



KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“ a „**Smlouva**“), mezi smluvními stranami:

Městská část Praha 14

se sídlem: Bratří Venclíků 1073, 198 00 Praha 9
IČO: 00231312
zastoupená: Jiřím Zajacem, starostou
č. účtu: 9021-9800050998/6000

(dále jen „**Prodávající**“)

a

INTERTRADE KOŠÍŘE HAVANA, s.r.o.

zapsaná v: obchodním rejstříku u MS v Praze pod sp. zn. C 387484
se sídlem: Naskové 1318/1f, 150 00 Praha 5 - Košíře
IČO: 19493665
zastoupená: Davidem Charlesem Trevorem Werrym, na základě plné moci ze dne 2. 8. 2023

(dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně dále jen „**Smluvní strany**“)

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Prodávající prohlašuje, že pozemky parc. č. 782/23, o výměře 410 m², a parc. č. 782/42, o výměře 1509 m², katastrální území Hloubětín, obec Praha, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu na LV č. 1178, jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy (dále též jako „**HMP**“) a byly předány do svěřené správy nemovitostí Prodávajícího. Na základě ust. § 17 obecně závazné vyhlášky HMP č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut HMP (dále jen „**Statut HMP**“), je Prodávající oprávněn s těmito pozemky nakládat, vykonávat všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhodovat o všech majetkoprávních jednáních v plném rozsahu.
- 1.2 Záměr prodat pozemky dle této Smlouvy byl zveřejněn od 4. 10. 2024 do 21. 10. 2024 na úřední desce Prodávajícího v souladu s ust. § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy. Obsah úřední desky byl ve stejnou dobu zveřejněn též způsobem umožňujícím dálkový přístup.

II.

Předmět Smlouvy

- 2.1 Prodávající touto Smlouvou převádí vlastnické právo k částem pozemků specifikovaných v čl. I odst. 1.1 této Smlouvy, odděleným geometrickým plánem č. 3718-194/2024, který je přílohou č. 1 této Smlouvy, jako pozemky parc. č. 782/73, o výměře 148 m², a parc. č. 782/74, o výměře 403 m², oba k. ú. Hloubětín (dále jen „**Pozemky**“), včetně všech práv a povinností, součástí a příslušenství Kupujícímu, který Pozemky přijímá do svého vlastnictví. Celková výměra Pozemků činí 551 m².
- 2.2 Kupující se zavazuje Pozemky převzít a zaplatit za ně Prodávajícímu kupní cenu dle čl. III. odst. 3.1 této Smlouvy.
- 2.3 Kupující prohlašuje, že se ke dni podpisu této Smlouvy seznámil s právním i faktickým stavem Pozemků a v tomto stavu je kupuje. Prodávající prohlašuje, že vlastnické právo k pozemku parc. č. 782/23, k. ú. Hloubětín je omezeno věcným břemenem pro spol. PREdistribuce, a.s., IČO 27376516 (věcné břemeno zřizování a provozování vedení v rozsahu GP č. 3485-720/2021). Vlastnické právo k pozemku parc. č. 782/42, k. ú. Hloubětín je omezeno věcným břemenem pro spol. CETIN a.s., IČO 04084063 (věcné břemeno zřizování a provozování vedení v rozsahu GP 3460-153/2021) a pro

spol. PREdistribuce, a.s., IČO 27376516 (věcné břemeno zřizování a provozování vedení v rozsahu GP č. 3485-720/2021).

III.

Kupní cena a platební podmínky

- 3.1 Hodnota Pozemků byla stanovena dle znaleckého posudku č. 073218/2023 ze dne 15. 4. 2024, ve znění dodatku č. 084660/2024 ze dne 29. 10. 2024 (dále jen „**Znalecký posudek**“), zpracovaných společností BDO Valuation s.r.o., a činí 4 270 240,- Kč u pozemku parc. č. 782/73 a 11 627 760,- Kč u pozemku parc. č. 782/74. Znalecký posudek tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy. Prodej pozemku parc. č. 782/73 je předmětem daně z přidané hodnoty, celková kupní cena tohoto pozemku vč. daně z přidané hodnoty činí 5 166 990,40 Kč. Při prodeji pozemku parc. č. 782/74 Prodávající nejedná v postavení osoby povinné k dani dle § 5 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Celková kupní cena Pozemků tak činí 16 794 750,40 Kč (slovy: šestnáct milionů sedm set devadesát čtyři tisíc sedm set padesát korun českých a čtyřicet haléřů) (dále jen „**Kupní cena**“).
- 3.2 Kupující se zavazuje zaplatit Kupní cenu bezhotovostním převodem na bankovní účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to do 30 dnů od doručení písemné výzvy Prodávajícího, která bude odeslána Kupujícímu do 60 dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
- 3.3 Dnem zaplacení Kupní ceny se rozumí den jejího připsání na účet Prodávajícího.

IV.

Nabytí vlastnického práva, další ujednání

- 4.1 Kupující nabude vlastnické právo k Pozemkům vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni doručení návrhu na povolení vkladu vlastnického práva Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu (dále jen „**Katastrální úřad**“).
- 4.2 Návrh na povolení vkladu vlastnického práva k Pozemkům do katastru nemovitostí bude podepsán Smluvními stranami současně s podpisem této Smlouvy a podá ho Katastrálnímu úřadu Prodávající, a to nejpozději do 20 dnů ode dne potvrzení správnosti předloženého návrhu na povolení vkladu vlastnického práva Magistrátem HMP, v souladu s ust. § 21 odst. 1 Statutu HMP (za předpokladu, že bude zaplacena Kupní cena). Prodávající je povinen předložit Magistrátu HMP návrh na povolení vkladu vlastnického práva do 30 dnů ode dne uzavření této Smlouvy. V případě, že Magistrát HMP nepotvrdí správnost předloženého návrhu nejpozději do 6 měsíců ode dne jeho doručení, jsou obě Smluvní strany oprávněny od této Smlouvy odstoupit.
- 4.3 Správní poplatek spojený s návrhem na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí Kupující, a to na základě podkladu pro platbu k řízení vydaného Katastrálním úřadem, který Prodávající předá neprodleně po podání návrhu na vklad Kupujícímu. Kupující uhradí správní poplatek do 5 dnů ode dne obdržení podkladu dle předchozí věty.
- 4.4 Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí ke splnění účelu této Smlouvy a zavazují se, pokud to bude nutné podle výzvy nebo rozhodnutí Katastrálního úřadu, doplnit nebo změnit tuto Smlouvu, případně uzavřít smlouvu novou, která naplní účel této Smlouvy, do 4 měsíců ode dne, kdy se o obsahu výzvy nebo rozhodnutí Katastrálního úřadu dozvěděly.

V.

Závěrečná ustanovení

- 5.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění Smlouvy v registru smluv zajistí Prodávající.
- 5.2 Vztahy touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí právním řádem České republiky, zejm. Občanským zákoníkem.
- 5.3 Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami.
- 5.4 Tato Smlouva je vyhotovena v čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží Prodávající, jeden Kupující a jeden stejnopis je určen pro Katastrální úřad.

- 5.5 Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva městské části Praha 14 č. 057/ZMČ/2025 ze dne 24. 6. 2025, které je přílohou č. 4 Smlouvy.
- 5.6 Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a na důkaz toho připojují níže své podpisy.

Přílohy: č. 1 – Geometrický plán
č. 2 – Znalecký posudek
č. 3 – Záměr
č. 4 – Usnesení ZMČP14
č. 5 – Plná moc

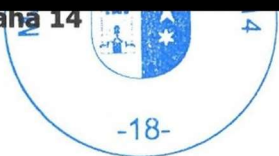
Prodávající:

V Praze dne 8. 08. 2025

Kupující:

V Praze dne -6. 08. 2025

Městská část Praha 14
Jiří Zajac, starosta



INTERTRADE KOSIRE HAVANA, s.r.o.
David Charles Trevor Werry,
na základě plné moci

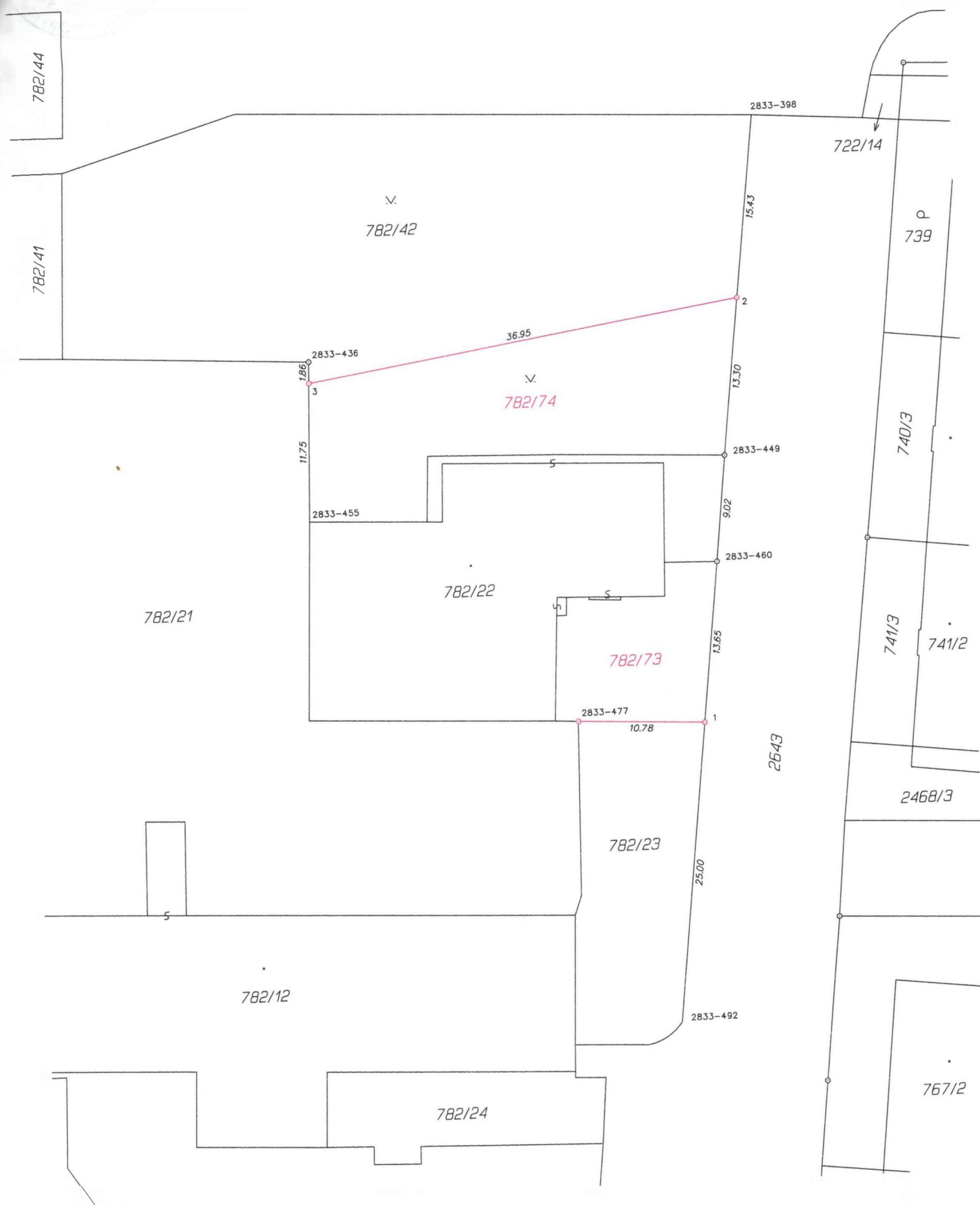
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
										Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
	ha	m ²	ha		m ²	katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	ha		m ²				
782/23	4	10	<u>ostat. pl.</u> jiná plocha	782/23	2	62	<u>ostat. pl.</u> jiná plocha		0					
				782/73						1	48	<u>ostat. pl.</u> jiná plocha	0	782/23
782/42	15	09	<u>ostat. pl.</u> zelen	782/42	11	06	<u>ostat. pl.</u> zelen	0						
				782/74					4	03	<u>ostat. pl.</u> zelen	0	782/42	1178
	19	19			19	19								

Seznam souřadnic (S-JTSK)						
Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	Kód kv.	Y	X	Poznámka
k.ú. Hloubětín (731234)						
2833-398	734209.63	1042100.30	6	734209.91	1042100.37	obrubník
2833-436	734248.20	1042119.53	6			hřeb
2833-449	734213.17	1042128.94	6			hřeb
2833-455	734248.74	1042133.04	6			budova
2833-460	734214.22	1042137.90	6			hřeb
2833-477	734226.62	1042150.91	6			hřeb
2833-492	734219.00	1042176.73	6	734218.80	1042176.21	obrubník
1	734215.89	1042151.45	6			hřeb
2	734211.53	1042115.68	6			hřeb
3	734248.27	1042121.35	6	734248.12	1042121.42	hřeb

Souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemku určené měřením v terénu budou pro zápis do katastru nemovitostí upraveny podle dosavadního určení hranice lomovými body s kódem charakteristiky kvality souřadnic vyšším než 3. Důvodem je nerealizované zpřesnění této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastníků na jejím průběhu [§ 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona].

