1.	CELKOVÁ SITUACE, ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY	4
3.2.	STAVEBNĚ TECHNICKÝ POPIS	5
3.3.	MAJETKOPRÁVNÍ A STAVEBNĚ PRÁVNÍ VZTAHY	8
3.4.	DOKUMENTY K OCENĚNÍ	10
4.	TRŽNÍ PROSTŘEDÍ	12
5.	VÝPOČET CENY VÝNOSOVOU A POROVNÁVACÍ METODOU	14
5.1.	STANOVENÍ CENY VÝNOSOVOU METODOU	15
5.2.	STANOVENÍ CENY POROVNÁVACÍ METODOU	16
6.	KONTROLNÍ PROPOČTY	18
6.1.	METODA PROPOČTŮ	18
6.2.	REPRODUKČNÍ (NÁKLADOVÁ) CENA	18
6.3.	VĚCNÁ (TECHNICKÁ) HODNOTA NEMOVITOSTI	19
7.	ZÁVĚR	21
8.	PŘÍLOHY	23

1. ÚVOD

Odhad obvyklé ceny nemovitosti v ulici Hraniční 26/3, Praha 3 - Žižkov v majetku pana ██████████ bylo společností B.I.R.T. GROUP, a.s. zadáno dne 26.5.2022, společností TRADE CENTRE PRAHA a.s., Blanická 1008/28, Praha zastoupené Mgr. Janem Bouškou, předsedou představenstva a Ing. Josefem Bláhou, místopředsedou představenstva formou objednávka č. 131/22/99. Ocenění je provedeno pro účely jednání o nákupu nemovitosti.

Touto expertízou je odhadnuta obvyklá cena nemovitosti, pozemku včetně objektu a ostatních částí nemovitosti adresou Hraniční 26/3, Praha 3 - Žižkov. Obvyklá cena je odhadnuta pro současný stav nemovitosti. Pro ocenění nemovitosti jsou zvoleny čtyři metody ocenění. První z nich je stanovení ceny výnosovou metodou, která je založena na modelu výnosů z pronájmu užitných prostor, které by měl objekt generovat za standardních provozních podmínek a za ceny zjištěné na základě cíleného šetření na trhu nemovitostmi. Druhou metodou je metoda porovnávací, tedy porovnáním parametrů nemovitosti s vybraným vzorkem nemovitostí, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a nebo jsou v současné době na trhu nabízeny k prodeji. Kontrolními propočty je stanovení reprodukční ceny a věcné hodnoty nemovitosti.

Základem celé práce byla především analýza všech obdržených podkladů, dále osobní prohlídka nemovitosti, která se uskutečnila dne 16. května 2022 za přítomnosti vlastníka objektu, ██████████ a cílený průzkum trhu, zaměřený na srovnatelné nemovitosti v obdobných lokalitách. Seznam podkladů je uveden v kapitole 3.4 **Dokumenty k ocenění.**

Ocenění navazuje na v souběhu zpracovávané Technické Due Dilligence (TDD). Popisné informace se s v obou materiálech shodují, nicméně pro potřeby ocenění jsou zestručněny.

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O NEMOVITOSTI

Adresa nemovitosti:

Hraniční 26/3
130 00 Praha 3 - Žižkov

Vlastník nemovitosti:



Hraniční 26/3
130 00 Praha 3 - Žižkov

Charakter nemovitosti:

Původní objekt z roku 1926 byl budován jako obytný. V současné době v úrovni 1. PP a 1. NP jsou dvě nebytové jednotky, ve 2. NP až 5. NP jsou bytové jednotky, přičemž 5. NP má charakter vestavěného podkroví. Má půdorysně tvar nepravidelného obdélníku. Zastavěná plocha v úrovni 1. PP zcela využívá pozemek, od 1. NP je zastavěná plocha menší, dvorek tvoří střecha nad 1. PP. To je navíc, díky svažitosti terénu, z jižní strany částečně osvětleno přirozeným osvětlením.

Základní údaje o nemovitostech:

• Výměra pozemků náležejících k nemovitosti:	331,00 m ²
• Obestavěný prostor:	3 433,30 m ³
• Zastavěná plocha ¹ :	331,00 m ²
• Podlahová plocha celkem:	1 081,21 m ²

Aktuální stav nemovitostí:

Původní, historický objekt prošel naposledy rozsáhlejší rekonstrukcí v letech 2017 a 2018. Poslední úpravy spočívaly zejména v zateplení dvorní fasády, výměně oken a dveří do bytových jednotek, zřízení plynové kotelny včetně přípravy TUV, zřízení výtahu, rekonstrukci dvou bytových jednotek ve 4. NP a 5. NP a rozdělení 2 bytových jednotek na 3 ve 2. NP. Ke dni ocenění je nemovitost jako celek funkční a provozuschopná. Objekt je využíván k bydlení, nebytové prostory nejsou využívány a jejich využití předpokládá jejich rekonstrukci.

¹ Zastavěná plocha 1. PP

*Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Hraniční 26/3, Praha*

Údaje o vlastnictví:

Informace o vlastnictví byly získány z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 8. 6. 2022.

Vlastnická práva jsou zapsána na LV 1637 v katastrálním území Žižkov na pana [REDAKCE]
[REDAKCE] Hraniční 26/3, Praha 3.

Objekt je využíván vlastníkem, z části je pronajatý, částečně je neobsazený.

Tabulka č. 1 Vlastnictví pozemků a staveb

Č. parcely	Výměra (m ²)	Druh pozemku/způsob využití	součástí je stavba	Omezení vlast. práva/ způsob ochrany	Poznámka
2325	331	zastavěná plocha a nádvoří	Čp 26, objekt bydlení	zástavní právo smluvní a související zápisy zákaz zcizení a zatížení	
Celkem výměra pozemků náležejících k nemovitosti				331 m²	

Zástavní právo smluvní - Ve prospěch Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Praha 5, zapsáno pro parc, 2325. Souvisejícími zápisy je závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí a závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého. Právní účinky všech těchto zápisů jsou platné ke dni 27. 6. 2018.

Základ zcizení nebo zatížení po dobu trvání zástavního práva - ve prospěch Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Praha 5, zapsáno pro parc, 2325. Právní účinky tohoto zápisu jsou platné ke dni 27. 6. 2018.

Vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění související s koupí nemovitosti, předpokladem je výmaz uvedených omezení vlastnictví k okamžiku prodeje nemovitosti a proto ve stanovené ceně nebyla tato omezení zohledněna.

3. POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

3.1. Celková situace, širší územní vztahy

Nemovitost se nachází ve východní části širšího centra Prahy v ulici Hraniční, mezi ulicí Koněvova a pásem zeleně, který se táhne z východu na západ od Národního památníku na Vítkově, přes Vítkov, Krejčířův až po lokalitu Na Balkáně. Součástí nemovitosti je pozemek nepravidelného tvaru, celý zastavěný objektem bydlení. Původní objekt byl vybudován v roce 1928 jako součást v té době vznikající blokové zástavby podél ulice Koněvova. Jednotlivé domy na sebe z většiny navazují a vytvářejí vnitroblok. Převážně jsou využívány k obytné funkci. V dalším pásu severním směrem už měla zástavba charakter vilové čtvrti.

Severní, západní a jižní hranici pozemku tvoří sousední pozemky s bytovými objekty, východní hranici pak tvoří pozemek s ulicí Hraniční.

Nemovitost je velmi dobře přístupná. Ulice Koněvova a na ní navazující ulice Husitská na západě a Českobrodská na východě propojují centrum města (Bulhar, tedy lokalitu s křížením Wilsonova, Husitská a Hybernská) s ulicí Průmyslovou, resp. pak dále s Pražským okruhem, čímž je dáno kvalitní napojení i na nadřazenou silniční síť dálnic a rychlostních komunikací. Ulicí Koněvova jsou vedeny tramvajové linky 9, 10 a 19. V blízkosti (cca 1,5 km) jsou stanice metra Želivského (trasa A), Invalidovna a Palmovka (trasa B).

Parkování v okolí je možné v ulici na vyhrazených modrých zónách (rezidenční parkování). Parkování na vlastním pozemku není možné.

Ulice Hraniční je jednosměrná směrem k jihu. Jednosměrné jsou i komunikace v okolí nemovitosti s výjimkou ulice Koněvova. 100 let. Parkování je umožněno na okolních, veřejných komunikacích.

Svým charakterem je nemovitostí standardní, má formu odpovídající okolní obytné zástavbě, svou aktuální funkci nevybočuje z funkcí vhodných pro dané území. Podobné, obdobné nemovitosti se v místě a nejbližším okolí nacházejí poměrně často. Umístění nemovitosti a její celkový charakter odpovídá současné funkci a lze předpokládat, že i v budoucnosti zůstane tento stav zachován.

3.2. Stavebně technický popis

Nemovitost byla s největší pravděpodobností vybudovaná a kolaudovaná jako obytný dům. Původní kolaudační rozhodnutí, resp. dokument toto rozhodnutí nahrazující nebyl předložen, novější, dílčí stavebně právní rozhodnutí však tento předpoklad potvrzují.

Přístup k nemovitosti je z veřejné komunikace, ulice Hraniční. Vstup do objektu je přímo z chodníku a je umožněn dvěma způsoby. Buď vraty (alternativně dveřmi ve vratech) v jižní části uliční fasády do úrovně 1. NP, nebo vchodem v severní části uliční fasády do úrovně sníženého 1.NP (snížení je způsobeno významnou svažitostí ulice Hraniční směrem k jihu).

V současné době je objekt primárně využit k bydlení (celkem 8 bytových jednotek ve 2. až 4. NP a podkroví, resp. 5. NP), v úrovni 1. NP je vjezd do objektu a nebytový prostor (původně restaurační provoz, který je v současné době nevyužíván) a v úrovni 1. PP bylo zázemí k objektu a další nebytový prostor (původně zázemí k restauraci). Toto podlaží vzniklo pravděpodobně zastřešením původního dvora, díky svažitosti terénu má v jižní fasádě okna do sousedního dvora.

Základní údaje o velikosti, stáří a současném využití objektů jsou uvedeny v následující tabulce a popisech.

Tabulka č. 2 Kapacity objektu

Podlaží	funkce	Podlahová plocha	Rok výstavby	Využití
		(m ²)		
1.PP	kotelna	12,32		Plynová kotelna pro celý objekt
	společné prostory	15,85		Chodby, technická místnost
	nebytový prostor	207,19		Původně zázemí restaurace, dnes nevyužito
1.NP	společné prostory	55,18		Vjezd/vchod do objektu, chodba
	nebytový prostor	96,35		Původně restaurace, dnes nevyužito
	dvůr	114,61		Střeška nad 1. PP
2.NP	společné prostory	14,84		
	byt 2.1 - 1+kk	25,45		
	byt 2.2 - 1+1	47,56		
	byt 2.2 - 1+1	45,28		
3.NP	společné prostory	14,84		
	byt 3.1 - 1+kk	75,04		
	byt 3.2 - 1+1	48,08		
4.NP	společné prostory	14,84		
	byt 4.1 - 2+1	75,04		
	byt 4.2 - 1+1	48,08		
5.NP	společné prostory	11,56		

*Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Hraniční 26/3, Praha*

Podlaží	funkce	Podlahová plocha	Rok výstavby	Využití
		(m ²)		
	byt 5.1 - 1+1	159,10		
CELKEM		1 081,21		

Objekt je založen základovými pasy pod nosnými a obvodovými zdmi a základovou patkou pod sloupem u skladu v 1.PP. Nově vzniklá základová konstrukce výtahu je tvořena základovou deskou. Nová hydroizolace byla realizována při rekonstrukci objektu v roce 2018 na terase v 5.NP.

Stávající obvodové stěny a vnitřní nosné stěny jsou zděné z plné pálené cihly nebo z podélně děrovaných cihel a cihelných bloků. Nosný systém bytového domu je tvořen obvodovými a vnitřními nosnými stěnami a sloupy v 1.PP. Pouze na stávající stěnu dělící prostor bytové jednotky č. 5.1 (č.9.) a prostor schodiště byla ze strany bytové jednotky přidána akustická spřažená předstěna.

Nad 1.PP jsou stropní konstrukce tvořeny železobetonovými deskami s průvlaky. Nad 1.NP až 3.NP je původní dřevěný trámový strop. Nad 4.NP je původní trámový strop vyztužený ocelovými I profily.

Střešní konstrukce nad 5.NP je tvořena šikmou sedlovou střechou s keramickou střešní krytinou. Nad ložnicí a schodištěm se nachází plochá střecha s plechovou krytinou. Konstrukce ploché střechy na dvoře nad 1.PP je původní, na hranici životnosti a je vhodná ke kompletní rekonstrukci, minimálně však je nutná nová hydroizolace. Střecha nad přístavkem je původní, pouze v rámci rekonstrukce byla stávající krytina nově překryta plechovou krytinou.

Schodiště ve společných prostorech bytového domu je původní. Schodiště do úložného prostoru v 5. NP (místnost 5.05, resp. č.9) je původní, dřevěné.

Co se zateplení týká, stávající konstrukce sklonité střechy je zateplena minerální vatou v celkové tloušťce 220 mm. Stávající konstrukce podlahy je zateplena polystyrenem včetně kročejová izolace nových skladeb podlahy v koupelně a na WC. Rovněž byla užitá minerální vata jako součást akustické předstěny. Zateplená je rovněž terasa v 5. NP.

Dalšími zateplenými plochami jsou strop průjezdu v 1.NP, kde byla instalována tepelná izolace z minerální vaty, sokl nad úroveň upraveného terénu je zateplený z extrudovaného polystyrenu. Zateplení fasády zateplovacím systémem ETICS z

*Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Hraniční 26/3, Praha*

minerální vaty. Sokl v místě styku tepelněizolační vrstvy a balkonu / terasy je rovněž z extrudovaného polystyrenu.

Všechny ostění, nadpraží, parapety oken a dveří dvorní fasády jsou zateplené izolací z minerální vlny

Při rekonstrukci byly vyměněny výplně otvorů na dvorní a uliční fasádě od společnosti NENADAL s.r.o. za tvarově stejné s výjimkou balkonových dveří na mezipodestě, které byly upraveny v důsledku realizace výtahu. Všechny výplně otvorů tvoří špaletová okna, balkonové dveře a okna profilu IV78. Vstupní vrata směrem do ulice jsou původní, kovová, byla pouze obroušena, opravena a natřena.

Vnitřní vstupní dveře do bytových jednotek byly v rámci rekonstrukce vyměněny za nové bezpečnostní dveře NEXT SD 101F vč. zárubně. Dveře v bytových jednotkách jsou měněny individuálně, z většiny jsou původní či k jejich výměně došlo v řádu desítek let.

Stěny v prostoru 1. PP (v místě toalet, chodby a technické místnosti) jsou opatřeny omítkou, malbou. V části toalet se nachází keramická dlažba vč. soklu a obklady. V technické místnosti se nachází keramická dlažba. Ostatní prostory v 1. PP jsou připravené k rekonstrukci.

Po osazení vstupních dveří, vyzdění nových příček, realizaci oken či nových rozvodů povrch vyspraven, nově omítnut a vymalován.

Stěny v prostorách bytové jednotky v 5.NP byly opětovně vymalovány, stejně jako nový protipožární SDK podhled pod sklonitou střechou.

Veškeré viditelné části krovu jsou ošetřeny protipožárním nátěrem s odpovídající odolností (přesná specifikace viz. PBŘ).

Stěny a stropy ve společných prostorách bytového domu jsou opatřeny malbou s penetrací, s výjimkou instalovaného SDK podhledu v 1.NP. SDK podhled je zbroušený a vymalován.

Jako vnější povrchová úprava ve dvoře je použita tenkovrstvá fasádní omítka, která je určena dodavatelem kontaktního zateplovacího systému ETICS.

*Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Hraniční 26/3, Praha*

Ze strany ulice došlo při rekonstrukci k částečnému zapravení fasády, zazdění otvorů po WAV a opatřeno otěruvzdorným nátěrem vhodným do venkovních prostor. Na uliční fasádě jsou patrné pozůstatky po demontované markýze.

V rámci rekonstrukce byl v roce 2018 instalován výtah z 1.PP do 4.NP od společnosti Výtahy VOTO Plzeň s.r.o. Výtah je osobní trakční bez strojovny FREE-VOTOlift o nosnosti 450 kg/6 osob. Ve výtahu je instalována blokáce na čip pro sjezd do suterénu. Ocelová konstrukce výtahu je pomoci jaklové konstrukce s antikoročním syntetickým nátěrem s předsazeným strukturálním zasklení s bodově kotvenými skly Connex.

O velikosti nemovitosti vypovídá následující tabulka. Hodnoty jsou převzaty z katastru nemovitostí nebo z poskytnutého ocenění nemovitosti.

Tabulka č.1 Rekapitulace parametrů objektu

<i>Položka</i>	<i>Množství</i>
Zastavěná plocha v m ²	331,00
Obestavěný prostor v m ³	3 433,20
Podlahová plocha celkem v m ²	1 081,29
Celková výměra pozemků, které jsou součástí oceňované nemovitosti v m ²	331,00

Celý objekt lze bez úprav využívat v jeho stávající funkci s výjimkou nebytových prostor, v případě změny funkce by bylo nutné vynaložit náklady na jeho přestavbu (rekolaudaci). Nebytové prostory vyžadují určité investice, jejich rozsah bude záležet na jejich konečné funkci.

3.3. Majetkoprávní a stavebně právní vztahy

Součástí nemovitosti je jeden pozemek, jehož součástí je jeden objekt. Nemovitost má jediného vlastníka.

Nemovitost je přístupná z veřejné komunikace, z chodníku ulice Hraniční.

Na výpise z KN jsou uvedeny **zástavní právo smluvní** ve prospěch Hypoteční banky, a.s., Radlická 333/150, Praha 5, zapsáno pro parc, 2325. Souvisejícími zápisy je závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí a závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého. Právní účinky všech těchto zápisů jsou

*Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Hraniční 26/3, Praha*

platné ke dni 27. 6. 2018. Dalším zápisem je **zákaz zcizení nebo zatížení** po dobu trvání zástavního práva - ve prospěch Hypoteční banky, a.s., Radlická 333/150, Praha 5, zapsáno pro parc, 2325. Právní účinky tohoto zápisu jsou platné ke dni 27. 6. 2018.

Vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění související s koupí nemovitosti, předpokladem je výmaz uvedených omezení vlastnictví k okamžiku prodeje nemovitosti a proto ve stanovené ceně nebyla tato omezení zohledněna.

Co se týká souladu využití nemovitosti se stavebně právními rozhodnutími, tam je situace přehledná. V katastru nemovitostí je uvedeno, že stavba je vedena jako objekt bydlení. K dispozici jsou pravděpodobně poslední platná stavebně právní rozhodnutí, která tuto situaci potvrzují (viz seznam podkladů).

Pro úplnost je nutné dodat, že funkční využití pozemků je v platném Územním plánu vedené jako OV - všeobecně obytné, což znamená:

Hlavním využitím jsou plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustným využitím jsou stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování, dále drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustným využitím jsou stavby pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke

snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

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

3.4. Dokumenty k ocenění

V rámci ocenění byly zadavatelem poskytnuty a zpracovatelem získány následující doklady a dokumenty. Ty byly rámcově analyzovány a nebylo v nich z obecného hlediska nalezeno žádné riziko, které by komplikovalo další nakládání s nemovitostí, stejně tak jako žádné skutečnosti, které by měly vliv na dále stanovenou obvyklou cenu. Je třeba však upozornit, že dokumenty nebyly analyzovány po právní stránce. Kopie dokumentů jsou součástí příloh.

Seznam poskytnutých a získaných podkladů využitých v ocenění:

- Získané podklady:
 - LV 1637, k.ú.Žižkov z 8.6.2022;
 - Kopie katastrální mapy;
 - Výřez z územního plánu;

- Pro ocenění významné poskytnuté podklady:

*Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Hraniční 26/3, Praha*

- Rozhodnutí – stavební povolení, vydané dne 24.7.2017 Městskou částí Praha 3, Úřadem městské části, odborem výstavby pod č.j. UMCP3 070513/2017, kterým se povolují stavební úpravy domu č.p. 26, k.ú. Žižkov, Hraniční 3 včetně zateplení dvorní fasády. Úpravy spočívají zejména v dispozičních změnách 1. PP, zřízení plynové kotelny, změna dispozic bytů ve 2. NP, kdy ze dvou budou zřízeny 3 bytové jednotky, výměně oken, zateplení dvorní fasády. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 6.9.2017. Kolaudace není nutná, po dokončení lze stavbu užívat na základě písemného oznámení stavebnímu úřadu podaném dle platných předpisů.
- Protokol z 27.2.2018 o průběhu závěrečné kontroly povolené na základě stavebního povolení č.j. UMCP3 070513/2017. Po dodatečném dodání dokladů je závěrem výrok, kdy stavební úřad nemá námitek proti užívání stavby.
- Rozhodnutí – dodatečné povolení stavby, vydané dne 23.8.2018 Městskou částí Praha 3, Úřadem městské části, odborem výstavby pod č.j. UMCP3 121445/2018, kterým se povolují stavební úpravy související s vybudováním jedné bytové jednotky v půdním prostoru domu č.p. 26, k.ú. Žižkov, Praha 3, Hraniční 3. Stavba obsahuje zejména úpravy bytové jednotky se vchodem z podesty v úrovni 5. NP, úpravu dispozic, zřízení terasy do dvora a napojení na domovní kotelnu. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 30.8.2018. Kolaudace podle ust. §119 odst.1 stavebního zákona není nutná. Stavebník je povinen uchovávat všechny doklady o uvedení do provozu po dobu životnosti stavby. Nabytí právní moci není na dokumentu vyznačeno.
- Rozhodnutí – společné povolení, vydané dne 3.8.2018 Městskou částí Praha 3, Úřadem městské části, odborem výstavby pod č.j. UMCP3 126174/2018, kterým se povoluje přístavba výtahu k bytovému domu Hraniční 26/3, Praha 3 a úprava rozměrů okenního otvoru na mezipodestě hlavního schodiště mezi 1. NP a 2. NP. Kolaudace podle ust. §119 odst.1 stavebního zákona není nutná. Stavebník je povinen uchovávat všechny doklady o uvedení do provozu po dobu životnosti stavby. Nabytí právní moci není na dokumentu vyznačeno.
- Technická dokumentace – zaměření stávajícího stavu

4. TRŽNÍ PROSTŘEDÍ

Posuzovaná nemovitost v ulici Hraniční 26/3 v Praze 3 - Žižkov je svým způsobem běžnou nemovitostí. Obytný (bytový) dům s nebytovými prostory v pateru a v suterénu je poměrně častým úkazem v širším centru města. Významné jsou takové stavby především pro své okolí a většinou nedosahující celoměstského významu.

Přesto že se nejedná o atypický druh nemovitosti, četnost výskytu prodejů takových nemovitostí jako celku je omezená a z toho vyplývá omezený přístup k informacím o připravovaných či realizovaných prodejích. Když už jsou nějaké informace k dispozici, je obtížné ověřit, zda jsou technické parametry s oceňovanou nemovitostí porovnatelné. Na druhou stranu lze na nemovitost pohlížet jako na soubor jednotlivých bytových a nebytových jednotek. Takové informace o prodejích již lze ve veřejně dostupných databázích dohledat.

Tabulka č.2 Referenční vzorek nemovitostí - prodej jednotek

lokality	velikost m ²	cena Kč/ m ²	cena celkem Kč	popis
V domově 1675, Praha 3	26	140 053	3 641 378	Ulice rovnoběžná s ulicí Koněvova, prodej v listopadu 2021
Koněvova 1740, Praha 3	79	116 041	9 167 239	Dispozice 3+kk, byt k rekonstrukci, prodej v lednu 2022
Biskupcova 1868, Praha 3	27	183 521	47 955 067	Dispozice 1+kk, po rekonstrukci, prodej v dubnu 2022
Koněvova 1740, Praha 3	78,3	118 135	9 250 000	Prodej v prosinci 2021, byt k rekonstrukci, dům v původní stavu
Bořivojova, Praha 3	45	99 777	4 490 000	Nabídka k prodeji, obchodní prostory k dokončení rekonstrukce, snížené přízemí
Lyčkovo náměstí, Praha 8	58	52 448	7 500 000	Nabídka k prodeji, 1.PP, nevybavený, započatá rekonstrukce, nutné dokončit
Přibyslavská, Praha 3	81	80 000	6 480 000	Nabídka k prodeji, 1.PP, částečný přímý osvit, rekonstrukce nutná

Ze zjištěných informací o realizovaných prodejích a o nabídkách k prodeji byly pro účely ocenění stanoveny následující jednotkové hodnoty. Obvyklá cena 1 m² užitkové plochy bytu v původním stavu, obyvatelného, výhledově vhodného k rekonstrukci byla stanovena na 120 000 Kč/m², bytu po rekonstrukci na 130 000 Kč/m², cena

*Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Hraniční 26/3, Praha*

nebytového prostoru k rekonstrukci byla stanovena na 100 000 Kč/m² v případě, že se nachází v parteru a 70 000 Kč/m² v případě, že se nachází v 1. PP.