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Jaroslav Rydlo	Jméno, příjmení: Ing. Jaroslav Rydlo
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 864	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 864
	Dne: 29.7.2024 Číslo: 289/2024	Dne: 5.8.2024 Číslo: 297/2024
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEOKA spol. s r.o. Rašínova 1239, 25082 Úvaly	Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 3718 - 194 / 2024		
Okres: -		
Obce: Praha		
Kat. území: Hloubětín		
Mapový list: Praha 3-1/12		
Dosavadním vlastníkům pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: hřeby		

782/44





č. 073218/2023

15. 4. 2024

Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

Stanovení hodnoty nemovitých částí pozemku parc.č. 782/42 o výměře 551 m2, k.ú. Hloubětín, obec Praha, vše zapsáno na LV 1178

Zadavatel:

Městská část Praha 14
Bratří Venclíků 1073
198 21 Praha 9 - Černý Most
IČ: 00231312

Obor, ve kterém má být posudek podán: Ekonomika
Odvětví, ve kterém má být posudek podán: Ceny a odhady
Specializace, ve které má být posudek podán: Nebyla zvolena

Zpracovatel:

BDO Valuation s.r.o.
Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČ: 194 10 786

Osoby podílející se na zpracování:

Evidenční č. posudku: 126/33/2024

V Praze dne 15. 4. 2024

*Znalecký posudek obsahuje 36 stran textu + 51 stran příloh včetně krycích listů
Počet vyhotovení: 3 x pro zadavatele. Vyhotovení č. 1 v elektronické podobě, vyhotovení č. 2 a 3 v tištěné podobě.
V archivu znalce je posudek uložen v elektronické podobě.*

Shrnutí

Tento znalecký posudek znalce byl vyhotoven na základě objednávky Městské části Praha 14 č.j. 2023/1519/OSM_OddM/JJ ze dne 1.11.2023.

Předmětem znaleckého posudku je stanovení hodnoty části pozemku parc.č. 782/42 o výměře 551 m², k.ú. Hloubětín, obec Praha, vše zapsáno na LV 1178.

Datum, ke kterému se předmět ocenění oceňuje je 9.4.2024.

Účel znaleckého posudku: Znalecký posudek je zpracován pro potřeby objednatele tohoto znaleckého posudku za účelem prodeje části oceňovaného pozemku.

Zadaná odborná otázka:

Úkolem znalce v tomto posudku je stanovení hodnoty části pozemku parc.č. 782/42 o výměře 551 m², k.ú. Hloubětín, obec Praha, vše zapsáno na LV 1178.

Odpověď na zadanou odbornou otázku:

Hodnota části pozemku parc.č. 782/42 o výměře 551 m², k.ú. Hloubětín, obec Praha, vše zapsáno na LV 1178 ve stavu ke dni 9.4.2024 je stanovena ve výši

15 898 000,- Kč

(slovy: patnáct milionů osm set devadesát osm tisíc korun českých)

OBSAH

A. ZADÁNÍ	5
1. Objednatel znaleckého posudku	5
2. Odborná otázka zadavatele	5
3. Účel použití znaleckého posudku	5
4. Datum ocenění.....	5
5. Místní šetření.....	5
6. Předpoklady a omezující podmínky ocenění.....	5
7. Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít vliv na přesnost závěru posudku.....	6
B. VÝČET PODKLADŮ	7
1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	7
2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	7
2.1. Podklady od Zadavatele	7
2.2. Podklady získané zhotovitelem	7
3. Data, u kterých nemohl znalec ověřit věrohodnost zdroje	7
4. Ověření věrohodnost zdrojů dat	7
C. NÁLEZ.....	8
1. Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování	8
2. Výčet dat.....	8
3. Identifikace vlastníka oceňovaného majetku	8
4. Předmět ocenění	8
4.1. Popis objemové studie Bytový dům Hloubětín.....	12
4.2. Definice hodnoty.....	14
4.3. Metody ocenění obecně.....	14
4.4. Teoretická východiska posudku.....	15
4.5. Výtah z metodiky oceňování nemovitých věcí.....	16
4.6. Informace z oceňovacího standardu	16
4.7. Literatura k metodě reziduální	17
4.8. Typy (kategorie) hodnot - teorie	17
4.9. Ocenění majetku - teoretická východiska.....	18
4.10. Shrnutí hlavních východisek ocenění	18
4.11. Výběr metody ocenění.....	18
D. POSUDEK.....	19
1. Ocenění majetku	19
2. Metodika ocenění nemovitosti nákladovou metodou.....	19

2.1. Ocenění nákladovou metodou	19
2.2. Reziduální hodnota	19
2.3. Náklady na výstavbu stavby	20
2.3.1. Vyčíslení nákladů na demolici	20
2.3.2 Náklady budoucí stavby	22
2.4. Potenciální prodej všech prostor	23
2.4.1. Porovnávací metoda	23
2.4.2. Bytové prostory.....	25
2.4.3. Komerční prostory.....	29
2.4.4. Garážová stání	30
2.5. Rekapitulace výnosů	31
2.6. Rekapitulace nákladů	32
2.7. Hodnota pozemků	32
E. ODŮVODNĚNÍ	34
1. Interpretace výsledků	34
2. Kontrola postupu znalce	34
3. Přesnost závěrů.....	34
F. ZÁVĚR.....	35
G. PŘÍLOHY	35
H. NÁLEŽITOSTI POSLEDNÍ STRANY POSUDKU	36
I. ZNALECKÁ DOLOŽKA	36

A. ZADÁNÍ

Na části Zadání se podílela Ivana Markovská.

1. Objednatel znaleckého posudku

Objednatel znaleckého posudku je na základě na základě objednávky Městské části Praha 14 č. j. 2023/1519/OSM_OddM/JJ ze dne 1.11.2023.

2. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce v tomto posudku je stanovení hodnoty dle aktuálního stavu nemovitých věcí části pozemku parc.č. 782/42 o výměře 551 m², k.ú. Hloubětín, obec Praha, vše zapsáno na LV 1178.

3. Účel použití znaleckého posudku

Znalecký posudek je zpracován pro potřeby objednatele tohoto znaleckého posudku za účelem zvažovaného prodeje části oceňovaného pozemku.

4. Datum ocenění

Datum, ke kterému se předmět ocenění oceňuje 9.4.2024.

5. Místní šetření

Dne 15.1.2024 proběhlo místní šetření. Během místního šetření byl pomocí aplikace iKatastr 2 lokalizován oceňovaný pozemek a byla pořízena fotodokumentace, která je dále v textu posudku. Místní šetření provedla Ivana Markovská.

6. Předpoklady a omezující podmínky ocenění

Ocenění bylo zpracováno na základě dat, která byla známa v době zpracovávání znaleckého posudku. Ocenění je zpracováno na základě zdrojů informací, které znalec považuje za důvěryhodné a informace z nich za pravdivé. Zpracovatel nenese odpovědnost za případnou změnu vstupních podkladů po datu vydání znaleckého posudku a za změny v tržních podmínkách, ke kterým může po datu vyhotovení posudku dojít.

Údaje o skutečnostech obsažených v posudku se považují za pravdivé a správné. Znalec při zpracování posudku čerpal z dostupných zdrojů, které jsou uvedeny v přehledu použitých podkladů.

Ocenění je platné pouze k vyznačenému datu ocenění a pro vymezený účel.

Zpracovatel prohlašuje, že:

- v současné době ani v blízké budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitosti, která je předmětem zpracovaného znaleckého posudku,
- odměny za zpracování ocenění a s vydáním znaleckého posudku související nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách,
- zpracovaný znalecký posudek zohledňuje zpracovateli známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty,
- při zpracování znaleckého posudku byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky tak, jak jsou uvedeny v posudku,



- při zpracovávání jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že nám předané podklady nejsou pravdivé a správné,
- při vypracovávání znaleckého posudku se nevyskytly žádné potíže a překážky, které by bránily zpracovateli stanovit objektivně a nezávisle vyšší hodnoty.

7. Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nám nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

Na části Výčet podkladů se podílela [REDAKCE]

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při výběru dat byly použity zdroje dat obecné a veřejně dostupné, dále pak zdroje dat konkrétní. Konkrétní zdroje dat jsme obdrželi od Zadavatele (Objemová studie Bytového domu Hloubětín na pozemcích par.č.782/22, 782/23, 782/21, 782/42, k.ú. Hloubětín, od zadavatele společnosti INTETRADE KOŠÍŘE, s.r.o., leden 2024).

Obecné a veřejně dostupné zdroje dat a další literaturu jsme si obstarali sami.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.1. Podklady od Zadavatele

- Objednávka č. 2023/1519/OSM_OddM/JJ ze dne 1.11.2023
- Objemová studie Bytového domu Hloubětín na pozemcích par.č.782/22, 782/23, 782/21, 782/42, k.ú.Hloubětín, od zadavatele společnosti INTETRADE KOŠÍŘE, s.r.o., vypracovaná Architekti Headhand s.r.o. v lednu 2024 (viz. Příloha č. 2)
- Zpráva ze setkání s obyvateli u informačního a konzultačního stánku k projektu: Bytový dům Hloubětín zpracovanou Ateliérem pro veřejnou debatu 03/2022

2.2. Podklady získané zhotovitelem

- Částečný LV č. 1178, k.ú. Hloubětín ke dni 31.12.2023 (viz. Příloha č. 1)
- Snímek z katastrální mapy (www.cuzk.cz)
- Údaje z územního plánu (<https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>)
- Křístek, L.: Znalectví, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013
- Křístek, L.: Oceňování metodou srovnávací, in Bulletin advokacie č. 3/2009, s. 29 a násl.
- Standard pro oceňování nemovitosti tržní hodnotou v České republice 1.ON VŠE (návrh č. 2)
- Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitosti, Ekopress, vydání I., 2012
- A. Bradáč, Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 2018
- kupní smlouvy vedené v katastru nemovitosti pod č.j.V-52347/2023-101, V-47725/2023-101, V-46474/2023-101, V-50520/2023-101, V-55812/2023-101, V-10282/2024/101
- Inzertní nabídky realitních kanceláří, www.sreality.cz, developerské projekty
- www.cuzk.cz
- www.czso.cz
- www.mapy.cz
- Podklady uvedené dále v textu
- Cenové mapy\ stavebních pozemků hlavního města Prahy (<https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>)

3. Data, u kterých nemohl znalec ověřit věrohodnost zdroje

Ocenění bude provedeno na základě podkladů získaných od Zadavatele, který zodpovídá za správnost a úplnost podkladů, znalec tyto podklady dále nepřezkoumává.

4. Ověření věrohodnost zdrojů dat

Čerpali jsme data zejména z veřejných zdrojů, od Zadavatele. Věrohodnost dat jsme ověřovali v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů, hlavně v katastru nemovitostí.

C. NÁLEZ

Na části Nález se podílela [REDACTED]

1. Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování

Postup znalce při sběru dat:

Zadavatel předal relevantní podklady znalci - Objemová studie Bytového domu Hloubětín na pozemcích par.č.782/22, 782/23, 782/21, 782/42, k.ú.Hloubětín, od zadavatele společnosti INTETRADE KOŠÍŘE, s.r.o., vypracovaná Architekti Headhand s.r.o. v lednu 2024 (viz. Příloha č. 2). Dále znalec vyhledával relevantní data ve veřejných zdrojích.

Předmětem tohoto znaleckého posudku je odpovědět na otázku Zadavatele, proto se v dalším zpracování posudku zaměříme na získání informací a dat relevantních pro splnění tohoto zadání.