Druhým pohledem na hodnotu nemovitosti je její výnosový potenciál. V následujícím přehledu jsou vedeny nabídky pronájmů bytových jednotek ve stejné lokalitě, jako oceňovaná nemovitost. Objekt v současné době disponuje jedinou danou funkcí, a tou je bydlení.

Tabulka č.3 Referenční ceny pronájmu - byty

lokality	velikost m ²	cena Kč/m ² /měsíc	cena celkem Kč/měsíc	popis
Biskupcova, Praha 3	45	366	16 500	Zařízený byt, 4.NP s výtahem, cena bez poplatků
Koněvova, Praha 3	49	408	20 000	Zařízený byt, 3.NP bez výtahu, cena bez poplatků
Strážní, Praha 3	43	360	15 500	Částečně zařízený, 6.NP, po rekonstrukci, bez poplatků
Na Vyhlídce, Praha 3	44	361	15 900	Zařízený byt, 3.NP, nezařízený, cena bez poplatků

Z referenčního výběru nabídek k pronájmu vyplývá, že bytové jednotky se v oblasti nabízejí k pronájmu za hodnoty okolo 360 Kč/m²/měsíc (4 320 Kč/m²/rok). Nabízeny jsou vesměs zařízené byty, lze předpokládat snížení ceny o cca 10% v případě, že nabízena by byla jednotka pouze se základním vybavením (základní spotřebiče, kuchyňská linka, vybavená koupelna a WC.

V případě nebytových prostor je situace složitější. Prostory k rekonstrukci se k pronájmu nabízejí jen výjimečně jsou-li již dostupné požadované ceny pronájmu, není z nich zřejmé, zda se do takové ceny promítnou náklady na rekonstrukci či nikoliv. Po konzultaci s realitními makléři byla cena pronájmu nebytových prostor stanovena na průměrných 80 Kč/m²/měsíc (960 Kč/m²/rok) s tím, že rekonstrukce by byla na náklady nájemce. V případě, že by byla rekonstrukce provedena na náklady vlastníka nemovitosti, lze cenu odhadovat v úrovni 275 Kč/m²/měsíc (3 300 Kč/m²/rok) za prostory v 1. NP, resp.190 Kč/m²/měsíc (2 280 Kč/m²/rok) v případě prostor v 1. PP.

Vzhledem k charakteru nemovitosti a lokalitě, ve které se nachází, je nutné počítat v případě prodeje s dobou realizace do 10 měsíců.

5. VÝPOČET CENY VÝNOSOVOU A POROVNÁVACÍ METODOU

Cílem ocenění bylo odhadnout obvyklou cenu nemovitosti, bytového domu v ulici Hradební 26/3, Praha 3. Odhad obvyklé ceny nemovitosti je v tomto případě prováděn propočty, které stanoví interval ceny pomocí dvou metod. Z něj, s přihlédnutím k aktuálnímu stavu nemovitosti, jejímu umístění a poptávce po srovnatelných objektech na místním trhu, je výrokem odhadnuta obvyklá cena nemovitosti.

Výnosová hodnota stanovená metodou věčné renty - jedná se o výnosovou hodnotu, která reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost. Výpočet se provádí zpětně, součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů obvykle z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu - částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit.

Můžeme tedy definovat, že výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů. Bývá nazývána též „kapitalizovanou mírou zisku“ nebo „kapitalizovaným ziskem“.

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře, míře kapitalizace) uložit do peněžního ústavu na složené úrokování, aby bylo možno v budoucnosti v jednotlivých letech vybrat stejné částky, jako jsou v těchto letech předpokládané budoucí výnosy nemovitosti. Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty (metodou věčné renty) se použije vztah:

$$C_v \text{ (Kč)} = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti (Kč/rok)}}{\text{míra kapitalizace (\% p.a.)}} \times 100$$

Tento vztah ovšem platí pouze za dvou předpokladů:

- *výnosy jsou po celou dobu konstantní*

- předpokládaná doba těchto výnosů je časově neomezená (proto se vztah nazývá „věčná renta“).

Porovnávací hodnota je stanovena statistickou metodou založenou na porovnání oceňované nemovitosti s údaji známými u jiných srovnatelných objektů, s obdobným výnosovým potenciálem a situovaných v lokalitách, které jsou svou atraktivitou a charakteristikami obdobné jako u oceňované nemovitosti (tj. velikost města, vzdálenost od centra, velikost objektu, stavebně - technický stav apod.). Tato metoda je použitelná a vhodná zejména v případech nemovitosti, které jsou ve velkém počtu obchodovány na trhu a nevyznačují se příliš výraznými specifiky (náročná technologie, exkluzivní lokalita apod.). Aplikovat ji lze však i v případě, že neexistuje rozsáhlá databáze skutečněných prodejů či pronájmů srovnatelných nemovitostí. V takovém případě vypovídá jistý výběrový vzorek obdobných nemovitostí o hrubém odhadu cenové úrovně, která je výsledkem stavu nabídky a poptávky na daném segmentu trhu.

5.1. Stanovení ceny výnosovou metodou

Jak bylo popsáno v předchozí kapitole, pro výpočet výnosové hodnoty byl jako vstupní výnos uvažován modelový výnos z pronájmu nemovitosti. V případě nebytových prostor bylo uvažováno s průměrným výnosem 960 Kč/m²/rok s tím, že náklady na rekonstrukci ponese nájemce, pronájmy bytů byly stanoveny na průměrných 3 900 Kč/m²/rok u bytů původních a 4 200 Kč/m²/rok u bytů po rekonstrukci. Celkový roční výnos z pronájmu objektu je tak stanoven na 2 403 797 Kč. V propočtu je dále uvažováno s provozními náklady. Ty byly stanoveny jako % z výnosů pro celou nemovitost. V daném případě byly stanoveny ve výši 15 % z kalkulovaného výnosu z pronájmu. To umožňuje i vytváření určité rezervy na případné opravy nemovitosti nad rámec oprav hrazených nájemcem. Stanovené procento provozních nákladů tak odpovídá běžné realitě a umožňuje pokrytí běžných nákladů spojených s provozem nemovitosti.

Míra kapitalizace (dosahovaná míra výnosu, yield) je v současné době investory v případě kvalitních nemovitostí a projektů uvažována od 7,5 % (zcela výjimečně i pod hranici tuto hranici), v případech vyššího standardu a především exponovaných míst klesá až k úrovni 7%, výjimečně i pod tuto úroveň. Vyšší míra kapitalizace, do úrovně 7%, je uvažována, je-li standardní nemovitost pokryta smlouvami se střednědobou platností či s výjimečnými výpadky nájemného. Více jak 8% je uvažován u

*Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Hraniční 2613, Praha*

krátkodobých nájmu do 3 let s častější obměnou nájemníků či u méně kvalitních budov v kombinaci s méně kvalitní lokalitou. V případě že výnos je závislý na jiných parametrech než je nájemné, či jde-li o monofunkční objekty s jediným nájemcem, je yield uvažován až do hranice 9%. V případě, že jinak jde o nemovitosti kvalitní standardem a lokalitou, potom se yield pohybuje okolo 8%. **V případě stanovení obvyklé ceny nemovitosti byla míra kapitalizace stanovena odborným odhadem ve výši 8,5 %.** Nemovitost má dobrou polohu, je v běžném, dané funkci odpovídajícím standardu. Uvažovaný výnos je v běžné úrovni tak, jak bývá na trhu běžně obvyklé. To společně opravňuje aplikaci uvedeného yieldu.

Do kalkulace tedy byly použity následující hodnoty a parametry:

Měsíční výnos		200 316 Kč
Roční výnos		2 403 797 Kč
Provozní náklady	15%	360 570 Kč
Čistý výnos		2 043 228 Kč
Očekávaný výnos	Vytíženost 100%	2 043 228 Kč
Yield	8,5 %	

Podle vzorce popsaného v úvodu byla kalkulována výnosová hodnota metodou věčné renty následovně:

$$\text{Výnosová hodnota} = \frac{2\,043\,228}{8,5} \times 100 = 24\,037\,974 \text{ Kč}$$

Hodnota nemovitosti stanovená výnosovou metodou tak činí

24 037 974 Kč.

5.2. Stanovení ceny porovnávací metodou

Z hlediska ocenění má větší váhu ocenění porovnávací metodou, protože realizované (či plánované) prodeje nemovitostí více odrážejí aktuální situaci na trhu. Na základě průzkumu trhu byly stanoveny 4 průměrné hodnoty cen, a sice cena za běžnou bytovou jednotku, cena za bytovou jednotku po rekonstrukci, cena za nebytovou jednotku před rekonstrukcí v úrovni 1. NP a cena za nebytovou jednotku před rekonstrukcí v úrovni 1. PP. V následující tabulce jsou ceny propočítány s výměrami.

**Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Hraniční 26/3, Praha**

Podlaží	funkce	Podlahová plocha (m ²)	Využití	Současný stav	
				Kč/m2	Kč
1.PP	kotelna	12,32	Plynová kotelna pro celý objekt	0	0
	Společné prostory	15,85	Chodby, technická místnost	0	0
	Nebytový prostor	207,19	Původně zázemí restaurace, dnes nevyužito	70 000	14 503 300
1.NP	Společné prostory	55,18	Vjezd/vchod do objektu, chodba	0	0
	Nebytový prostor	96,35	Původně restaurace, dnes nevyužito	100 000	9 635 000
	dvůr	114,61	Střecha nad 1.PP	0	0
2.NP	Společné prostory	14,84		0	0
	Byt 2.1 - 1+kk	25,45		120 000	3 054 000
	Byt 2.2 – 1+1	47,56		120 000	5 707 200
	Byt 2.2 – 1+1	45,28		120 000	5 433 600
3.NP	Společné prostory	14,84		0	0
	Byt 3.1 - 1+kk	75,04		120 000	9 004 800
	Byt 3.2 – 1+1	48,08		120 000	5 769 600
4.NP	Společné prostory	14,84		0	0
	Byt 4.1 – 2+1	75,04	byt po rekonstrukci	130 000	9 755 200
	Byt 4.2 – 1+1	48,08		120 000	5 769 600
5.NP	Společné prostory	11,56		0	0
	Byt 5.1 - 1+1	159,1	byt po rekonstrukci	130 000	20 683 000
CELKEM		1081,21			89 315 300

Cena nemovitosti je porovnávací metodou stanovena ve výši

89 315 300 Kč.

6. KONTROLNÍ PROPOČTY

6.1. Metoda propočtů

Předmětem ocenění je nemovitost, která je téměř 100 let stará, nicméně v letech 2017 - 2018 prošla stavebními úpravami. Proto byly provedeny rámcové kontrolní propočty v úrovni reprodukční ceny i věcné hodnoty. Propočty slouží k ověření a doplnění odhadu tržní ceny.

6.2. Reprodukční (nákladová) cena

Reprodukční cena (RC) je vyjádření potřeby finančních prostředků na vybudování (*reprodukování*) nemovitosti shodných parametrů umístěné ve stejné lokalitě, jako je nemovitost oceňovaná. Přitom pod pojmem nemovitost jsou obecně zahrnuty veškeré oceňované budovy a příslušné inženýrské sítě, venkovní úpravy a pozemky. Do této ceny se nepromítají vlivy mimořádných okolností na trhu ani vlivy mimořádné obliby, s výjimkou stanovení obvyklé ceny pozemku, která se může časem pohybovat v různém intervalu podle momentální atraktivity a podmínkách na trhu s pozemky.

Reprodukční cena nemovitosti je často vnímána jako horní mez intervalu, ve kterém by se mohla pohybovat obvyklá cena nemovitosti. Všeobecně platí, že poměr mezi vyšší reprodukční ceny a obvyklou cenou je závislý na lokalizaci nemovitosti, jejím charakteru a stavebně technickém stavu.