2. Výčet dat

Data pocházejí ze zdrojů popsaných v kapitole B.2.

3. Identifikace vlastníka oceňovaného majetku

Vlastnické právo

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, pozemek par.č.782/42, LV: 1178, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitosti

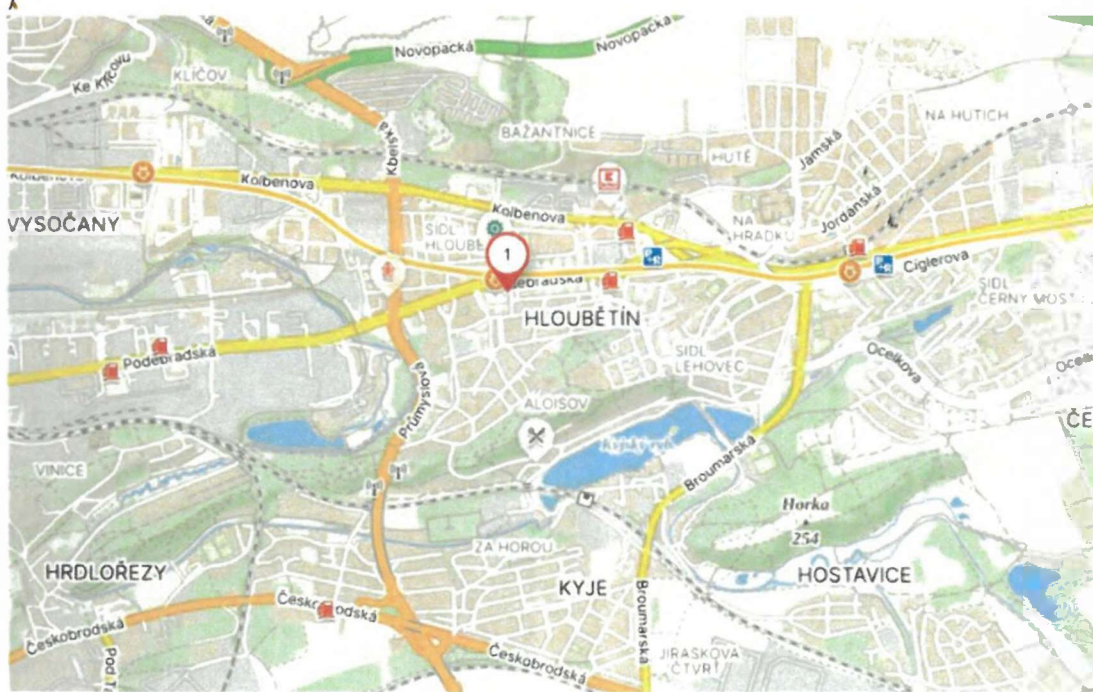
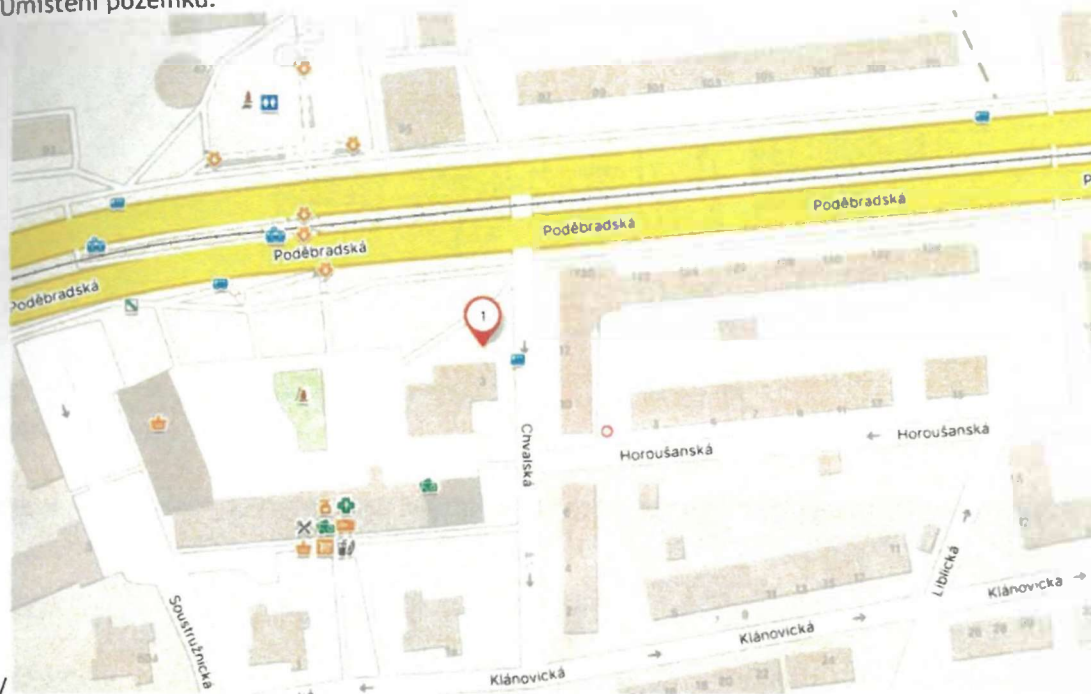
Městská část Praha 14, Bratři Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 9, pozemek par.č.782/42, LV: 1178, podíl 1 / 1

4. Předmět ocenění

Předmětem ocenění je část pozemku par.č. 782/42 o výměře 551 m², z celkové výměry pozemku 1 509 m², vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - zeleň, v obci Praha, ul. Chvalská, katastrální území Hloubětín, vše zapsané na LV č.1178. Jedná se o nezastavěný rovinatý pozemek. Na části pozemku má dle objemové studie Bytový dům Hloubětín stát bytový objekt.

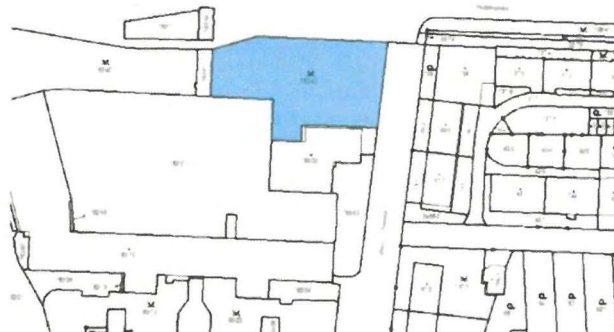
Jedná se o pozemek s přístupem po zpevněné komunikaci a s možností napojení na inženýrské sítě. Pozemek se nenachází v záplavovém území. Pozemek se nachází u stanice metra B - Hloubětín. V okolí pozemku je veškerá dostupná občanská vybavenost.

Umístění pozemku:



Zdroj: www.mapy.cz

Katastrální mapa:

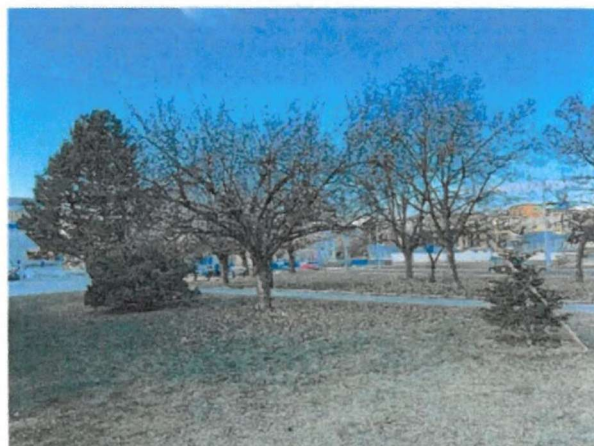
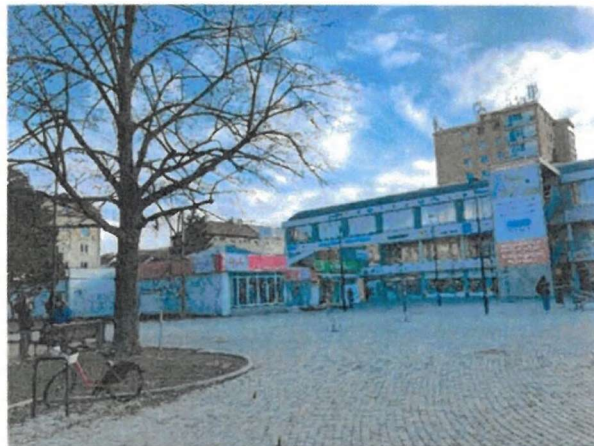


Zdroj: www.cuzk.cz

Ortofomapa:



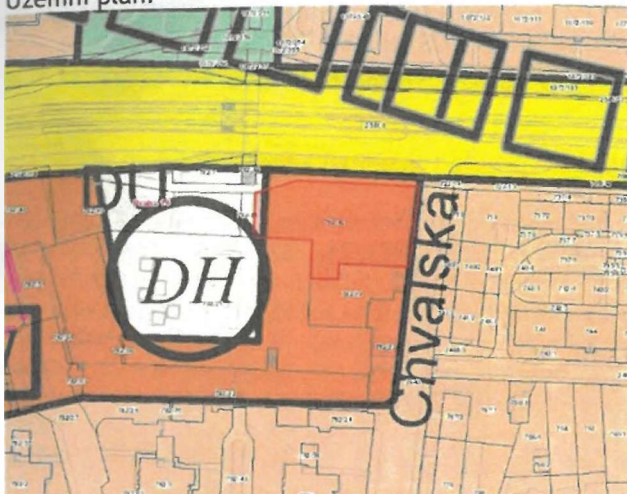
Fotodokumentace :



Zdroj: místní šetření

Dle územního plánu jsou pozemky zařazeny do ploch SV - všeobecně smíšené.

Územní plán:



Zdroj: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/>

Dle územního plánu je pozemek zařazen do ploch SV - všeobecně smíšené.

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP.

Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

Předmětem ocenění je pouze část pozemku o výměře 551 m². Jedná se o část pozemku bezprostředně související s navrhovanou výstavbou bytového domu.

Omezení na LV

Na listu vlastnictví č. 1178 pro k.ú. Hloubětín je na pozemku par.č.782/42 následující věcná břemena:

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení pro CETIN a.s., V-57505/2022-101
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení pro PREdistribuce, a.s., V-64479/2022-101

4.1. Popis objemové studie Bytový dům Hloubětín

Popis plánované výstavby vychází z informací dodaných od Zadavatele a to z · Objemová studie Bytového domu Hloubětín na pozemcích par.č.782/22, 782/23, 782/21, 782/42, k.ú. Hloubětín, od zadavatele společnosti INTETRADE KOŠÍŘE, s.r.o., vypracovaná Architekti Headhand s.r.o. v lednu 2024, která je Přílohou č. 2. Bytový dům Hloubětín by měl být postaven na místě stávajícího objektu občanského vybavení č.p.908 (umístění viz. mapa níže). Pro tento záměr je kvůli návrhovým parametrům projektu nezbytná i předmětná část pozemku par.č.782/42, bez které nelze tento záměr postavit. Navrhovaný objekt je umístěn na pozemcích par.č.782/21, 782/22, 782/23, 782/42.

Umístění bytového domu:



Zdroj: Objemová studie od zadavatele INTERTRADE KOŠÍŘE, s.r.o. , leden 2024

Bytový dům Hloubětín · Objemová studie

Vizualizace bytového domu:



Vizualizace bytového domu



Zdroj: Objemová studie od zadavatele INTERTRADE KOŠÍŘE, s.r.o. , leden 2024

V navrhované objemové studii má bytový dům tři podzemní podlaží a šest nadzemních podlaží. V podzemních podlažích jsou umístěny parkovací stání a technické místnosti, v nadzemních podlažích jsou umístěny bytové jednotky, v 1.NP jsou umístěny dva komerční prostory.

Navrhované kapacity

HPP	BYDLENÍ	KOMERCE	POČET BYTŮ	PARKOVACÍ STÁNÍ
3PP	-	-	-	19
2PP	-	-	-	29
1PP	-	-	-	12
1NP	370 m ²	327 m ²	3	-
2NP	766 m ²	-	9	-
3NP	766 m ²	-	9	-
4NP	766 m ²	-	9	-
5NP	766 m ²	-	9	-
6NP	585 m ²	-	4	-
součet	4019 m ²	327 m ²	43	60 v garážích
celkem HPP		4346 m ²		
zastavěná plocha		766 m ²		
objem stavby		cca 21300 m ³		

Zdroj: Objemová studie od zadavatele INTERTRADE KOŠÍŘE, s.r.o., leden 2024

Způsoby ocenění - Způsoby ocenění, popř. jejich metody, jsou úzce vázány na předmět a účel ocenění.