Způsob stanovení reprodukční ceny odpovídá zobecněnému odhadu stavebních prací v cenové úrovni I. čtvrtletí 2022, který je proveden na základě objemových a plošných ukazatelů vycházejících z následujících pramenů:

- z ukazatelů průměrných rozpočtových cen na měrnou a účelovou jednotku vydávaných společností ÚRS PRAHA, a.s.,
- z ukazatelů archivovaných zpracovatelem na základě vypracovaných odbytových rozpočtů a odborných odhadů podobných projektů,
- z ukazatelů vycházejících z výsledků závěrečného vyúčtování již realizovaných staveb obdobného charakteru,
- z nabídkových cen specializovaných firem.

*Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Hraniční 26/3, Praha*

Na základě zjištěných objemových ukazatelů a informací o průměrných jednotkových cenách, za které jsou srovnatelné nemovitosti budovány, je stanovena reprodukční cena objektu. Propočet je uveden v tabulce.

Reprodukční cena nemovitosti je definována jako součet reprodukční ceny objektu a venkovních úprav a **obvyklé ceny pozemku**. Obvyklá cena (OC) pozemku, která je použita v tomto propočtu reprodukční ceny, byla stanovena na základě orientačního průzkumu trhu ve výši 11 010 Kč/m². Celková kalkulace reprodukční ceny je uvedena v následujících tabulkách.

Tabulka č.4 Parametry objektu

Objekt	Zastavěná plocha 1. NP m ²	Obestavěný prostor m ³
Hraniční 26/3, Praha 3	331	3 433

Tabulka č.5 Reprodukční cena objektu v Kč

Hodnota	Obestavěný prostor m ³	Cena m ³ obestavěného prostoru	RC objektu
Reprodukční cena objektu	3 433	16 600	56 987 800

K uvedeným hodnotám je nutné přičíst i obvyklou cenu pozemků, které k nemovitosti náležejí. Při stanovené ceně 11 010 Kč/m² a výměře pozemku 331 m² je obvyklá cena pozemků stanovena zaokrouhleně na 3 644 310 Kč.

Tabulka č.6 Reprodukční cena nemovitosti v Kč

Hodnota	RC objektu	OC pozemku	RC nemovitosti
Reprodukční cena nemovitosti	56 987 800	3 644 310	60 632 110

Reprodukční cena nemovitosti je orientačně stanovena na zaokrouhleně 60 632 tis. Kč.

6.3. Věcná (technická) hodnota nemovitosti

Věcná hodnota cena nemovitosti (*někdy také technická cena*) je dána jako součet reprodukční ceny objektů a venkovních úprav, snížený o reálné opotřebení, a obvyklé

*Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Hraniční 26/3, Praha*

ceny pozemku. Význam a interpretace této ceny je velmi obdobný jako u reprodukční ceny, je v ní však zohledněno stáří objektu, kvalita údržby a tedy reálné opotřebení objektu (*metoda je také nazývána jako časová reprodukční cena*).

Opotřebení objektu bylo stanoveno jako průměrná hodnota opotřebení všech částí nemovitosti (*mimo pozemku*), a sice lineární metodou (*opotřebení objektu je přímo úměrné jeho stáří*). V daném případě bylo opotřebení odborným odhadem stanoveno na průměrných 35 % z kalkulované reprodukční ceny nemovitosti. Odhad vychází z předpokladu, že nemovitost byla sice budována před cca 100 lety, byla ale stavebně upravována a v letech 2017 až 2018 prošla rekonstrukcí a modernizací.

VÝPOČET OPOTŘEBENÍ OBJEKTU

Reprodukční cena objektu	56 987 800 Kč
Průměrné opotřebení	35 %

Věcná hodnota objektu: 37 042 070 Kč

Věcná hodnota (*technická cena*) objektu a venkovních úprav se stanoví odpočtem opotřebení od reprodukční ceny objektu. Obvyklá cena pozemku je shodná jako u výpočtu reprodukční ceny nemovitosti, tj. 3 644 310 Kč.

REKAPITULACE - VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTI

Věcná hodnota objektu	37 042 070 Kč
Obvyklá cena pozemku	3 644 310 Kč

Věcná hodnota celkem: 40 686 380 Kč

Věcná hodnota nemovitosti je orientačně stanovena zaokrouhleně na 40 686 tis. Kč.

7. ZÁVĚR

Předmětem této práce bylo odhadnout obvyklou cenu nemovitosti, bytového domu v ulici Hraniční 26/3, Praha 3 - Žižkov v jejím současném stavu, kterou je možné dosáhnout v současné době na trhu nemovitostmi k datu ocenění. V úvodu této práce je provedena rekapitulace parametrů nemovitosti. Nemovitost se nachází v k.ú. Žižkov, je zapsaná na LV 1637. K datu ocenění je jejím vlastníkem pan Petra Herma, Hraniční 26/3, Praha 3. Přístup k nemovitosti je možný z veřejné komunikace, z ulice Hraniční.

Pro odhad tržní ceny byla použita jako hlavní metoda hodnocení **metoda porovnávací**, která primárně vychází z realizovaných prodejů a okrajově i z nabídek prodeje obdobných nemovitostí. Druhou použitou metodou byla **metoda výnosová**, která byla provedena **metodou věčné renty**. Tato metoda je založena na *stanovení velikosti kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost*. Výnosy z pronájmu byly modelovány na základě porovnání s aktuálním stavem na trhu. Provozní náklady byly stanoveny odborným odhadem jako % z výnosů.

Ocenění, zpracované s cílem odhadnout tržní cenu, zahrnuje i kontrolní propočty, které dávají ucelenou představu o parametrech nemovitostí a jsou důležité nejen pro vlastníka, ale i pro potenciálního kupujícího či úvěrujícím peněžním ústavem. Propočtem byla stanovena **reprodukční cena** a **věcná hodnota** nemovitosti. Tyto ceny vyjadřují technickou (nákladovou) hodnotu nemovitosti, reprodukční cena objekt hodnotí jako novostavbu, věcná hodnota pak zohledňuje opotřebení objektu. V obou případech je k cenám objektu přičítána hodnota pozemku vždy vycházející z tržní ceny pozemků v lokalitě.

*Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Hraniční 26/3, Praha*

Na základě všech dostupných informací a propočtů odhadujeme tržní cenu nemovitosti následovně:

Tabulka č.7 Rekapitulace

<i>Položka</i>	<i>Hodnota</i>
Výnosová hodnota	24 038 tis. Kč
Porovnávací hodnota	89 315 tis. Kč
Reprodukční cena	60 632 tis. Kč
Věcná hodnota	40 686 tis. Kč
Odhad obvyklé ceny	90 000 tis. Kč

Na základě provedené analýzy a při zohlednění výsledků všech propočtů je obvyklá cena nemovitosti adresou Hraniční 26/3, Praha 3, Žižkov ve vlastnictví pana [REDAKCE] ke dni ocenění na:

90 000 tis. Kč.

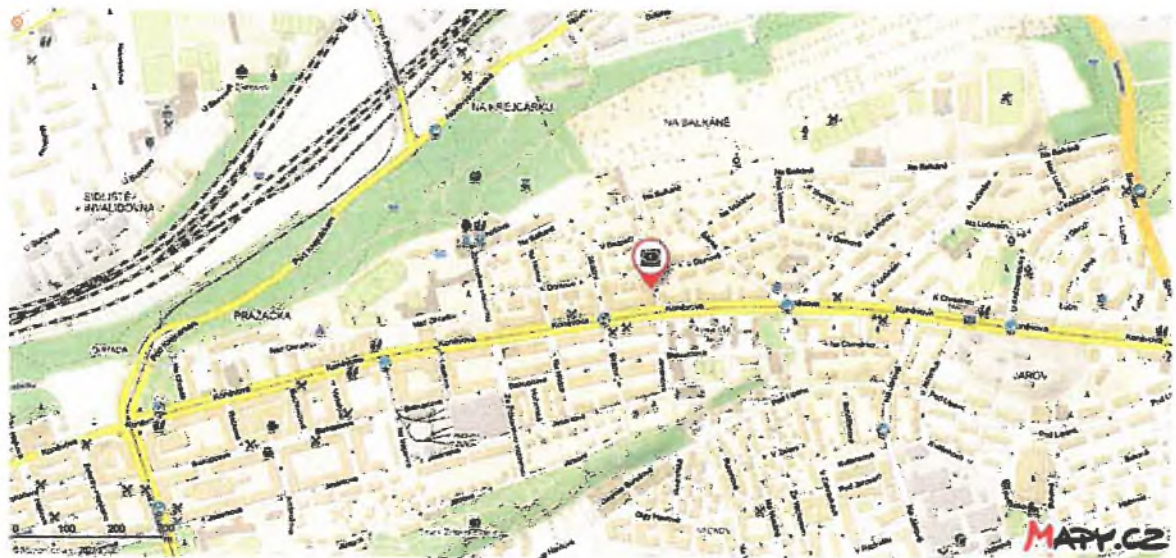
Uvedená cena je cenou konečnou a zohledňuje majetkoprávní, stavebně právní a stavebně technický stav nemovitosti a úroveň jejího současného využití. V ceně není zohledněno zástavní právo uvedené na výpise z KN, k.ú. Žižkov, LV 1637.

8. PŘÍLOHY

Součástí expertízy jsou následující podklady, sloužící k ověření použitých informací v textu a oživení představy o skutečném stavebně technickém stavu a vzhledu nemovitosti.

- Širší územní vztahy
- Výpis z katastru nemovitostí, LV 1637, k.ú. Žižkov
- Snímek katastrální mapy
- Výřez z územního plánu
- Fotogalerie

Širší vztahy



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2022 13:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 1637

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
[REDAKCE] Hraniční 26/3, Žižkov, 13000 Praha 3	[REDAKCE]	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2325	331	zastavěná plocha a nádvoří		panátkově chráněné území
Součástí je stavba: Žižkov, č.p. 26, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 2325				

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 Zástavní právo smluvní

(A) pohledávky ve výši 26 511 000,- Kč s příslušenstvím, vzniklé do 15.06.2075

(B) budoucí pohledávky do výše 31 813 200,- Kč, vzniklé do 15.06.2075

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: 2325

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 5500/448832-07/18/01-005/00/R ze dne 26.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2018 07:00:13. Zápis proveden dne 20.07.2018; uloženo na prac. Praha

V-44269/2018-101

Pořadí k 27.06.2018 07:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 5500/448832-07/18/01-005/00/R ze dne 26.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2018 07:00:13. Zápis proveden dne 20.07.2018; uloženo na prac. Praha

V-44269/2018-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 5500/448832-07/18/01-005/00/R ze dne 26.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2018 07:00:13. Zápis proveden dne 20.07.2018; uloženo na prac. Praha

V-44269/2018-101

o Zákaz zřízení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-44269/2018-101

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: 2325

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 5500/448832-07/18/01-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2022 13:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 1637

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

005/00/R ze dne 26.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2018
07:00:13. Zápis proveden dne 20.07.2018; uloženo na prac. Praha

V-44269/2018-101

Pořadí k 27.06.2018 07:00

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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*o Smlouva kupní ze dne 29.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2014 13:12:11.
Zápis proveden dne 12.08.2014.

V-44928/2014-101

Pro: ██████████ Hraniční 26/3, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: ██████████

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 08.06.2022 14:03:34

Podpis, razítko:

Řízení PŮ:



2324

2325

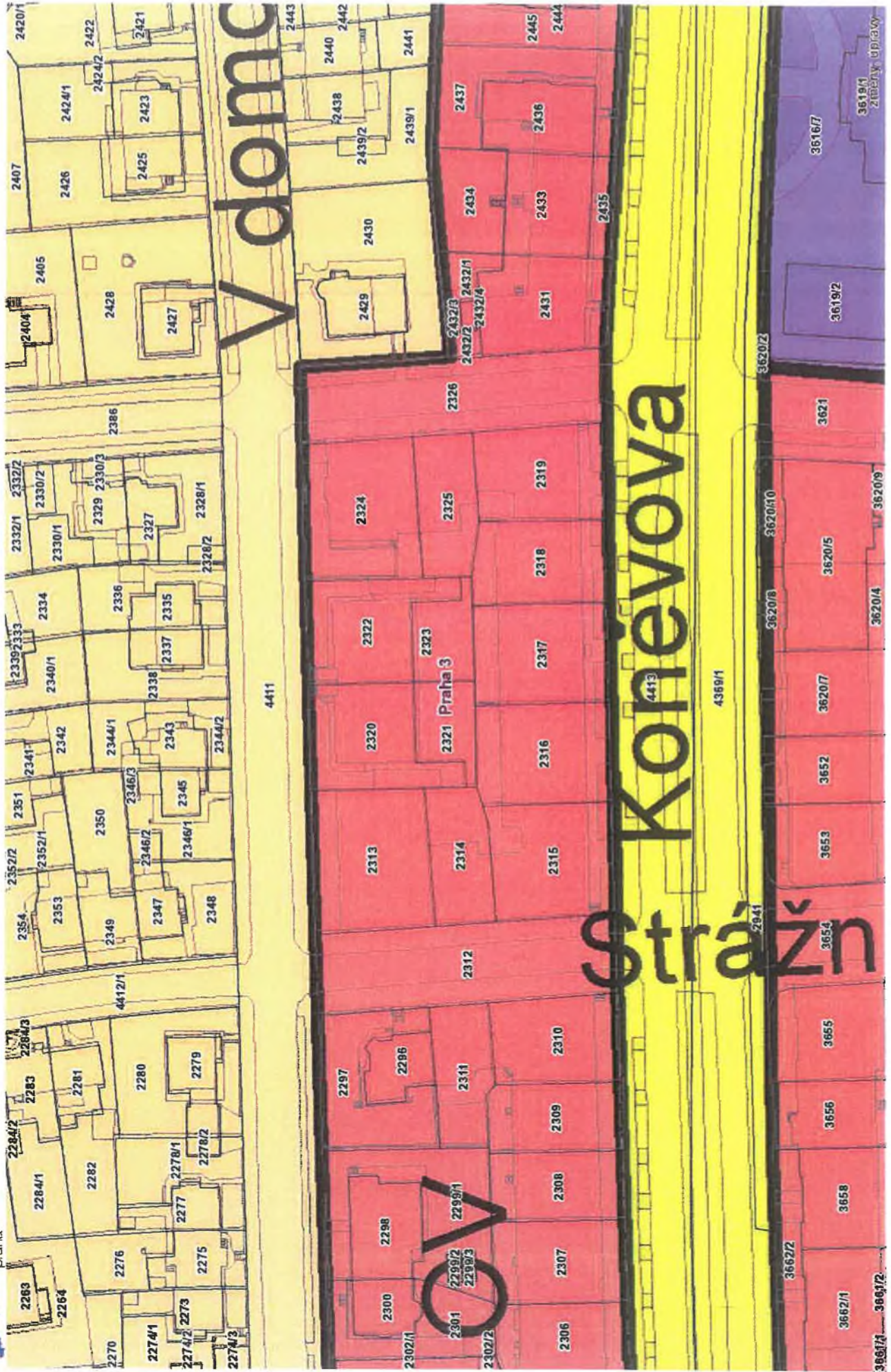
2326

2318

2319

1:250

0 2 8 10 m



Fotogalerie







Bytový dům

ul. Hraniční 26/3

Praha 3

TECHNICKÁ DUE DILIGENCE

B.I.R.T.
GROUP

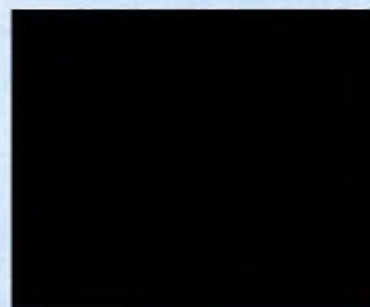
ČERVEN 2022

Bytový dům Hraniční 26/3

ul. Hraniční 26/3
Praha 3

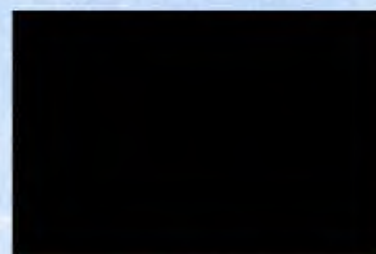
TECHNICKÁ DUE DILIGENCE
byla zpracována na základě znalosti
projektu a úrovni vstupních údajů
k červnu 2022

Kolektiv autorů:



B.I.R.T.
GROUP

Za B.I.R.T. GROUP, a.s.



V Praze, dne 20. 6. 2022

OBSAH:

1. ÚVOD	1
2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	2
2.1 LOKALITA	2
2.2 DOPRAVNÍ DOSTUPNOST.....	3
2.3 VLASTNICTVÍ POZEMKU A STAVEB.....	3
3. FUNKČNÍ VYUŽITÍ NEMOVITOSTI	5
3.1 FUNKČNÍ VYUŽITÍ NEMOVITOSTI.....	5
3.2 INŽENÝRSKÉ SÍTĚ.....	6
3.2.1 Vodovod a kanalizace.....	6
3.2.2 Plyn.....	7
3.2.3 Elektrická energie.....	8
3.3 POŽÁRNÍ ZABEZPEČENÍ	9
3.4 VLIV STAVBY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	10
3.5 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ.....	10
3.6 POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI	10
3.7 STAVEBNĚ – PRÁVNÍ STAV	10
3.8 KONSTRUKČNÍ A MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ STAVBY	11
3.9 KONTROLY A REVIZE	15
4. ZÁVĚRY, DOPORUČENÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK	17
4.1 ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ.....	17
4.2 VYHODNOCENÍ RIZIK	19
5. PŘÍLOHY	21

1. ÚVOD

Technická Due Diligence bytového domu v ul. Hraniční 26/3 v Praze 3 ve vlastnictví pana [REDAKCE] byla zpracována společností B.I.R.T. GROUP, a.s. na základě objednávky č. 132/22/99 vystavené společností TRADE CENTRE PRAHA a.s., Blanická 1008/28, Praha 2 ze dne 26. 5. 2022.

Předkládaná Technická Due Diligence se týká nemovitosti uvedené na LV 1637, k.ú. Žižkov, pozemku č. parc. 2325, k.ú. Žižkov včetně stavby, č.p. 26, vedené v KN jako objekt bydlení. Objekt je využíván převážně k bydlení.

Pro vypracování Technické Due Diligence byly zpracovateli poskytnuty k náhledu dokumenty a zprávy, jež jsou součástí Příloh. Pro zjištění současného stavu objektu a rozsahu stavebních úprav bylo dále provedeno vlastní šetření prohlídkou na místě stavby dne 16. 5. 2022 a konzultacemi s vlastníkem nemovitosti se zástupci objednatele. Z prohlídky na místě byla pořízena fotodokumentace, jež je součástí Příloh.

Předkládaná práce odpovídá stavu poznání a dokumentace objektu k datu zpracování, tj. k 20. červnu 2022.

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1 Lokalita

Nemovitost se nachází ve východní části širšího centra Prahy v ulici Hraniční, mezi ulicí Koněvova a pásem zeleně, který se táhne z východu na západ od Národního památníku na Vítkově, přes Vítkov, Krejčířek až po lokalitu Na Balkáně. Součástí nemovitosti je pozemek nepravidelného tvaru, celý zastavěný objektem bydlení. Původní objekt byl vybudován v roce 1928 jako součást v té době vznikající blokové zástavby podél ulice Koněvova. Jednotlivé domy na sebe z většiny navazují a vytvářejí vnitroblok. Převážně jsou využívány k obytné funkci. V dalším pásmu severním směrem už měla zástavba charakter vilové čtvrti.



Severní, západní a jižní hranici pozemku tvoří sousední pozemky s bytovými objekty, východní hranici pak tvoří pozemek s ulicí Hraniční.

2.2 Dopravní dostupnost

Nemovitost je velmi dobře přístupná. Ulice Koněvova a na ní navazující ulice Husitská na západě a Českobrodská na východě propojují centrum města (Bulhar, tedy lokalitu s křížením Wilsonova, Husitská a Hybernská) s ulicí Průmyslovou, resp. pak dále s Pražským okruhem, čímž je dáno kvalitní napojení i na nadřazenou silniční síť dálnic a rychlostních komunikací. Ulicí Koněvova jsou vedeny tramvajové linky 9, 10 a 19. V blízkosti (cca 1,5 km) jsou stanice metra Želivského (trasa A), Invalidovna a Palmovka (trasa B).

Parkování v okolí je možné v ulici na vyhrazených modrých zónách (rezidenční parkování). Parkování na vlastním pozemku není možné.

Ulice Hraniční je jednosměrná směrem k jihu. Jednosměrné jsou i komunikace v okolí nemovitosti s výjimkou ulice Koněvova.

2.3 Vlastnictví pozemku a staveb

Informace o vlastnictví byly získány z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 8. 6. 2022. Vlastnická práva jsou zapsána na LV 1637 v katastrálním území Žižkov na pana [REDAKCE] [REDAKCE] Hraniční 26/3, Praha a3.

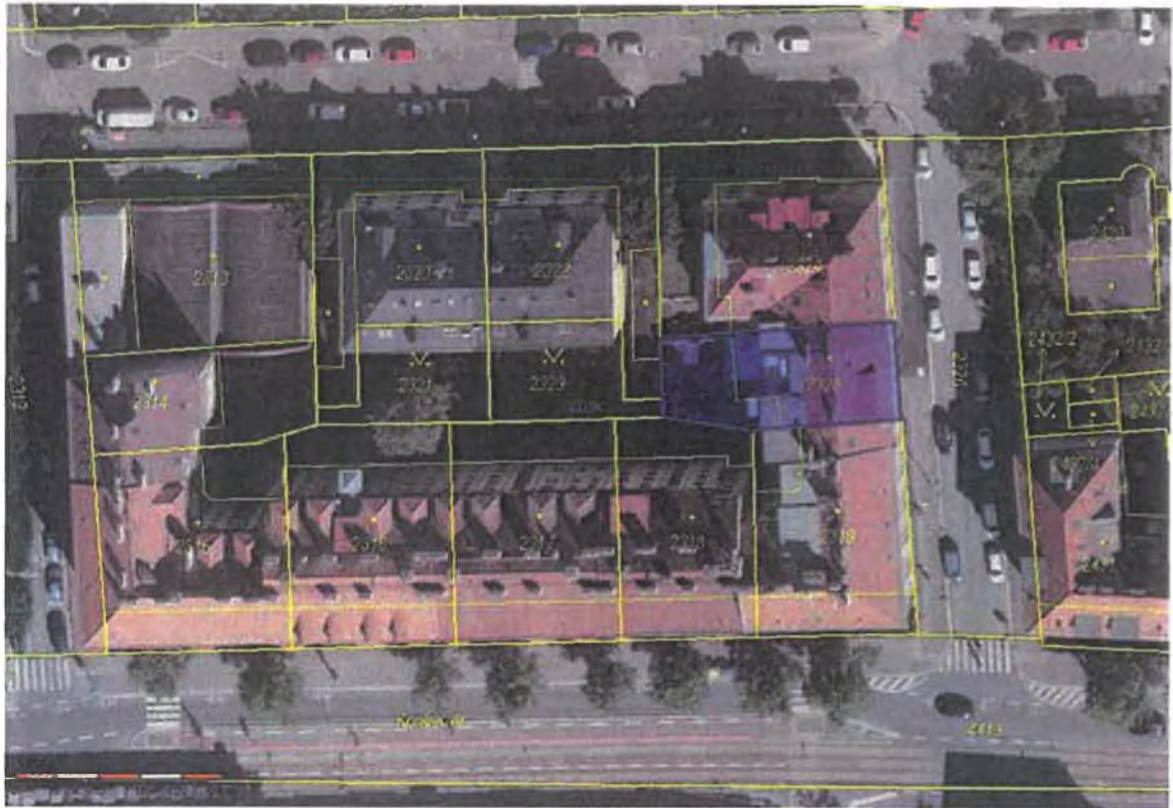
Objekt je využíván vlastníkem, z části je pronajatý, částečně je neobsazený.

Tabulka č. 1 Vlastnictví pozemků a staveb

Č. parcely	Výměra (m ²)	Druh pozemku/způsob využití	součástí je stavba	Omezení vlast. práva/ způsob ochrany	Poznámka
2325	331	zastavěná plocha a nádvoří	Čp 26, objekt bydlení	zástavní právo smluvní a související zápisy zákaz zcizení a zatížení	
Celkem výměra pozemků náležejících k nemovitosti				331 m ²	

Zástavní právo smluvní – Ve prospěch Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Praha 5 zapsáno pro parc, 2325. Souvisejícími zápisy je závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí a závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého. Právní účinky všech těchto zápisů jsou platné ke dni 27. 6. 2018.

Zákaz zcizení nebo zatížení po dobu trvání zástavního práva – ve prospěch Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Praha 5, zapsáno pro parc, 2325. Právní účinky tohoto zápisu jsou platné ke dni 27. 6. 2018.