4.2. Definice hodnoty

Ustanovení §2 zákona o oceňování definuje cenu obvyklou:

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

Ustanovení §2 odst.4) zákona o oceňování definuje cenu tržní hodnotu:

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

Definice hodnoty, podle které by měl být učiněn závěrečný výrok znaleckého posudku, by měla respektovat předmět a účel ocenění. Volba způsobu stanovení definované hodnoty závisí pak plně na odpovědnosti a zkušenosti znalce, který takovéto ocenění provádí.

4.3. Metody ocenění obecně

Způsob ocenění je důležitým faktorem při stanovení hodnoty. Oceňovatel může při ocenění použít portfolio metod používaných standardně při oceňování. Metody oceňování se dle finanční literatury dělí do tří základních částí:

Metody substanční

Metody substanční se někdy nazývají také metodami statickými. Do této skupiny náleží:

- metoda účetních cen
- metoda ocenění substanční hodnotou
- metoda likvidační

Metoda účetních cen je založena na ocenění majetku a závazků cenami účetními - historickými. S tímto oceněním se setkáme v účetních výkazech společnosti.

Metoda substanční hodnoty na bázi reprodukčních cen oceňuje majetek při použití vybraných auditorských postupů s přihlédnutím k zásadě opatrnosti a se zohledněním opravných položek. Majetek je oceňován s ohledem na současné ceny na trhu majetku a jeho možnosti prodejnosti při znalostech oceněného majetku. Závazky jsou obvykle oceněny v účetních hodnotách.

Likvidační metodu můžeme považovat za podmnožinu metody ocenění substanční hodnotou. Při této metodě odhadujeme, za jakou částku je možné jednotlivá aktiva zpeněžit při zohlednění jejich stáří a opotřebení.

Metody výnosové

Metody výnosové se někdy nazývají také metodami dynamickými a rozeznáváme následující:

- metoda diskontovaného peněžního toku
- metoda kapitalizovaných zisků

Metoda diskontovaného peněžního toku vychází z budoucích ekonomických výsledků, které se diskontují k příslušnému datu ocenění.

Metoda kapitalizovaných zisků stojí na předpokladech stabilní ekonomiky bez výkyvů a na stabilních ziscích firmy. Základem je časová řada zisků minulých let a z této řady je pak odhadnut zisk v následujících obdobích.

Metody srovnávací

Metody srovnávací se někdy nazývají také metodami tržních hodnot, i když toto označení není přesné. Do této skupiny metod náleží:

- metody srovnávací
- metoda nákladového přístupu
- metoda administrativní ceny

Metody srovnávací se odvíjejí od ceny srovnatelných statků daného zboží na trhu. Při srovnání statků je nutno vzít do úvahy opotřebení fyzické, morální i změnu technických parametrů.

Metoda nákladového přístupu se odvíjí od nákladů, které musí kupující uhradit. Cena stanovená touto metodou je nejvyšší cena, kterou je investor za daný statek ochoten zaplatit.

Metoda administrativní ceny se používá pro daňové účely. Výpočet vychází z technických parametrů statku.

4.4. Teoretická východiska posudku

Definice hodnoty, podle které by měl být učiněn závěrečný výrok znaleckého posudku, by měla respektovat předmět a účel ocenění. Volba způsobu stanovení definované hodnoty závisí pak plně na odpovědnosti a zkušenosti znalce, který takovéto ocenění provádí.

Vymezení pojmů cena, hodnota

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

Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou nebo placenou, tedy realizovanou částku, za zboží nebo službu. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

4.5. Výťah z metodiky oceňování nemovitých věcí

Níže jsou uvedeny hlavní parametry a předpoklady při ocenění nákladovou metodou.

Pro oceňování nezastavěných pozemků se vyvinula technika - reziduální technika na výnosové bázi. O této hovoří jednak oceňovací standard - Standard pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice 1 ON VŠE, a také literatura.

4.6. Informace z oceňovacího standardu

Oceňovací standard¹ v části 6. 2. 9. 1. uvádí: „Při hledání výnosové hodnoty se většinou aplikuje celkový čistý roční výnos z nemovitých věcí. Výjimku tvoří pouze tzv. reziduální techniky na výnosové bázi, jejichž obecný princip předpokládá, že výnosová hodnota je součtem hodnot více komponentů (např. pozemek + stavba), přičemž pro odhad celkové hodnoty využívá známou hodnotu jednoho z komponentů (např. hodnotu pozemku) a neznámou hodnotu hledaného komponentu (např. stavby) odhaduje jako zbytek (reziduum) z výnosové hodnoty celku, odhadnutou na základě výnosu celkového (z pozemku i stavby). V takovém případě je nutno rozlišovat i dílčí diskontní či kapitalizační míry obou komponentů. Na obdobném principu lze někdy aplikovat např. formu dočasné renty pro stavby a věčné pro pozemky.“

Oceňovací standard dále rozebírá v části 7. 2. „Reziduální přístup na bázi nákladů“.

- „7.2.1 Reziduální přístup na bázi nákladů je založen především na principu konformity, podle něhož v konformním prostředí ceny nemovitých věcí obvykle vykazují tendence ke shodě a jejich parametry se postupně ustalují v rovnovážném stavu. Jestliže lze předpokládat, že v tomto rovnovážném vztahu jsou i hodnota pozemků a náklady na realizaci staveb, lze hodnotu pozemků vyjádřit jako zbytek (reziduum), odečtou-li se z celkové nákladové hodnoty nemovitých věcí potenciální náklady na realizaci na nich přípustných staveb.
- 7.2.2 Potenciální náklady na přípustné stavby, je třeba u dosud nezastavěných pozemků odhadnout jako náklady simulovaných staveb, které představují nejlepší a nejvyšší využití pozemků.
- 7.2.3 Připouští se shora uvedenou techniku odhadu omezeně použít i pro odhad pozemků zastavěných, jestliže existující stavby představují jejich nejlepší a nejvyšší využití. V tom případě namísto nákladů simulovaných lze použít nákladovou hodnotu staveb existujících, zejména jde-li o novostavby. Hodnocení půdy na zastavěných pozemcích tak, jako by šlo o nezastavěný pozemek, vede ve velmi mnoha případech k falešným výsledkům. Zastavěný pozemek je nesrovnatelný s nezastavěným pozemkem, tzv. směrné nebo porovnávací ceny v tomto případě nevedou k použitelné metodě hodnocení. V odůvodněných případech lze reziduální techniku použít i u nemovitých věcí, u nichž nejlepší a nejvyšší využití pozemku představuje případná demolice stavby.
- 7.2.4 Standardní metody v rámci reziduálního přístupu na bázi nákladů jsou metody alokační a metody extrakční.
- 7.2.4.1 Alokační metody hodnotu pozemku odhadují jako podíl z celkové hodnoty nemovitých věcí (např. Naegeliho metoda a její modifikace, resp. metoda polohových klíčů).
- 7.2.4.2 Extrakční metody hodnotu pozemku odhadují jako rozdíl hodnoty celku a hodnoty ostatních dílčích komponentů (např. subdivision development, kde hodnota pozemků je indikována jako rozdíl nákladů, podmiňujících zhodnocení pozemků včetně očekávané míry

¹ Standard pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice 1 ON VŠE (návrh č. 2)

zisku a výnosů z jejich prodeje po zhodnocení a rozprodání po zhodnocených částech).“

4.7. Literatura k metodě reziduální

Opět použijeme i literaturu na dané téma. Konkrétně údaje z kapitoly “Modifikace základního modelu pro nezastavěné pozemky”: *“...na shora naznačeném principu je založena většina tzv. reziduálních technik na bázi nákladů, ... Jak je ze schematického nákresu modifikovaného modelu zřejmé, reziduální techniky svým způsobem „zaskakují“ za chybějící nákladový přístup, který u pozemků nelze uplatnit a doplňují tak vlastně jeden z článků, který by jinak při indikaci hodnoty byl postrádán.“²*

Jedná se dle literatury o standardní metodu.

4.8. Typy (kategorie) hodnot - teorie

Níže je stručná teoretická pasáž, kterou využijeme následně při popisu oceňovaných pozemků.

Volba kategorie hodnoty ocenění je základním předpokladem ocenění a volby metody ocenění. Dle IVS jsou definovány tři základní kategorie hodnoty:

- Tržní hodnota (Market Value, section 30)
- Spravedlivá hodnota (Equitable Value, section 50)
- Investiční hodnota (Investment Value/Worth, section 60)

Mezi ostatní kategorie hodnoty se dle IVS zařazuje reálná hodnota (Fair Value) a reálná tržní hodnota (Fair Market Value)

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by mohl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku. Tržní hodnota předpokládá také existenci otevřeného trhu a použití tržních dat při ocenění.

Náš komentář - Základním předpokladem tržní hodnoty je existence trhu s obdobnými pozemky, jako je pozemek oceňovaný. Pak se dá dobře oceňovat metodou porovnávací, protože můžeme porovnat s obdobnými pozemky, a existuje s nimi i trh.

Spravedlivá hodnota je odhadovaná cena za převod aktiva nebo závazku mezi identifikovanými a ochotnými stranami, která odráží příslušné zájmy těchto stran. Tato báze hodnoty tedy představuje odhad ceny, která je spravedlivá mezi dvěma konkrétními stranami při zohlednění výhod nebo nevýhod, které může každá strana z transakce mít, zatímco do tržní hodnoty mohou být promítnuty pouze takové výhody, které může získat jakýkoliv subjekt na trhu. Až do roku 2017 je ve starších vydáních IVS označována anglickým pojmem „fair value“. Stejný pojem „fair value“ ovšem existuje již dlouhou dobu i v Mezinárodních účetních standardech, ovšem zde má zásadně odlišný význam.

Investiční hodnota je hodnota majetku pro konkrétního zájemce (investora nebo třídu investorů) pro stanovené investiční cíle. Tento subjektivní pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem nebo skupinou investorů, kteří mají určité investiční cíle a/nebo kritéria. Představuje hodnotu, která plyne konkrétnímu vlastníku aktiva z jeho užívání a není nutně spojena s předpokladem hypotetické směny aktiva. Tolik definice.

Jinými slovy to znamená, že investiční hodnotu stanovujeme pro typ investorů, kteří umí konkrétní majetek zhodnotit. V konkrétním případě zhodnotit zastavěním komerční budovy a tím i realizace zisku.

Náš komentář - V našem případě jsou pozemky specifické, a jejich vlastnosti může využít jen specifická osoba, která má úmysl postavit na vedlejším pozemku komerční stavbu, pro kterou jsou ale předmětné

² Zazvonil, Z.: *Odhad hodnoty nemovitosti*. Ekopress, vydání I., 2012, s. 357 a 358

pozemky nezbytně nutné pro povolení a postavení zamýšlející komerční stavby. Pozemky jsou tedy svou podstatou výjimečné, kdy se obdobné pozemky neprodávají, nebo téměř neprodávají, proto nelze stanovit tržní cenu pozemku, ani tržní hodnotu - není zde trh. Nelze stanovit ani cenu obvyklou, obvykle se tyto pozemky neprodávají. **Proto u pozemku oceňovaného je možno stanovit investiční hodnotu. K tomu použijeme reziduální techniky.** Kupující kupuje pozemek/ky, aby ho/je komerčně využil.

4.9. Ocenění majetku - teoretická východiska

Cílem ocenění je stanovit hodnotu nemovitého majetku, tzn. stanovit takovou hodnotu, kterou by byl ochoten zaplatit potenciální kupující na základě tržních očekávání na konkurenčním trhu. Ocenění bude provedeno na základě podkladů získaných od zadavatele, veřejných podkladů a po zohlednění veřejných dat a dále pak na základě odhadů a úsudků provedených znalcem, které budou komentovány a zdůvodněny. Ocenění bude provedeno reziduální hodnotou.