3. FUNKČNÍ VYUŽITÍ NEMOVITOSTI

3.1 Funkční využití nemovitosti

Nemovitost byla s největší pravděpodobností vybudovaná a kolaudovaná jako obytný dům. Původní kolaudační rozhodnutí, resp. dokument toto rozhodnutí nahrazující nebyl předložen, novější, dílčí stavebně právní rozhodnutí však tento předpoklad potvrzují.

Přístup k nemovitosti je z veřejné komunikace, ulice Hraniční. Vstup do objektu je přímo z chodníku a je umožněn dvěma způsoby. Buď vraty (alternativně dveřmi ve vratech) v jižní části uliční fasády do úrovně 1. NP, nebo vchodem v severní části uliční fasády do úrovně sníženého 1.NP (snížení je způsobeno významnou svažitostí ulice Hraniční směrem k jihu).

V současné době je objekt primárně využit k bydlení (celkem 8 bytových jednotek ve 2. až 4. NP a podkroví), v úrovni 1. NP je vjezd do objektu a nebytový prostor (původně restaurační provoz, který je v současné době nevyužíván) a v úrovni 1. PP bylo zázemí k objektu a další nebytový prostor (původně zázemí k restauraci). Toto podlaží vzniklo pravděpodobně zastřešením původního dvora, díky svažitosti terénu má v jižní fasádě okna do sousedního dvora.

Základní údaje o velikosti, stáří a současném využití objektů jsou uvedeny v následující tabulce a popisech.

Tabulka č. 2 Kapacity objektu

Podlaží	funkce	Podlahová plocha	Využití
		(m ²)	
1.PP	kotelna	12,32	Plynová kotelna pro celý objekt
	společné prostory	15,85	Chodby, technická místnost
	nebytový prostor	207,19	Původně zázemí restaurace, dnes nevyužito
1.NP	společné prostory	55,18	Vjezd/vchod do objektu, chodba
	nebytový prostor	96,35	Původně restaurace, dnes nevyužito
	dvůr	114,61	Střeška nad 1. PP
2.NP	společné prostory	14,84	
	byt 2.1 - 1+kk	25,45	
	byt 2.2 - 1+1	47,56	
3.NP	společné prostory	14,84	
	byt 2.2 - 1+1	45,28	
	byt 3.1 - 1+kk	75,04	

Podlaží	funkce	Podlahová plocha	Využití
		(m ²)	
	byt 3.2 – 1+1	48,08	
4.NP	společné prostory	14,84	
	byt 4.1 – 2+1	75,04	
	byt 4.2 – 1+1	48,08	
5.NP	společné prostory	11,56	
	byt 5.1 - 1+1	159,10	
CELKEM		1 081,21	

Celková zastavěná plocha objektu je 331 m², podlahová plocha 1 081,29 m², obestavěný prostor 3 433,20 m³.

3.2 Inženýrské sítě

3.2.1 Vodovod a kanalizace

Přípojka vody je z ulice Hraniční, vodoměr je umístěn v 1. PP. Vnitřní vodovod tvoří ležatý rozvod, svislý rozvod (stoupací potrubí), připojovací potrubí, armatury a příslušenství.

Rozvody ke stoupačkám jsou vedeny pod stropem 1. PP. Potrubí studené vody se začíná hlavním uzávěrem vnitřního vodovodu, následuje hlavní fakturační vodoměr v 1. PP a rozvody pod stropem 1. PP, potrubí teplé a cirkulační vody se začínají vyústěním ze zásobníku teplé vody umístěného v kotelně (technické místnosti č. 0.01). Všechny končí u paty stoupaček vedených ve světlíku. Jsou z materiálu PPR. Potrubí je izolované PE trubicemi.

Svislý rozvod teplé a studené vody je vedený ve světlících. Cirkulační potrubí je vedeno při stoupacích potrubích a ukončeno v místě přechodu na připojovací potrubí ve 4.NP. V prostoru nevytápěné šachty je izolace na bázi minerálních vláken s hliníkovou fólií.

Připojovací potrubí jsou z materiálu PPR vedené v předstěnách a ve stěnách. Stávající potrubí je napojeno na nový rozvod.

Měření spotřeby vody

Měření probíhá pomocí hlavního vodoměru umístěného na přípojce v interiéru 1. PP. Před každým bytem je umístěn vodoměr na potrubí studené a teplé vody. Podružné vodoměry

jsou vybaveny zařízením pro dálkový odečet spotřeb. Pro prostory nebytových prostor jsou vodoměry osazené samostatně na přívod teplé a studené vody.

Příprava teplé vody

Způsob přípravy teplé vody pro byty je zásobníkový, nepřímý, vodu ohřívá topná voda, která odebírá teplo z kotle a předává ho prostřednictvím výměníku do vody v zásobníku typu Logalux SU 500 o objemu 500 l. Zásobník je opatřen 100 mm tepelné izolace z PU pěny. Ohřev vody zajišťují jak pro vytápění, tak pro přípravu TUV dva plynové kondenzační kotle Buderus Logano plus GB212-40 zapojené v kaskádě (rozsah jmenovitého tepelného výkonu 40 KW).

Splašková kanalizace

Odpadové potrubí je vedeno ve světlíku, vyvedeno nad střechu a ukončeno větrací tvarovkou. V 1. PP je 1 m nad podlahou opatřené čistící tvarovkou. Materiál potrubí HT-PP.

Dešťová kanalizace

Odvodňování střechy je řešeno pomocí podokapních žlabů. Odpadové potrubí je vedeno po uliční a dvorní fasádě, následně se napájí na sdruženou vnitřní kanalizaci. Odvod dešťové vody z terasy je řešen vpustí a napojen v budově na ležatý svod.

Odvodňování vody nad plochou střechou v úrovni 1.NP je prostřednictvím vnitřní dešťové kanalizace, doporučujeme prověřit její dimenzi a případně provést její rekonstrukci.

K dispozici je nedatovaný a nepodepsaný protokol o zkoušení vnitřní kanalizace, č. protokolu 01/2019, vypracovaný panem Jozefem Švandou s hodnocením bez závad.

Dodavatelem služeb, přívod vody a odkanalizování nemovitosti je společnost **Pražské vodovody a kanalizace, a.s.**, č. smlouvy 34032307. Smlouva nebyla k dispozici, předloženo bylo pouze vyúčtování za období 21.1.2021 až 26.1.2022.

3.2.2 Plyn

Přípojka plynu je vedena z ulice Hraniční do úrovně 1. PP. Původně byl objekt vytápěný prostřednictvím zářičů WAW, ty však byly v průběhu rekonstrukce demontovány, stejně tak jako rozvody plynu. Plyn je využíván pouze v objektové plynové kotelně.

Dodavatelem plynu je společnost BIDLI energie, a.s., č. smlouvy 2-2021-031625 ze dne 4.11.2021.

Plynovod byl revidován a kontrolován:

- Zpráva o revizi plynového zařízení ev. č. 6050/2017 ze dne 6. 11. 2017, zpracovaná

██████████ revizním technikem č. 13583/2/16/R-Pz-C,E,F,G. Předmětem revize byl nízkotlaký rozvod zemního plynu v budově s provozním přetlakem 2,1 kPa od napojení na stávající rozvod, až po spotřebiče. Revidované rozvody byly schopné bezpečného provozu s doporučením revizi provést znovu nejpozději do 3 let, kontrolu plynového zařízení do jednoho roku.

- Zpráva o revizi spalinové cesty č. 250/2017 ze dne 3.11.2017, zpracovaná Ing. ██████████ č. osvědčení MPO_Z1400418/36-024-H. Závěr revize je, že spalinová cesta z hlediska bezpečného a spolehlivého provozu vyhovuje.
- Servisní výkaz, č. zakázky 7598 ze dne 8.9.2021, roční kontrola kotlů Buderus zpracovaná společností SEKOM, spol. s.r.o. na základě smlouvy č. 300408. Závěr servisní kontroly je, že zařízení je schopno bezpečného provozu.

3.2.3 Elektrická energie

Objekt je napojený na veřejnou síť přípojkou vyvedenou v prostoru domovního elektroměru v průjezdu v úrovni 1. NP.

Při stavebních úpravách po roce 2018 došlo ke kompletní rekonstrukci silnoproudu ve společných prostorách včetně nového umístění domovního elektroměru v 1.NP. V rámci stavebních úprav byly připraveny rozvody slaboproudu pro kamerový systém, který by snímal vstup do domu, vstup do restaurace, dvorní část a průjezd. Rovněž je vytvořena příprava pro videotelefon.

Pro výtah byl vybudovaný nový rozvod vč. jištění.

Elektroinstalace byly měněny v bytech č.1, 2, 3, 4, 6 v rámci rekonstrukce bytů v letech 2014-2015, v bytě č.7 v roce 2017, v bytě č.8 byla nová instalace z doby rekonstrukce v 90.letech a dále byla upravována v rámci rekonstrukce v letech 2017. Jediný byt, kde je elektroinstalace částečně původní, je byt č.5, který byl obývaný do roku 2019 a z důvodů stáří obyvatelky se pouze vyměnila rozvodná skříň a napojení elektrického sporáku na 380 V.

Dodavatelé elektrické energie jsou dva. Dodavatelem elektrické energie pro výtah je do 30.9.2022 společnost PRE (účet č. 3036 6004, zákazník č. 3510793085). Vyúčtování za období od 10.2.2021 do 8.2.2022 je součástí příloh.

Dodavatelem elektrické energie pro objekt s výjimkou bytových jednotek je společnost MND Energie, a.s., č. smlouvy 2230505541 ze dne 19.11.2021, smlouva na dobu neurčitou. Vyúčtování energie za období od 28.12.2021 do 8.2.2022 je součástí příloh.

Revize rozvodů byla provedena v několika krocích.

Zpráva o revizi elektrických zařízení výchozí – ev.č. 050/2017 ze dne 1. 12.2017 zpracovaná společností ELVYKA s.r.o. týkající se elektrické instalace hlavního domovního vedení a elektroměrového rozvaděče v obytném domě s výsledkem že zařízení je schopné bezpečného provozu.

Zpráva o revizi elektrických zařízení výchozí – ev.č. 003/2018 ze dne 25. 1. 2018 zpracovaná společností ELVYKA s.r.o. týkající se rozvaděče společné spotřeby a společné spotřeby obytného domu, podružného rozvaděče společné spotřeby - restaurace s výsledkem že zařízení je schopné bezpečného provozu.

Zpráva o revizi elektrických zařízení výchozí – ev.č. 005/2018 ze dne 25. 1. 2018 zpracovaná společností ELVYKA s.r.o. týkající se rozvaděče kotelny v bytovém domě s výsledkem že zařízení je schopné bezpečného provozu.

Zpráva o revizi elektrických zařízení výchozí – ev.č. 035/2018 ze dne 17. 8. 2018 zpracovaná společností ELVYKA s.r.o. týkající se bytové jednotky č. 7 ve 4. NP v obytném domě s výsledkem že zařízení je schopné bezpečného provozu.

Zpráva o revizi elektrických zařízení výchozí – ev.č. 037/2018 ze dne 2. 10. 2018 zpracovaná společností ELVYKA s.r.o. týkající se přívodu kosobnímu výtahu obytného domu s výsledkem že zařízení je schopné bezpečného provozu.

Zpráva o revizi elektrických zařízení výchozí – ev.č. 043/2018 ze dne 23. 11. 2018 zpracovaná společností ELVYKA s.r.o. týkající se elektrické instalace bytové jednotky č. 8 v 5. NP obytného domu s výsledkem že zařízení je schopné bezpečného provozu.

3.3 Požární zabezpečení

Z hlediska požárního zabezpečení není objekt vybaven žádným automatickým zařízením ani hasebními prostředky. Z hlediska platných předpisů při zachování jeho současného funkčního využití není takové zařízení požadováno. V nebytových prostorách jsou umístěny hasící přístroje.

Revize hasících přístrojů ani požární dokumentace nebyly předloženy.

3.4 Vliv stavby na životní prostředí

Dle dostupných informací v rámci nemovitosti nejsou známy žádné ekologické zátěže (kontaminované horninové prostředí, povrchové nebo podzemní vody), které by vyžadovaly sanace.

Materiály, které jsou použity k výstavbě, případně k rekonstrukci nemovitosti, by neměly obsahovat žádné rizikové látky.

Vlastník objektu předložil Průkaz energetické náročnosti budovy Ev.č. ENEX: 70908.5 z 30. dubna 2019, kterým byla budova zařazena do kategorie C, tedy úsporná. Lepší hodnocení by bylo možné získat po zateplení uliční fasády, které je však z hlediska památkové ochrany uplatňované v území reálně neproveditelné.

3.5 Odpadové hospodářství

Svoz komunálního odpadu zajišťuje vlastník objektu, č. registrace plátce 300024499, náklady přeúčtovává nájemcům. Poplatek za období 01.01. 2022.až 30.6.2022 činí 4 680 Kč.

3.6 Pojištění nemovitosti

Objekt je pojištěn u společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s. smlouva č. 3951061494 ze dne 28.4.2017. Pojistná hodnota dle smlouvy činí 32 mil. Kč., roční pojistné po slevách činí 25 798 Kč se spoluúčastí 1 000 Kč, min. 10 tis. Kč. V březnu 2022 byla pojistka navýšena o indexaci na částku 28.345,- Kč.

3.7 Stavebně – právní stav

Vzhledem ke stáří objektu a provedených úpravách po roce 2017 lze předpokládat, že objekt je zkolaudován jako bytový a v tomto duchu je i užíván. Původní kolaudační rozhodnutí, resp. dokument, který by toto rozhodnutí nahrazoval se v archivu vyhledat nepodařilo.

Dostatečným průkazem o souladu užívání objektu se stavebně právními předpisy jsou následující dokumenty.

K dispozici byly pro posouzení následující stavebně právní dokumenty:

Rozhodnutí – stavební povolení, vydané dne 24.7.2017 Městskou částí Praha 3, Úřadem městské části, odborem výstavby pod č.j. UMCP3 070513/2017, kterým se povolují stavební úpravy domu č.p. 26, k.ú. Žižkov, Hraniční 3 včetně zateplení dvorní fasády. Úpravy spočívají zejména v dispozičních změnách 1. PP, zřízení plynové kotelny, změna dispozic bytů ve 2. NP, kdy ze dvou budou zřízeny 3 bytové jednotky, výměně oken, zateplení dvorní fasády. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 6.9.2017. Kolaudace není nutná, po dokončení lze stavbu užívat na základě písemného oznámení stavebnímu úřadu podaném dle platných předpisů.

Protokol z 27.2.2018 o průběhu závěrečné kontroly povolené na základě stavebního povolení č.j. UMCP3 070513/2017. Po dodatečném dodání dokladů je závěrem výrok, kdy stavební úřad nemá námitek proti užívání stavby.

Rozhodnutí – dodatečné povolení stavby, vydané dne 23.8.2018 Městskou částí Praha 3, Úřadem městské části, odborem výstavby pod č.j. UMCP3 121445/2018, kterým se povolují stavební úpravy související s vybudováním jedné bytové jednotky v půdním prostoru domu č.p. 26, k.ú. Žižkov, Praha 3, Hraniční 3. Stavba obsahuje zejména úpravy bytové jednotky se vchodem z podesty v úrovni 5. NP, úpravu dispozic, zřízení terasy do dvora a napojení na domovní kotelnu. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 30.8.2018. Kolaudace podle ust. §119 odst.1 stavebního zákona není nutná. Stavebník je povinen uchovávat všechny doklady o uvedení do provozu po dobu životnosti stavby. Nabytí právní moci není na dokumentu vyznačeno.

Rozhodnutí – společné povolení, vydané dne 3.8.2018 Městskou částí Praha 3, Úřadem městské části, odborem výstavby pod č.j. UMCP3 126174/2018, kterým se povoluje přístavba výtahu k bytovému domu Hraniční 26/3, Praha 3 a úprava rozměrů okenního otvoru na mezipodestě hlavního schodiště mezi 1. NP a 2. NP. Kolaudace podle ust. §119 odst.1 stavebního zákona není nutná. Stavebník je povinen uchovávat všechny doklady o uvedení do provozu po dobu životnosti stavby. Nabytí právní moci není na dokumentu vyznačeno.

3.8 Konstrukční a materiálové řešení stavby

Základy

Základy bytového domu jsou tvořeny základovými pasy pod nosnými a obvodovými zdmi a základovou patkou pod sloupem u skladu v 1.PP. Všechny nedávné stavební úpravy bytového domu byly provedeny bez nutnosti zásahu do stávajících základových konstrukcí.

Nově vzniklá základová konstrukce výtahu je tvořena základovou deskou.

Hydroizolace, protiradonová opatření

Protiradonová opatření není třeba realizovat na základě měření koncentrace radonu v kontaktním podlaží (1.PP).

Nová hydroizolace byla realizována při rekonstrukci objektu v roce 2018 na terase v 5.NP. Hydroizolační stěrka je použita v rekonstruovaném hygienickém zázemí v 1.PP a v bytových jednotkách č. 4.1 a 5.1.

Svislé konstrukce

Stávající obvodové stěny a vnitřní nosné stěny jsou zděné z plné pálené cihly nebo z podélně děrovaných cihel a cihelných bloků. Nosný systém bytového domu je tvořen obvodovými a vnitřními nosnými stěnami a sloupy v 1.PP.

V rámci stavebních úprav bytových jednotek č. 4.1. a 5.1 byly příčky zhotoveny ze zdiva Ytong 200 Klasik, Ytong 100 Klasik a Ytong 75.

Na stávající stěnu dělící prostor bytové jednotky č. 5.1 a prostor schodiště byla ze strany bytové jednotky přidána akustická spřažená předstěna Rigips 3.21.00 MA tl. 55 mm.

Vodorovné konstrukce

Nad 1.PP jsou stropní konstrukce tvořeny železobetonovými deskami s průvlaky.

Nad 1.NP až 3.NP je původní dřevěný trámový strop.

Nad 4.NP je původní trámový strop vyztužený ocelovými I profily.

Střecha

Stávající střešní konstrukce nad 5.NP je tvořena šikmou sedlovou střechou s keramickou střešní krytinou. Nad ložnicí a schodištěm se nachází plochá střecha s plechovou krytinou, která byla koncem roku 2021 po vichřici kompletně vyměněna. Krov byl v rámci rekonstrukce staticky zesílen, aby vyhověl požadavkům ČSN. Konstrukce ploché střechy na dvoře nad 1.PP je původní, na hranici životnosti a je vhodná ke kompletní rekonstrukci, minimálně však je nutná nová hydroizolace. Střecha nad přístavkem (místnost 1.06) je původní, pouze v rámci rekonstrukce byla stávající krytina nově překryta plechovou krytinou.

Schodiště

Stávající schodiště ve společných prostorech bytového domu je původní. Schodiště do úložného prostoru v5. NP (místnost 5.05, resp. č.9) je původní, dřevěné.

Tepelné izolace

Střešní konstrukce a stropní konstrukce nad 4.NP

Stávající konstrukce sklonité střechy je zateplena minerální vatou v celkové tloušťce 220 mm. Stávající konstrukce podlahy je zateplena polystyrenem EPS tl. 100 mm. Nově byla užitá kročejová izolace tl. 20 mm v rámci nových skladeb podlahy v koupelně a na WC (místnosti 5.03 a 5.06), dále byla užitá minerální vata jako součást akustické předstěny.

Terasa 5. NP

Tepelná izolace ve spádu z EPS tl. 80-150 mm

Podhledy

Na strop průjezdu v 1.NP byla instalována tepelná izolace z minerální vaty ($\lambda_D = 0,039 \text{ W/mK}$) o celkové tloušťce 120 mm, průvlaky byly obaleny minerální vatou o tloušťce 40 mm. Tepelná izolace byla kotvená do stávající stropní konstrukce se závěsným SDK podhledem, který byl rovněž ukotven do stávající stropní konstrukce.

Fasáda-dvorní

Zateplení soklu nad úrovní upraveného terénu je z extrudovaného polystyrenu XPS $\lambda_D = 0,036 \text{ W / (mK)}$ o výšce 500 mm. Tloušťka extrudovaného polystyrenu je 120 mm.

Zateplení fasády zateplovacím systémem ETICS z minerální vaty $\lambda_D = 0,036 \text{ W / (mK)}$ o tloušťce 160 mm.

Sokl v místě styku tepelněizolační vrstvy a balkonu / terasy bude z extrudovaného polystyrenu XPS $\lambda_D = 0,036 \text{ W / (mK)}$ do výše 300 mm a tloušťky 160 mm.

Všechny ostění, nadpraží, parapety oken a dveří jsou zateplené izolací z minerální vlny v tloušťce min. 40 mm se součinitelem tepelné vodivosti $\lambda_D = 0,036 \text{ W / (m.K)}$.

Výplně otvorů - vnější

Při rekonstrukci byly vyměněny výplně otvorů na dvorní a uliční fasádě od společnosti NENADAL s.r.o. za tvarově stejné s výjimkou balkónových dveří na mezipodestě, které byly upraveny v důsledku realizace výtahu. Všechny výplně otvorů tvoří špaletová okna, balkonové dveře a okna profilu IV78 a splňující součinitel prostupu tepla $U = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Vstupní vrata směrem do ulice jsou původní, kovová, byla pouze obroušena, opravena a natřena.

Výplně otvorů - vnitřní

Vstupní dveře do bytových jednotek byly v rámci rekonstrukce vyměněny za nové bezpečnostní dveře NEXT SD 101F vč. zárubně. Bezpečnostní třída č.3 s požární odolností EI 30. Dveře v bytových jednotkách jsou měněny individuálně, z většiny jsou původní či k jejich výměně došlo v řádu desítek let.

Vnitřní povrchy

Stěny v prostoru 1. PP (v místě toalet, chodby a technické místnosti) jsou opatřeny omítkou, malbou. V části toalet se nachází keramická dlažba vč. soklu a obklady. V technické místnosti se nachází keramická dlažba. Ostatní prostory v 1. PP jsou připravené k rekonstrukci.

Po osazení vstupních dveří, vyždění nových příček, realizaci oken či nových rozvodů povrch vyspraven, nově omítnut a vymalován.

Stěny v prostorách bytové jednotky v 5.NP byly opětovně vymalovány, stejně jako nový protipožární SDK podhled pod sklonitou střešou.

Veškeré viditelné části krovu jsou ošetřeny protipožárním nátěrem s odpovídající odolností (přesná specifikace viz. PBR).

Stěny a stropy ve společných prostorách bytového domu jsou opatřeny malbou s penetrací, s výjimkou instalovaného SDK podhledu v 1.NP. SDK podhled je zbroušený a vymalován.

Vnější povrchy

Jako vnější povrchová úprava ve dvoře je použita tenkovrstvá fasádní omítka, která je určena dodavatelem kontaktního zateplovacího systému ETICS.

Ze strany ulice došlo při rekonstrukci k částečnému zapravení fasády, zazdění otvorů po WAV a opatřeno otěruvzdorným nátěrem vhodným do venkovních prostor. Na uliční fasádě jsou patrné pozůstatky po demontované markýze.

Výtah

V rámci rekonstrukce byl v roce 2018 instalován výtah z 1.PP do 4.NP od společnosti Výtahy VOTO Plzeň s.r.o. Výtah je osobní trakční bez strojovny FREE-VOTOlift o nosnosti 450 kg/6 osob. Ve výtahu je instalována blokace na čip pro sjezd do suterénu. Ocelová konstrukce výtahu je pomoci jaklové konstrukce s antikoročním syntetickým nátěrem s předsazeným strukturálním zasklení s bodově kotvenými skly Connex.

3.9 Kontroly a revize

V předchozích kapitolách byly citovány jednotlivé dokumenty podle své technické příslušnosti. V této kapitole je uvedena pouze jejich rekapitulace.

K dispozici je nedatovaný a nepodepsaný **protokol o zkoušení vnitřní kanalizace**, č. protokolu 01/2019, vypracovaný panem [REDAKCE] s hodnocením bez závad.

Zpráva o revizi plynového zařízení ev. č. 6050/2017 ze dne 6. 11. 2017, zpracovaná [REDAKCE] revizním technikem č. 13583/2/16/R-Pz-C,E,F,G. Předmětem revize byl nízkotlaký rozvod zemního plynu v budově s provozním přetlakem 2,1 kPa od napojení na stávající rozvod, až po spotřebiče. Revidované rozvody byly schopné bezpečného provozu s doporučením revizi provést znovu nejpozději do 3 let, kontrolu plynového zařízení do jednoho roku..

Zpráva o revizi spalinové cesty č. 250/2017 ze dne 3.11.2017, zpracovaná [REDAKCE] [REDAKCE] č. osvědčení MPO_Z1400418/36-024-H . Závěr revize je, že spalinová cesta z hlediska bezpečného a spolehlivého provozu vyhovuje.