4.10. Shrnutí hlavních východisek ocenění

- předmětem ocenění je část pozemku parc.č. 782/42 o výměře 581 m², k.ú. Hloubětín, obec Praha,
- výstavba bytového domu je na pozemcích nebo jejich částech par.č. 782/21, 782/22, 782/23, 782/42, k.ú. Hloubětín,
- oceňované nemovitosti jsou převoditelné, věcné břemeno neovlivňuje hodnotu pozemků,
- pozemky jsou přístupné po zpevněné komunikaci,
- na pozemek není vydáno žádné územní rozhodnutí či stavební povolení,
- na pozemek je vypracována objemová studie na výstavbu Bytového domu Hloubětín, od zadavatele společnosti INTETRADE KOŠÍŘE, s.r.o., leden 2024
- dle územního plánu jsou pozemky zařazeny do ploch SV - všeobecně smíšené,
- ocenění je provedeno na základě zpracovateli dostupných a dodaných podkladů,
- v dané lokalitě neexistuje trh s nemovitostmi obdobnými jako jsou předmětné oceňované nemovitosti, kdy jsou pozemky využitelné jen s dalšími neoceňovanými pozemky

4.11. Výběr metody ocenění

Pro specifičnost předmětných pozemků jsme neobjevili vhodné vzorky pro porovnání. Proto touto metodou porovnáním nebudeme dále postupovat. Pro ocenění byla zvolena reziduální metoda.

D. POSUDEK

Na části Posudek se podíleli [REDACTED]

1. Ocenění majetku

Předmětem ocenění části pozemku parc.č. 782/42 o výměře 551 m², k.ú. Hloubětín, obec Praha, vše zapsáno na LV 1178, který je specifikován výše.

Pro specifičnost předmětných pozemků jsme neobjevili vhodné vzorky pro porovnání. Proto touto metodou nebudeme dále postupovat.

2. Metodika ocenění nemovitosti nákladovou metodou

2.1. Ocenění nákladovou metodou

Účelně vynaložené náklady na obstarání obdobné věci.

Zde budeme postupovat metodou reziduálního přístupu na bázi nákladů. Metodu jsme popsali výše.

2.2. Reziduální hodnota

Metoda reziduální hodnoty na bázi výnosů je využívána v případě, kdy pozemek vykazuje určitý potenciál nového (stavebního) využití. Výslednou hodnotu pozemku lze vyjádřit jako zbytek, který vznikne po odečtení nákladů na stavbu od celkové hodnoty nemovitosti. Jinými slovy metoda zbytku je používána při ocenění takových pozemků, u kterých se předpokládá nové využití. Může se jednat o pozemek bez stavby určený územním plánem k zastavění, pozemek, na kterém se nachází například zbořeniště nebo stavba určená k odstranění. Předpokladem je, že na tyto pozemky budou nedílnou součástí pro zcela nový objekt.

Postup výpočtu hodnoty pozemku je následující.

Nejprve se zjistí hodnota nemovitosti po jejím dokončení. Následně se identifikují a odečtou veškeré náklady na výstavbu (demolice, odstranění ekologické zátěže, stavební náklady, poradenství atd.). Dále se odečte zisk developera. V našem případě je zisk developera zahrnut v nákladech na výstavbu. A dostáváme výsledek za cenu pozemku.

Tento postup lze popsat matematicky vztahem:

$$CP = (HS - Náv - Zde)$$

- CP je cena pozemku,
- HS je hodnota stavby z potenciálního prodeje,
- Náv jsou náklady na výstavbu stavby,
- Zde je zisk developera,

Pro výpočet vycházíme z poskytnutých údajů od Zadavatele.

Objemová studie Bytového domu Hloubětín na pozemcích par.č. 782/22, 782/23, 782/21, 782/42, k.ú. Hloubětín, od zadavatele společnosti INTETRADE KOŠÍŘE, s.r.o., vypracovaná Architekti Headhand s.r.o. v lednu 2024 (Příloha č. 2):

Navrhované kapacity

HPP	BYDLENÍ	KOMERCE	POČET BYTŮ	PARKOVACÍ STÁNÍ
3PP	-	-	-	19
2PP	-	-	-	29
1PP	-	-	-	12
1NP	370 m ²	327 m ²	3	-
2NP	766 m ²	-	9	-
3NP	766 m ²	-	9	-
4NP	766 m ²	-	9	-
5NP	766 m ²	-	9	-
6NP	585 m ²	-	4	-

součet 4019 m² 327 m² 43 60 v garážích

celkem HPP 4346 m²
 zastavěná plocha 766 m²
 objem stavby cca 21300 m³

Celková hrubá podlahová plocha (HPP) dle objemové studie je 4 346 m². Objem stavby činí 21 300 m³.

2.3. Náklady na výstavbu stavby

2.3.1. Vyčíslení nákladů na demolici

Projekt výstavby bytového domu Hloubětín se nachází na pozemcích par.č.782/21, 782/22, 782/23 a 782/42. Na pozemku par.č.782/22 se nachází přízemní objekt občanského vybavení. Tento objekt musí být v rámci výstavby bytového domu odstraněn.

Jedná se o demolici stávajícího objektu na pozemku parc.č. 782/22, k.ú. Hloubětín. Jedná se o jednopodlažní železobetonový objekt s plochou střechou.

Metodika vyčíslení

Odhad nákladů na demolice byl sestaven s použitím agregovaných položek z cenové soustavy RTS DATA firmy RTS a.s., Lazaretní 13, Brno v CÚ 1Q/2024.

Velikost obestavěného prostoru objektu byla stanovena takto:

Zastavená plocha	567	m ²
Výška stavby	3,2	m
Objem stavby	1814,4	m ³

Žádná upřesňující projektová dokumentace nebyla k dispozici.

Popis stávajících objektů

Jedná se o nepodsklepenou budovu s jedním nadzemním podlažím. Objekt je železobetonový s plochou střechou. V objektu jsou umístěny dva obchodní prostory se zázemím.

Ortofomapa:



Zdroj: www.cuzk.cz

Jako konstrukční systém je uvažován železobetonový skelet s vyzdívkou, podíl konstrukcí do 15 %. Demolovat se budou pouze nadzemní části staveb, prostor suterénů bude částí stavební suti zasypán. Provádění demolice se předpokládá těžkou mechanizací, stavební suť bude odvážena k recyklaci do předpokládané vzdálenosti do 10 km.

HSV

B01 Bourání

98 Demolice budov

98102003 Demolice budov ze železobetonu jiným způsobem

Polozky bouracích prací obsahují kromě prací uvedených v popise i ve zvláštní ceně úklidu a odvozu na skládku do 10 km. Neobsahují pořízení a výstavbu. Demolice budov z monolitického nebo montovaného železobetonového skeletu včetně vyzdívkového jádra prováděné jiným způsobem

WCE

Cena

Název

981 02-0030.RA0

Demolice budov z železobetonu jiným způsobem

981 02-0030.RAA

Demolice budov z železobetonu jiným způsobem, podíl konstrukcí do 15 %

981 02-0030.RAB

Demolice budov z železobetonu jiným způsobem, podíl konstrukcí do 20 %

981 02-0030.RAC

Demolice budov z železobetonu jiným způsobem, podíl konstrukcí do 25 %

981 02-0030.RAD

Demolice budov z železobetonu jiným způsobem, podíl konstrukcí do 30 %

1 132,00 Kč / m3
1 132,00 Kč / m3
1 653,00 Kč / m3
2 143,00 Kč / m3
2 560,00 Kč / m3

Výměra (m3)	1 814,40
Cena za 1 m3 (Kč)	1 132,00
Cena celkem (Kč)	2 053 901,00

V ceně za bourací práce není započtena cena za skládkovné. Uvažujeme cenu skládkovného za železobetonové konstrukce. Poměr těchto konstrukcí je 15 % oproti objemu stavby činí 15 %. Ceny za skládkovné u železobetonových konstrukcí se pohybují od 300 do 470 Kč/t. Pro náš výpočet uvažujeme s horní hranicí skládkovného, protože nevyklučujeme výskyt i jiných materiálů, které bude nutné umístit na skládku a poplatek za skládkovné je vyšší.

Celkový obestavěný prostor	1 814,4	m3
Podíl konstrukcí	15	%
Objem konstrukcí	272,16	m3
Váha 1 m3 ŽB	2,5	t
Váha konstrukcí	680,4	t
Skládkovné	470	Kč/t
Celková cena skládkovného	319 788	Kč

Celkové náklady za demolici objektu:

Bourací práce [Kč]	2 053 901
Skládkovné [Kč]	319 788
Celková cena za demolici stavby [Kč]	2 373 689

Odhadnuté náklady na demolici činí celkem 2 373 689,-Kč.

2.3.2 Náklady budoucí stavby

Náklady budoucí výstavby jsou odhadnuty na základě informací obsažených v Objemové studii. Informace jsou velmi povšechné. Bohužel podrobnější informace jsme od Zadavatele neobdrželi.

V objemové studii je uvažováno s výstavbou bytového domu se třemi podzemními podlažími a pěti nadzemními podlažími. Objekt bude mít lichoběžníkový půdorys a výšku 20,4 m. Celková zastavěná plocha činí 766 m². Hrubá podlažní plocha nadzemních částí má být celkem cca 4 346 m², obestavený prostor činí 21 300 m³. V projektu jsou plánovány bytové jednotky o dispozičním řešení 2+kk až 4+kk. V 1.NP jsou dále dva komerční prostory. V podzemních podlažích jsou umístěny parkovací stání (celkem 60 ks).

Odhad nákladů na výstavbu je proveden pomocí Stavebních standardů v CÚ 1Q/ 2024 (přesnější způsob vyčíslení není možno s ohledem na dostupnost údajů provést). Cenové ukazatele vyjadřují hodnotu Základních rozpočtových nákladů (ZRN). Neobsahují tedy žádné vedlejší rozpočtové náklady (VRN), které je nutno v rámci propočtu dokalkulovat podle konkrétních podmínek zamýšlené stavby (vlivy území, zařízení staveniště, případně jiné vlivy mající vztah k ceně stavby) a neobsahují rovněž žádnou rezervu nezbytnou ke korekci předpokládané chybové odchylky. Ceny podle cenových ukazatelů jsou cenami bez DPH. Odchylka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat až 25 %, a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu případně nadstandardu jejího vybavení. Běžná odchylka, se kterou je nutno kalkulovat, je ±15 %.

Stavební standardy 2024:

801 Budovy pro bydlení
8015 Domy bytové netypové

Cena / m³
9 071,00 Kč

80151R	Domy bytové netypové: vlna, tvrdá konstrukce: přísl. z ocelových nosů
80152R	Domy bytové netypové: vlna, tvrdá konstrukce: masivní: přísl. z ocelových nosů
80153R	Domy bytové netypové: vlna, tvrdá konstrukce: masivní: přísl. z ocelových nosů

7 810,00 Kč / m ³
9 290,00 Kč / m ³
10 040,00 Kč / m ³

Výchozí jednotková cena objemového ukazatele je stanovena ve výši 10 060 Kč/m³. Vzhledem k náročnosti projektu a výstavbě v již zastavěném území byly stanoveny vedlejší rozpočtové náklady (VRN) ve výši 12 %. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu v zastavěné části a v blízkosti metra, byla stanovena odchylka dle stavebních standardů v maximální výši 25 %.

Náklady na výstavbu objektů:

Objem (m ³)	21 300
Cena za 1 m ³ (Kč)	10 060
Celkem (Kč)	214 278 000
Odchylka dle stavebních standardů	25 %
Cena celkem s VRN (Kč)	267 847 500
VRN	12 %
Cena na výstavbu objektů celkem (Kč)	299 989 200

Celková cena výstavby objektů tak činí (po zaokrouhlení) 299 989 200 Kč.

Investiční náklady na parkovou úpravu nezastavěné části pozemků, včetně parkovacích míst a hřiště, jsou odhadnuty ve výši 1 % ze stavebních nákladů. Náklady na technickou infrastrukturu jsou stanoveny ve výši 3 % z nákladů na výstavbu objektů.

Pro ocenění dodávky projektové dokumentace vycházíme z Výpočtu honoráře architekta/ inženýra pro pozemní stavby. Tento výpočet stanovila a doporučila Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků ve výstavbě společně s Českou komorou architektů. Výpočet vychází z celkových nákladů na stavbu, ze složitosti a typu stavby. Tento honorářový řád stanovuje celkové základní honoráře pro stavby nebo objekty, jejichž započitatelné náklady se pohybují v rozmezí od 500 000 Kč do 1 000 000 000 Kč. Celkové základní honoráře pro stavby nebo objekty se započitatelnými náklady pod 0,5 mil. Kč a nad 1 000 mil. Kč se stanovují individuálně s přihlédnutím k hodnotám uvedeným v tabulce.

Celkové náklady stavby včetně parkových úprav a technické infrastruktury činí po zaokrouhlení 314 362 457 Kč, po zaokrouhlení 314 000 000 Kč.

Dle složitosti je projektová dokumentace na výstavbu „Obytného souboru Hloubětín - Klánovická“ zařazena dle složitosti do IV. Honorářové zóny.

Výpočet dle honorářového řádu je stanoven takto:

Výsledné rozmezí je 7,33% - 8,27% ze započitatelných nákladů, to je přibližně 23 016 200Kč - 25 967 800Kč

Výsledné rozmezí ze započitatelných nákladů je: 7,33 - 8,27%; 23 016 200,- Kč - 25 967 800,- Kč

Pro ocenění použijeme průměrnou hodnotu ve výši 24 492 000 Kč.

Náklady na projektovou dokumentaci a inženýrskou činnost činí celkem 24 492 000 Kč.

Ostatní náklady:

- Technický dozor investora (dle honorářového řádu ČKAIT)
- Developerská činnost (5 % z nákladů)
- Úrok ze zapůjčených peněz (5% z investice)
- Náklady na prodej jednotek - provize realitní kanceláři ve výši 5%, zajistí i právní servis související s prodejem a marketing

2.4. Potenciální prodej všech prostor

Celkovou výši za potenciální prodej stavby jsme stanovili tak, že jsme budov rozdělili do kategorií podle svého užití včetně jednotlivých výměr/dispozice. Tedy:

Bytové prostory (byty 2+kk, 3+kk, 4+kk)	4 019 m2 hrubé podlahové plochy
Komerční prostory (zdravotnické středisko)	327 m2 hrubé podlahové plochy
Parkovací stání	60 garážových stání

Dále je stanovena jednotková cena za m2 pro kategorie prostor budovy pomocí porovnávací metody z aktuálních inzertních nabídek. Takto stanovená jednotková cena za m2 je použita v součinu s jednotlivými plochami kategorií a dostáváme výsledek potencionálního prodeje záměru Bytový dům Hloubětín. Podrobněji je postup výpočtu popsán níže.

2.4.1. Porovnávací metoda

Výběr srovnatelných vzorků

Nalezli jsme několik nabídek vhodných pro porovnání, které se nacházejí v blízké lokalitě předmětné nemovitosti a obdobného standardu a využití. U inzertních nabídek je výhodou, že obsahují více relevantních informací týkajících se nabízených prostor, včetně fotografií, než např. kupní smlouvy, případně i nájemní smlouvy. Pro stanovení nájemného porovnávací metodou jsme použili nabídky aktuálně inzerované k prodeji na internetu - viz příloha č. 4

Postup výpočtu je následující:

1. V katastru nemovitostí jsme našli realizované prodeje obdobných bytových jednotek. V rámci internetových nabídek realitních kanceláří jsme našli nabídky komerčních ploch a garáží (viz. Přílohy č. 4), které svými parametry byly vhodné pro porovnání s oceňovanými prostorami. Porovnávat oceňované plochy k prodeji budeme s byty a obchodními plochami v rámci městské části Prahy 9 a Prahy 8.
2. V rámci kupních smluv a internetových nabídek realitních kanceláří jsme vybrali prostory srovnatelné svými vlastnostmi s prostorami, které jsou předmětem zkoumání, tj. např. co do stavu využití, vybavení, přístupnosti, reprezentativnosti, technického stavu apod.
3. Nabídky realitních kanceláří, které jsme použili pro výpočet, jsou uvedeny v přílohách č. 4.
4. Pro převod nabízených prodejních cen na tržní hodnotu jsme dále zohlednili skutečnost, že se jedná o nabídky, resp. nabídkové ceny, případně ceny k jednání, nikoliv ceny realizované, za které byl, nebo bude daný objekt nebo užitné plochy prodány:

Koeficient typu transakce - volba tohoto koeficientu vychází ze skutečnosti, že realizované ceny prodeje jsou obecně nižší než ceny nabídkové, tj. ceny pro vyjednávání, tento koeficient jsme stanovili pro nemovitosti nabízené k prodeji na úrovni 5 %. Výše koeficientu vychází z odborných znalostí znalce podložených praxí a zkušenostmi.

5. U vybraného vzorku jsme zkoumali parametry, které mají vliv na výši prodeje. Vybrané nemovitosti jsou podle našeho názoru srovnatelné v hlavních parametrech, ale v detailech se liší. Tuto skutečnost jsme zohlednili upravením jednotlivých nabídkových prodejů pomocí vhodně zvolených koeficientů. Při výpočtu jsme zohlednili následující parametry:

- **velikost užitné plochy** - pro porovnání byly vybrány byty a obchodní prostory v blízkém okolí. Zohledněna je velikost nabízených prostor - uplatňuje se množstevní sleva
- **technický stav** - koeficient zohledňuje, v jakém technickém stavu jsou porovnávané i oceňovaná nemovitost
- **atraktivita lokality, poloha** - tento parametr vyjadřuje rozdíly mezi kvalitou/atraktivitou jednotlivých lokalit, vyjadřuje, zda jsou oceňované nemovitosti umístěny na výhodnějším nebo méně výhodném místě
- **vybavenost nemovitosti** - vyjadřuje, do jaké míry jsou komerční prostory nebo samotný byt vybaveny, zda je zavedena klimatizace, zda nemovitost má výtah apod.
- **technické provedení (druh konstrukce)** - vyjadřuje konstrukční řešení nemovitosti (cihlová/smíšená/skeletová/panelová)
- **typ vlastnictví** - vyjadřuje vlastnictví nemovitosti (vlastní/družstevní aj)

Tyto parametry korigují rozdíly mezi porovnávanými nemovitostmi a oceňovaným objektem. Parametry jsme promítli pomocí koeficientů do ceny prodeje za nabízenou nemovitost.

6. Koeficienty byly použity vzhledem k nestejným vlastnostem, které porovnávané nemovitosti vykazovaly. Pomocí koeficientů byly přepočteny nabídkové ceny nájemného tak, aby byly vyloučeny odlišnosti v základních použitých charakteristikách nemovitostí.

Odhadované hodnoty koeficientů vychází z toho, zda oceňované nemovitosti jsou v určitých vlastnostech lepší, horší či srovnatelné. Jedná se o subjektivní odhad znalce vycházející z jednotlivých nabídek a podložený praxí a zkušenostmi. Pokud je porovnávaný objekt v dané vlastnosti horší, je koeficientu přiřazena hodnota vyšší než 1 (vyjádřeno v % se znaménkem „+“), pokud je lepší, hodnota nižší než 1 (vyjádřeno v % se znaménkem „-“) a pokud je srovnatelný, je

přiřazena hodnota koeficientu 1 („0%“). Koeficienty je následně upravena jednotková cena nemovitosti.

- Tržní hodnota bytů a obchodních ploch za m² je stanovena jako průměrná hodnota upravených nabízených cen prodeje vypočtených u jednotlivých srovnávaných nemovitostí.

2.4.2. Bytové prostory

Stanovení průměrné hodnoty za m² bytu je uvedeno v srovnávací analýze:

	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 1	srovnávaná nemovitost č. 2
identifikace nemovitosti, adresa	Bytový dům Hloubětín, ul. Chvalská, Praha- Hloubětín	Bytová jednotka, ul. Granitova 1115/2, Praha 9 - Hloubětín	Bytová jednotka, ul. Lehovecká 1145/1, Praha 9 - Hloubětín
zdroj informace		V-52347/2023-101	V-47725/2023-101
BJ		BJ 1115/224	BJ 1145/27
celková užitná plocha [m ²]	55,00	52,50	50,00
cena [Kč]		7 400 000	6 599 000
cena za m ² [Kč/m ²]		140 952	131 980
srovnávací koeficienty, korekce			0
odečet provize, poplatků		provize odečtena z KC	bez provize
koeficient		0,00%	0,00%
ostatní vlivy: daň z nabytí nemovitosti		bez daně	bez daně
koeficient		0%	0%
cena po odečtu provizi a daně		140 952	131 980
typ ceny/transakce		kupní smlouva	kupní smlouva
koeficient		0%	0%
korekce ceny vlivem typu transakce		140 952	131 980
datum transakce/nabídky	09.04.2024	23.07.2023	01.08.2023
cenový index		1,00	1,00
korekce ceny k datu ocenění		140 952	131 980
typ vlastnictví	osobní	osobní	osobní
koeficient		0%	0%
technický stav	developerský projekt	novostavba	novostavba
koeficient		0%	0%
atraktivita lokality, poloha	u stanice metra B, Hloubětín	mirně horší	mirně horší
koeficient		3%	3%
technické provedení - druh konstrukce	smíšená	smíšená	smíšená
koeficient		0%	0%
velikost a dispozice	2+kk	obdobná	obdobná
koeficient		0%	0%
umístění v domě - podlaží		neřeší se	neřeší se
koeficient		0%	0%
vybavenost	beze sklepa a garážového stání	sklep kóje, garážové stání	sklep, garážové stání
koeficient		-8%	-8%
ostatní vlivy	nejsou		
koeficient		0%	0%
výsledná upravená jednotk. cena [Kč/m ²]		133 905	125 381

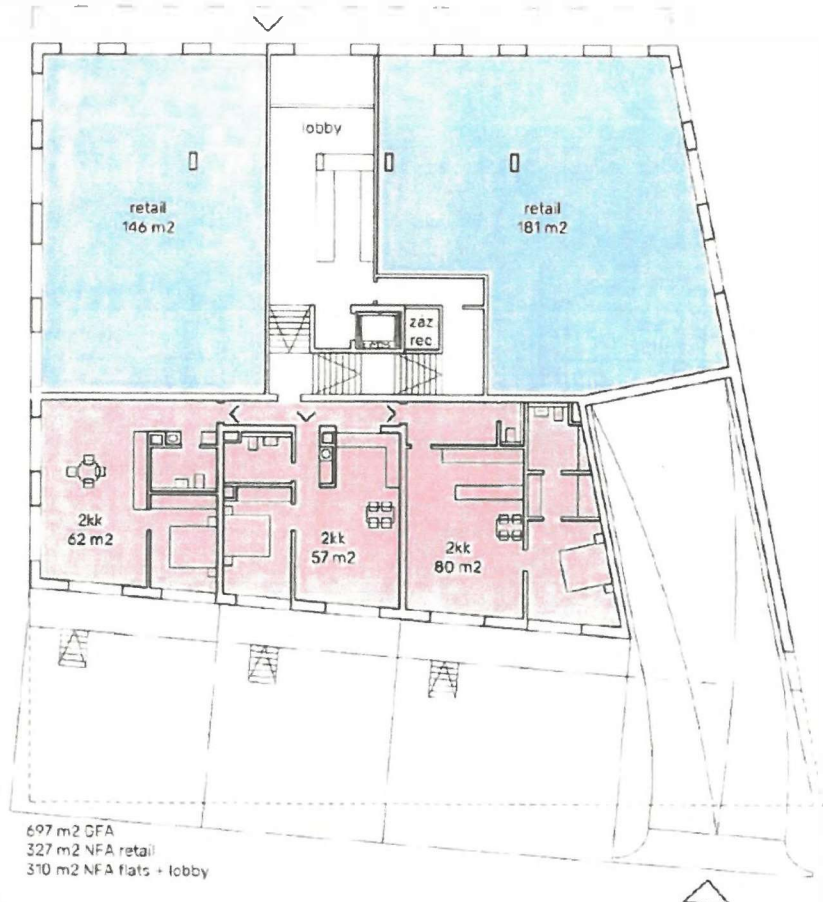
	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 4	srovnávaná nemovitost č. 5	srovnávaná nemovitost č. 6
identifikace nemovitosti, adresa	Bytový dům Hloubětín, ul. Chvalská, Praha-Hloubětín	Bytová jednotka, ul. Mrázkova 582/3, Praha 9 - Černý Most	Bytová jednotka, ul. Davidovičova 1676/8, Praha 9 - Kyje	Bytová jednotka, ul. Sobi 1178/2, Praha 9 -Hloubětín
zdroj informace		V-50520/2023-101	V-55812/2023-101	V-10282/2024-101
BJ		BJ 582/202	BJ 1675/116	BJ 1178/3603
celková užitná plocha [m2]	55,00	35,80	35,80	52,20
cena [Kč]		4 600 000	4 091 880	6 331 812
cena za m2 [Kč/m2]		128 492	114 298	121 299
srovnávací koeficienty, korekce				
odečet provize, poplatků		bez provize RK	provize odečtena z KC	bez provize RK
koeficient		0,00%	0,00%	0,00%
ostatní vlivy: daň z nabytí nemovitosti		bez daně	bez daně	bez daně
koeficient		0%	0%	0%
cena po odečtu provizí a daně		128 492	114 298	121 299
typ ceny/transakce		kupní smlouva	kupní smlouva	kupní smlouva
koeficient		0%	0%	0%
korekce ceny vlivem typu transakce		128 492	114 298	121 299
datum transakce/nabídky	09.04.2024	01.09.2023	11.10.2023	15.02.2024
cenový index		1,00	1,00	1,00
korekce ceny k datu ocenění		128 492	114 298	121 299
typ vlastnictví	osobní	osobní	osobní	osobní
koeficient		0%	0%	0%
technický stav	developerský projekt	novostavba	novostavba	novostavba
koeficient		0%	0%	0%
atraktivita lokality, poloha	u stanice metra B, Hloubětín	horší	horší	mírně horší
koeficient		5%	7%	3%
technické provedení - druh konstrukce	smíšená	smíšená	smíšená	smíšená
koeficient		0%	0%	0%
velikost a dispozice	2+kk	obdobná	obdobná	obdobná
koeficient		0%	0%	0%
umístění v domě - podlaží	-	neřeší se	neřeší se	neřeší se
koeficient		0%	0%	0%
vybavenost	beze sklepa a garážového stání	beze sklepa a garážového stání	beze sklepa a garážového stání	garážové stání, sklepni kóje
koeficient		0%	0%	-8%
ostatní vlivy	nejsou			
koeficient		0%	0%	0%
výsledná upravená jednotk. cena [Kč/m2]		134 916	122 299	115 234
průměrná jednotková cena [Kč/m2]	126 414			