Servisní výkaz, č. zakázky 7598 ze dne 8.9.2021, roční kontrola kotlů Buderus zpracovaná společností SEKOM, spol. s.r.o. na základě smlouvy č. 300408. Závěr servisní kontroly je, že zařízení je schopno bezpečného provozu.

Zpráva o revizi elektrických zařízení výchozí – ev.č. 050/2017 ze dne 1. 12.2017 zpracovaná společností ELVYKA s.r.o. týkající se **elektrické instalaci hlavního domovního vedení a elektroměrového rozvaděče** v obytném domě s výsledkem že zařízení je schopné bezpečného provozu.

Zpráva o revizi elektrických zařízení výchozí – ev.č. 003/2018 ze dne 25. 1. 2018 zpracovaná společností ELVYKA s.r.o. týkající se **rozvaděče společné spotřeby a společné spotřeby** obytného domu, podružného rozvaděče společné spotřeby - restaurace s výsledkem že zařízení je schopné bezpečného provozu.

Zpráva o revizi elektrických zařízení výchozí – ev.č. 005/2018 ze dne 25. 1. 2018 zpracovaná společností ELVYKA s.r.o. týkající se **rozvaděče kotelny** v bytovém domě s výsledkem že zařízení je schopné bezpečného provozu.

Zpráva o revizi elektrických zařízení výchozí – ev.č. 035/2018 ze dne 17. 8. 2018 zpracovaná společností ELVYKA s.r.o. týkající se **bytové jednotky č. 7 ve 4. NP** v obytném domě s výsledkem že zařízení je schopné bezpečného provozu.

Zpráva o revizi elektrických zařízení výchozí – ev.č. 037/2018 ze dne 2. 10. 2018 zpracovaná společností ELVYKA s.r.o. týkající se **přívodu k osobnímu výtahu** obytného domu s výsledkem že zařízení je schopné bezpečného provozu.

Zpráva o revizi elektrických zařízení výchozí – ev.č. 043/2018 ze dne 23. 11. 2018 zpracovaná společností ELVYKA s.r.o. týkající se elektrické instalace **bytové jednotky č. 8 v 5. NP** obytného domu s výsledkem že zařízení je schopné bezpečného provozu.

4. ZÁVĚRY, DOPORUČENÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK

4.1 Závěry a doporučení

Technická Due Diligence bytového domu adresou Hraniční 26/3, Praha 3 ve vlastnictví pana [REDAKCE] byla zpracována společností B.I.R.T. GROUP, a.s. na základě objednávky č. 132/22/99 vystavené společností TRADE CENTRE PRAHA a.s., Blanická 1008/28, Praha 2 ze dne 26. 5. 2022.

Nemovitost je situována poblíž ulice Koněvova zhruba mezi lokalitami Ohrada a Jarov, v k.ú. Žižkov. Nemovitost tvoří jediný pozemek parc. č. 2325, který je celý zastavěn stavbou č.p. 26, objektem bydlení. Objekt pochází pravděpodobně z roku 1928, původně byl budovaný jako objekt bydlení, v současné době se v 1. PP a 1. NP nacházejí nebytové prostory. Lokalitou a technickým provedením je k využití ve stávající funkci vhodná.

Dopravní dostupnost nemovitosti je dobrá, ulice Koněvova a na ní navazující komunikace spojují centrum města s Městským okruhem. Zároveň jsou po ní vedeny linky tramvaje se stanicí vzdálenou cca 150 m od nemovitosti. Dostupnost metra je méně příznivá, stanice metra linek A a B jsou vzdáleny cca 2 km.

Přístupová komunikace k nemovitosti je veřejná, jedná se o jednosměrnou ulici Hraniční, zjednosměrněná je směrem k jihu, k ulici Koněvova. Parkování je možné na ulici za podmínek rezidenčního parkování v Praze 3.

Na pozemku a stavbě, která je jeho součástí, vážne zástavní právo smluvní a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Hypoteční banky, a.s., Radlická 333/150, Praha 5, zapsáno pro parc. 2325. Právní účinky všech tohoto zápisu jsou platné ke dni 27. 6. 2018. Předpokladem je výmaz těchto práv k okamžiku prodeje, proto není tento stav vnímán jako riziko.

V současné době je nemovitost využívána k bydlení, nebytové prostory a většina bytových jednotek je neobsazena.

Celková zastavěná plocha je 331 m², podlahová plocha 1 081,29 m², obestavěný prostor 3 433,20 m³.

Celá plocha pozemku je zastavěná, část pozemku, pravděpodobně původní dvůr, je zastřešená a vytváří tak rozšířený prostor 1. PP. Vzhledem ke svažitosti terénu je dvorní část 1. PP z jihu přirozeně osvětlena okny.

Budova je napojena na splaškovou kanalizaci, veřejný vodovod, plyn a el. energii. Přípojky plynu, elektrické energie, vodovodu a splaškové kanalizace jsou vedeny z veřejných sítí v ul. Hraniční.

Spotřeby vody a plynu mají domovní měření a jsou přeúčtovávány nájemcům, spotřeba elektrické energie je účtována pro každou nebytovou jednotku samostatně, nebytové jednotky, výtah a společné prostory mají samostatné elektroměry, spotřeba výtahu a společných prostor jsou přeúčtovávány nájemníkům. Předpokladem je, že nový majitel bude uzavírat vlastní dodavatelské smlouvy.

Technický stav vodovodních a kanalizačních rozvodů je dobrý, společné rozvody a stoupačky byly v rámci rekonstrukce realizované v roce 2017 vyměněny, bytové rozvody až na výjimku bytu č. 5 byly v letech 2014 až 2017 rekonstruovány. Rozvody plynu byly při rekonstrukci sejmuty a nové zásobování plynem bylo realizováno pouze v úrovni 1. PP do kotelny. Rozvody elektrické energie byly, stejně jako vodovod a kanalizace, rekonstruovány (viz. kpt. 3.2.3) a revidovány byly k bytovým rozvaděčům, s výjimkou bytů č. 6 a č.8. Revizní zprávy z let 2017 a 2018 konstatují, že tyto sítě jsou funkční a schopné bezpečného provozu, jejich aktuální znění však není k dispozici. Po jejich doplnění a kladném výsledku bude možné technické vybavení objektu jako celku hodnotit jako bezrizikové.

Z hlediska požárního zabezpečení nejsou požadavky na objekt prakticky žádné, pouze se doporučuje umístění hasících přístrojů u potenciálně nebezpečných míst (rozvaděče, strojovna výtahu, plynová kotelna). V případě rekonstrukce nebytových prostor či části bytů bude ale nutné vypracovat novou požárně technickou zprávu ze které může vyplývat povinnost přijmout nějaká další protipožární opatření. Požární dokumentace ani revize (kontrola) stávajících hasících přístrojů nebyla doložena.

Objekt má zpracovaný průkaz energetické náročnosti budovy, Ev.č. ENEX: 70908.5 z 30. dubna 2019, kterým byla budova zařazena do kategorie C, tedy úsporná. Lepší hodnocení by bylo možné získat po zateplení i uliční fasády, které je však z hlediska památkové ochrany, která je v území uplatňována reálně neproveditelné.

Odvoz a likvidace komunálního odpadu probíhá v rámci městského systému likvidace odpadu, č. registrace plátce 300024499, náklady jsou přeúčtovávány nájemcům.

Objekt je pojištěn proti běžným rizikům na částku 32 mil. Kč, předpokladem je uzavření nové pojistné smlouvy novým vlastníkem nemovitosti.

Technický stav objektu je velmi dobrý, společné prostory a část prostor v úrovni 1. PP a 1. NP byly rekonstruovány v roce 2017. Až na byt č.5 byla u všech bytů provedena v letech 2014-2017 rekonstrukce spočívající v nové elektroinstalaci, rekonstrukce koupelen a záchodů, repase parket, nových kuchyní a výmalby prostor. Byt č. 6 ve 4. NPP a č. 8 v 5. NP byly rekonstruovány v roce 2017. V bytě č.4 a 8. byly v roce 2021 instalovány vestavěné skříně od JN Interiér. Technický stav objektu jako celku lze hodnotit jako bezrizikový.

Výše uvedené závěry platí pro objekt jako celek. Nebytové prostory je před jejich využitím nutné rekonstruovat, proto nejsou samostatně hodnoceny. Všechny bytové jednotky jsou v provozuschopném stavu, s výjimkou bytu č. 5 prošly byty rekonstrukcí po roce 2014. Byt č. 5 bude tedy nutné v horizontu 5-ti let rekonstruovat.

Doporučuje se:

- aktualizovat revizní zprávy elektroinstalace
- aktualizovat revizní zprávu plynových cest a zařízení
- aktualizovat zprávu o kontrole spalinových cest
- předložit revizní zprávu bleskosvodu
- předložit požární dokumentaci a revizní zprávu (kontrolu) hasících přístrojů
- doplnit doklad o odborné zkoušce výtahu, provozních a odborných prohlídkách
- provést revizi odvodnění střechy dvorní části 1. PP

4.2 Vyhodnocení rizik

Nemovitost jako celek lze hodnotit jako bezrizikovou, resp. v případě nedodání chybějících dokladů jako nemovitost s velmi mírným rizikem využití.

Budou-li doplněny výše uvedené dokumenty s výsledkem, že provoz revidovaných zařízení je bezpečný, potom bude možné hodnotit nemovitost jako bezrizikovou. V případě, že nějaké závady budou zjištěny, pak toto hodnocení bude platit až po jejich odstranění.

V rámci zpracování TDD nebyla zjištěna žádná skutečnost, která by dávala důvod předpokládat, že některé ze sledovaných parametrů nemovitosti by neprošly revizní nebo servisní kontrolou tak, aby bylo nutné nemovitost hodnotit se zvýšeným rizikem využití a hůře. Odvodnění střechy v 1. PP i při zjištění nutnosti jeho úpravy riziko nepředstavuje, protože záměrem je rekonstrukce nebytových prostor v úrovni 1. PP a 1. NP, v rámci kterých by případná úprava byla provedena.

5. PŘÍLOHY

Přílohy Technické Due Diligence jsou součástí dokumentu a jsou k tištěné verzi přiloženy pouze v elektronické podobě na flash disku.

- Příloha č. 1 Předaná projektová dokumentace
- Příloha č. 2 Stavebně právní dokumentace
- Příloha č. 3 List vlastnictví
- Příloha č. 4 Smlouvy na služby a dodávky energií
- Příloha č. 5 Revizní zprávy a kontroly
- Příloha č. 6 Fotogalerie

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.11.2022 13:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
odbor obchodních aktivit

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 1637

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo [redacted] Hraniční 26/3, Žižkov, 13000 Praha 3	[redacted]	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2325

331 zastavěná plocha a
nádvořípamátkově chráněné
územíSoučástí je stavba: Žižkov, č.p. 26, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2325**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 Zástavní právo smluvní

- (A) pohledávky ve výši 26 511 000,- Kč s příslušenstvím, vzniklé do 15.06.2075
(B) budoucí pohledávky do výše 31 813 200,- Kč, vzniklé do 15.06.2075

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: 2325

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 5500/448832-07/18/01-
005/00/R ze dne 26.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2018
07:00:13. Zápis proveden dne 20.07.2018; uloženo na prac. Praha
V-44269/2018-101

Pořadí k 27.06.2018 07:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 5500/448832-07/18/01-
005/00/R ze dne 26.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2018
07:00:13. Zápis proveden dne 20.07.2018; uloženo na prac. Praha
V-44269/2018-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 5500/448832-07/18/01-
005/00/R ze dne 26.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2018
07:00:13. Zápis proveden dne 20.07.2018; uloženo na prac. Praha
V-44269/2018-101**o Zákaz zřízení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva V-44269/2018-101

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

*
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.11.2022 13:55:02



Okres: , Obec: 554782 Praha
Kat.území: 727415 Žižkov List vlastnictví: 1637
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2325

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 5500/448832-07/18/01-005/00/R ze dne 26.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2018 07:00:13. Zápis proveden dne 20.07.2018; uloženo na prac. Praha

V-44269/2018-101

Pořadí k 27.06.2018 07:00

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 29.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2014 13:12:11. Zápis proveden dne 12.08.2014.

Pro: [redacted] Hraniční 26/3, Žižkov, 13000 Praha 3

V-44928/2014-101

RČ/IČO: [redacted]

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

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

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 22.11.2022 14:02:35

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