Jednotková cena bytové plochy stanovená porovnávací metodou činí 126 414,-Kč/m2.

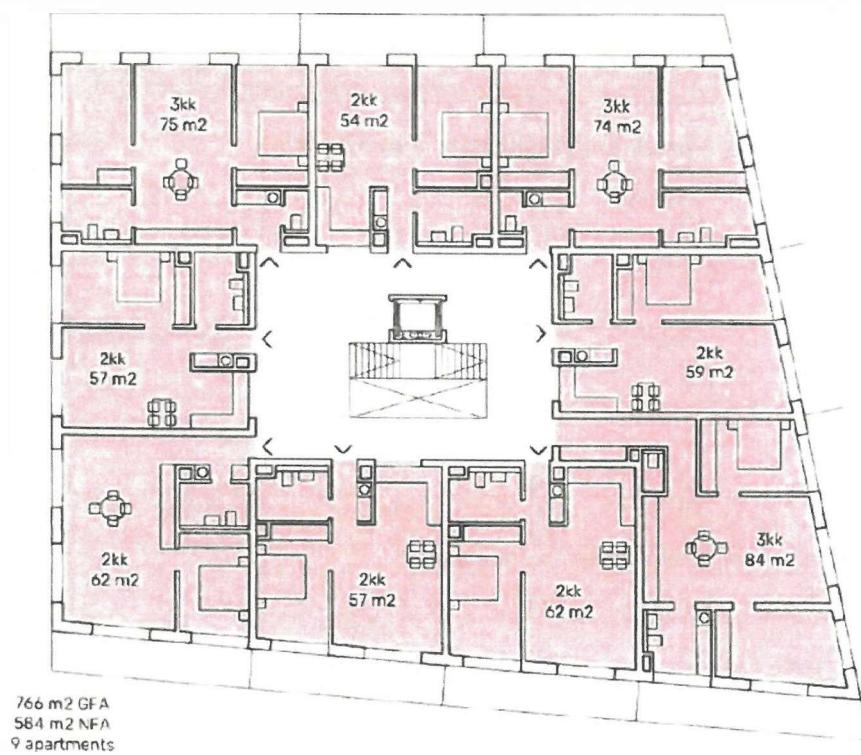
Výpočet potencionálního prodeje za bytové jednotky vychází ze součinu plochy bytů a jednotkové ceny za Kč/m2.

Plocha bytů je stanovena odborným odhadem z objemové studie Bytový dům Hloubětín.

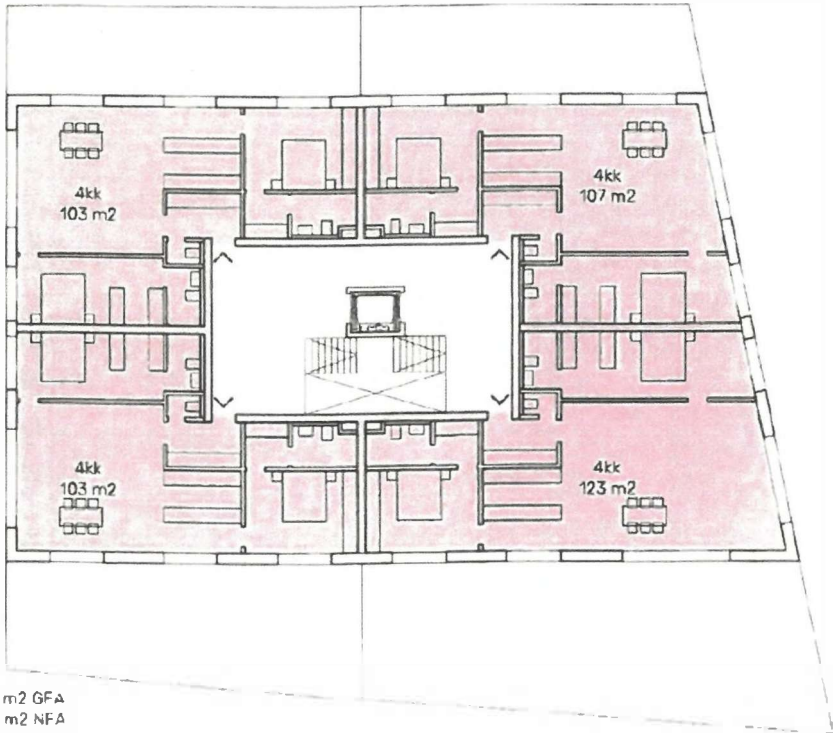
Půdorys 1.NP:



Půdorys 2. - 4.NP:



Půdorys 5.NP:



570 m2 GFA
436 m2 NFA
4 apartments

Zdroj: Objemová studie od zadavatele INTERTRADE KOŠÍŘE, s.r.o. , leden 2024

Ocenění bytové plochy.

Typ prostoru	Celková užitná plocha (m2)	JC (Kč/m2)	Výnosy (Kč)
bytová plocha	4 019	126 414	508 058 474
CELKEM VÝNOSY BYTOVÁ PLOCHA			508 058 474

Celková hodnota z potencionálního prodeje bytů činí 518 058 474,-Kč.

2.4.3. Komerční prostory

Srovnávací analýza:

	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 1	srovnávaná nemovitost č. 2	srovnávaná nemovitost č. 3	srovnávaná nemovitost č. 4	srovnávaná nemovitost č. 5
identifikace nemovitosti, adresa	Bytový dům Hloubětín, ul. Chválská, Praha - Hloubětín	Prodej obchodního prostoru 79 m2, ul. Čerpadlová, Praha 9 - Vysočany	Prodej obchodního prostoru 218 m2, ul. Zenklova, Praha 8 - Libeň	Prodej obchodního prostoru 101 m2, ul. Černodolská, Praha 9 - Dolní Počernice	Prodej obchodního prostoru 94 m2, ul. Nepilova, Praha 9 - Vysočany	Prodej obchodního prostoru 127 m2, ul. Poděbradská, Praha 9 - Hloubětín
zdroj informace		inzerční nabídka	inzerční nabídka	inzerční nabídka	inzerční nabídka	inzerční nabídka
dispozice						
poznámka (popis)	retail	nebytové prostory v novostavbě	nebytová jednotka v novostavbě	nebytové prostory v novostavbě	nebytové prostory v novostavbě	nebytové prostory v novostavbě
celková podlahová plocha [m2]	327,00	79,00	218,00	101,00	94,00	127,30
cena [Kč]		5 200 000	24 340 210	9 288 128	9 900 000	11 329 700
				0		
cena za m2 [Kč/m2]		65 823	111 652	91 962	105 319	89 000
srovnávací koeficienty, korekce						
odečet provize, poplatků		bez provize RK	bez provize RK	bez provize RK	včetně provize	bez provize RK
koeficient		0,00%	0,00%	0,00%	-3,00%	0,00%
ostatní vlivy: daň z nabytí nemovitosti		bez daně	bez daně	bez daně	bez daně	bez daně
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
cena po odečtu provizí a daně		65 823	111 652	91 962	102 160	89 000
typ ceny/transakce		nabídková cena	nabídková cena	nabídková cena	nabídková cena	nabídková cena
koeficient		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
korekce ceny vlivem typu transakce		62 532	106 070	87 364	97 052	84 550
datum transakce/nabídky	09.04.2024	03.01.2024	31.10.2023	28.12.2023	11.12.2023	01.04.2024
cenový index	ČSOB byty	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
korekce ceny k datu ocenění		62 532	106 070	87 364	97 052	84 550
typ vlastnictví	osobní	osobní	osobní	osobní	osobní	osobní
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
technický stav	developerský projekt	novostavba Rezidence Harfistka	novostavba, Rezidence Zenklova	novostavba	novostavba	novostavba, Tesla Hloubětín
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
atraktivita lokality, poloha	u stanice metra B,Hloubětín	mírně horší	lepší, blíže centru	horší	mírně horší	obdobná
koeficient		3%	-2%	5%	3%	0%
technické provedení - druh konstrukce	smíšené	smíšené	smíšené	smíšená	smíšená	smíšená
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
velikost	2 nebytové prostory, 181 m2, 146 m2	neřeší se	neřeší se	neřeší se	neřeší se	neřeší se
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
umístění v domě - podlaží	1. NP	1. NP	1. NP	1. NP	1. NP	1. NP
koeficient		0%	0%	0%	0	0
vybavenost		nezohledněno	nezohledněno	nezohledněno	nezohledněno	parkovací stání, terasa
koeficient		0%	0%	0%	0%	-5%
ostatní vlivy	nejsou					
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
výsledná upravená jednotk. cena [Kč/m2]		64 408	103 948	91 732	99 963	80 323
průměrná jednotková cena [Kč/m2]	88 075					

Jednotková cena komerčních prostor stanovená porovnávací metodou činí 88 075,- Kč/m².

Z podkladů jsme převzali výměru za komerční prostory 329 m². Výsledná hodnota komerčních prostor je dána součinem celkové výměry a jednotkovou cenou za Kč/m².

Typ prostoru	Celková užitná plocha (m ²)	JC (Kč/m ²)	Výnosy (Kč)
nebytové jednotky (obchod, ateliery)	327	88 075	28 800 416
CELKEM VÝNOSY KOMERČNÍ PLOCHA			28 800 416

Celková hodnota z potencionálního prodeje komerčních ploch činí 28 800 416,-Kč.

2.4.4. Garážová stání

Srovnávací analýza:

	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 1	srovnávaná nemovitost č. 2	srovnávaná nemovitost č. 3	srovnávaná nemovitost č. 4	srovnávaná nemovitost č. 5
identifikace nemovitosti, adresa	Bytový dům Hloubětín, ul. Chvalská, Praha- Hloubětín	Prodej garážového stání, ul. Čerpadlová, Praha 9 - Vysočany	Prodej garážového stání, ul. Poděbradská, Praha 9 - Vysočany	Prodej garážového stání, ul. Pelušková, Praha 9 - Kyje	Prodej garážového stání, ul. Kytlická, Praha 9 - Prosek	Prodej garážového stání, ul. Valečovská, Praha 9 - Prosek
zdroj informace		inzertní nabídka	inzertní nabídka	inzertní nabídka	inzertní nabídka	inzertní nabídka
dispozice						
poznámka (popis)	garážové stání	garážové stání 14 m ²	garážové stání 18 m ²	garážové stání 13 m ²	garážové stání 14 m ²	garážové stání 14 m ²
celková plocha stání [m ²]	60,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
cena [Kč]		490 000	690 000	599 000	496 580	850 000
cena za m ² [Kč/ks]		490 000	690 000	599 000	496 580	850 000
srovnávací koeficienty, korekce						
odečet provize, poplatků		bez provize RK 0,00%	bez provize RK 0,00%	bez provize RK 0,00%	cena uvedena bez provize 0,00%	včetně provize -3,00%
koeficient						
ostatní vlivy: daň z nabytí nemovitosti		bez daně	bez daně	bez daně	bez daně	bez daně
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
cena po odečtu provizí a daně		490 000	690 000	599 000	496 580	824 500
typ ceny/transakce		nabídková cena -5%	nabídková cena -5%	nabídková cena -5%	nabídková cena -5%	nabídková cena -5%
korekce ceny vlivem typu transakce		465 500	655 500	569 050	471 751	783 275
datum transakce/nabídky	datum vydání posudku	18.12.2023	29.12.2023	02.01.2024	01.01.2024	30.12.2023
cenový index		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
korekce ceny k datu ocenění		465 500	655 500	569 050	471 751	783 275
typ vlastnictví	osobní	osobní	neuvedeno	neuvedeno	neuvedeno	neuvedeno
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
technický stav	nový	novostavba	novostavba	novostavba	novostavba	novostavba
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
atraktivita lokality, poloha	průměrná lokalita sidliště, v blízkosti občanské vybavenosti	mirně horší	mirně horší	mirně horší	mirně horší	mirně horší
koeficient		3%	3%	3%	3%	3%
technické provedení - druh konstrukce	smíšené	smíšené	smíšené	smíšené	smíšené	smíšené
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%

	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 1	srovnávaná nemovitost č. 2	srovnávaná nemovitost č. 3	srovnávaná nemovitost č. 4	srovnávaná nemovitost č. 5
identifikace nemovitosti, adresa	Bytový dům Hloubětín, ul. Chvalská, Praha- Hloubětín	Prodej garážového stání, ul. Čerpadlová, Praha 9 - Vysočany	Prodej garážového stání, ul. Poděbradská, Praha 9 - Vysočany	Prodej garážového stání, ul. Pelušková, Praha 9 - Kyje	Prodej garážového stání, ul. Kytlická, Praha 9 - Prosek	Prodej garážového stání, ul. Valečovská, Praha 9 - Prosek
velikost koeficient		obdobná 0%	obdobná 0%	obdobná 0%	obdobná 0%	obdobná 0%
umístění v domě - podlaží koeficient	1. PP	1. PP 0%	1. PP 0%	1. PP 0%	1. PP 0%	1. PP 0%
vybavenost koeficient		shodná 0%	shodná 0%	shodná 0%	shodná 0%	shodná 0%
ostatní vlivy koeficient	garážové stání v domě s byty	garážové stání v domě s byty 0%	garážové stání v domě s byty 0%	garážové stání v domě s byty 0%	garážové stání v domě s byty 0%	garážové stání v domě s byty 0%
výsledná upravená jednotková cena [Kč/garážové stání]		479 465	675 165	586 122	485 904	806 773
průměrná jednotková cena [Kč/garážové stání]	551 613					
hodnota garážového stání Praha 9 [cena bez DPH]	552 000					

Jednotková cena jednoho garážového stání stanovená porovnávací metodou činí po zaokrouhlení 552 000,- Kč.

Typ prostoru	Jednotková cena	JC (Kč/J)	Výnosy (Kč)
garážové stání vnitřní	60	552 000	33 120 000
CELKEM VÝNOSY Z PS			33 120 000

Celková hodnota z potencionálního prodeje komerčních parkovacích stání činí 33 120 000,-Kč.

2.5. Rekapitulace výnosů

Typ prostoru	Celková užitná plocha (m2)	JC (Kč/m2)	Výnosy (Kč)
bytová plocha	4 019	126 414	508 058 474
nebytové jednotky (obchod, ateliery)	327	88 075	28 800 416
garážové stání vnitřní [ks]	60	552 000	33 120 000
CELKEM VÝNOSY			569 978 889

Celkové výnosy z potenciálního prodeje činí 587 492 634 Kč.

2.6. Rekapitulace nákladů

Projektové práce + inž. činnost	24 492 000
Investorská činnost	15 718 123
PM&Developerská činnost (5 % z nákladů)	15 718 123
Stavební náklady	314 362 457
Technická infrastruktura 3 %	8 999 676
Stavební objekty	299 989 200
Parkové úpravy, zpevněné plochy 1 %	2 999 892
Demolice stávajícího objektu	2 373 689
Finanční náklady	15 718 123
Poplatek za úvěr 5 %	15 718 123
Obchodní náklady	28 498 944
Marketing 2 % z celkových výnosů	11 399 578
Realitní kancelář 3 % z celkových výnosů	17 099 367
Rezerva 10 %	31 436 246
CELKEM NÁKLADY	430 225 893

Celkové náklady na realizaci projektu Bytový dům Hloubětín činí 430 225 893 Kč.

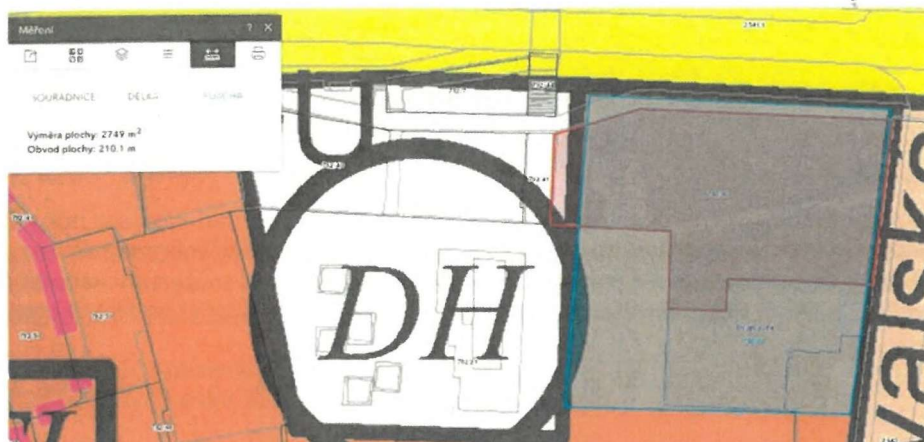
2.7. Hodnota pozemků

Hodnota pozemku pro specifičnost případu je stanovena reziduální metodou. Tato metoda byla popsána již výše stejně jako jednotlivé kroky výpočtu. Výsledná hodnota za celkový soubor pozemků pro záměr Bytový dům Hloubětín se stanoví jako rozdíl mezi celkovými náklady na výstavbu stavby a hodnoty stavby z potencionálního prodeje.

Popis	Hodnota (Kč)
Celkové výnosy	569 978 889
Celkové náklady	430 225 893
Zisk developera (15 % z investice)	64 533 884
Reziduální hodnota pozemků	75 219 113

Hodnota všech pozemků je 75 219 113,-Kč.

Projekt je realizován na pozemcích par.č.782/21, 782/22, 782/23 a 782/42. V objemové studii je stanovena plocha pozemku, která je přímo zastavěna bytovým domem a část pozemku nutného pro vstup a vjezd do domu. Výměra pozemku, která v jednotném funkčním celku je ovšem větší. Jedná se o pozemek, který nebude možné dále zastavět a bude tvořit potřebnou plochu zeleně nutné k výstavbě domu. Jedná se zejména o část pozemku k ul. Poděbradská a část pozemku směrem ke stanici metra Hloubětín (plochám DH - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství). Výměru pozemku, která bude v jednotném funkčním celku s bytovým domem jsme stanovili ve výměře 2 749 m².



Zdroj: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/>



Zdroj: www.mapy.cz

V prvním kroku stanovíme jednotkovou cenu Kč/m² pozemku jako podíl hodnoty souboru pozemků a celkové jejich výměry.

název	hodnota	jednotka
Hodnota souboru pozemků pod Bytový dům Hloubětín	75 219 113	Kč
Celková výměra souboru pozemků (m ²)	2 749	m ²
Hodnota za m ²	27 362	Kč/m ²

název	hodnota	jednotka
Hodnota za m ²	27 362	Kč/m ²
Výměra předmětných pozemků ocenění	581	Kč
Hodnota předmětných pozemků ocenění	15 897 528	Kč

Výsledná hodnota části pozemku par.č.782/42 o výměře 581 m², k.ú. Hloubětín činí 15 897 528,- Kč, po zaokrouhlení 15 898 000,-Kč.

E. ODŮVODNĚNÍ

Na části Odůvodnění se podílela [REDAKCE] Postup zkontrolovat [REDAKCE]

1. Interpretace výsledků

Cena obvyklá byla proto stanovena reziduální metodou v kombinaci s porovnávací metodou z nabídkových cen obdobných nemovitostí ve stejném katastrálním území nebo sousedním katastrálním území. Jednotlivé odlišnosti byly zohledněny pomocí koeficientů.

2. Kontrola postupu znalce

Kontrolovali jsme

- a) Výběr zdroje dat
- b) Sběr nebo tvorba dat
- c) Zpracování dat
- d) Analýza dat a formulace jejich výsledků
- e) Interpretace výsledků analýzy dat

Zkontrolovali jsme výběr zdrojů dat. Vzhledem k zadanému úkolu jsme vycházeli zejména z podkladů dodaných Zadavatelem. Na základě získaných dat a informací jsme určili použitelné, odůvodněné a nejvhodnější způsoby ocenění.

Dále jsme informace zpracovali tak, abychom ocenili jmění metodami ocenění, jež se nám při sběru a analýze dat zdály jako nejvhodnější.

Zkontrolovali jsme postup (metodu). Z dodaných podkladů jako znalecká kancelář správně vyvozujeme své závěry.

3. Přesnost závěrů

Zákon na jednom místě, a vyhláška na několika místech požaduje, aby se znalec vyjádřil k přesnosti jeho závěrů.

Naše závěry nejsou přesné, jsou jen pravděpodobné. Metoda porovnávací při výběru vzorků, odhad budoucích nákladů i budoucích tržeb neumožňují stanovit výsledek exaktně přesně. Oceňovali jsme na „průměrné“ úrovni.

Je zřejmé, že se jedná o odhad znalce. Znalec není schopen ocenit na korunu přesně. Proto stanovujeme interval. S významnou mírou pravděpodobnosti se výsledek nachází v intervalu $\pm 10\%$ z námi stanovené částky. Určující metoda, kterou jsme použili pro ocenění je respektovaná metodou, která se při daném oceňování používá. Metoda je založena na údajích, které stanovuje znalec (porovnání se vzorky), závěry vyplývající z této metody nejsou jisté, ale jsou jen pravděpodobné. Jak uvádí Púry s Richtrem v poznámce č. 19: „Pravděpodobnostní závěr přitom sám o sobě nijak nezpochybňuje svou důkazní hodnotu. K tomu viz L. Křístek: Znalectví, Wolters Kluwer ČR, Praha 2013, str. 199“³.

³ Púry, F., Richter, M.: Vliv nového znaleckého práva na zjišťování škody v trestním řízení, in *Bulletin advokacie* 11/2020, s. 25

F. ZÁVĚR

Na části Závěr se podílela [REDACTED]

Zadaná odborná otázka:

Úkolem znalce v tomto posudku je stanovení hodnoty dle aktuálního stavu nemovitých věcí části pozemku parc.č. 782/42 o výměře 551 m², k.ú. Hloubětín, obec Praha, vše zapsáno na LV 1178.

Odpověď na zadanou odbornou otázku:

Hodnota části pozemku parc.č. 782/42 o výměře 551 m², k.ú. Hloubětín, obec Praha, vše zapsáno na LV 1178 ve stavu ke dni 31.12.2023 je stanovena ve výši

15 898 000,- Kč

(slovy: patnáct milionů osm set devadesát osm tisíc korun českých)

G. PŘÍLOHY

1. Částečný list vlastnictví č. 1178, k.ú. Hloubětín
2. Objemová studie Bytového domu, leden 2024
3. Honorář inženýra, technika a architekta, honorářový řád
4. Inzertní nabídky

Celkem 51 stran příloh včetně krycích listů.

Příloha č. 1

Částečný list vlastnictví č. 1178, k.ú. Hloubětín

Okres:
Území: 72
Vlastn
Vlas

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2023 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Území: 731234 Hloubětín

List vlastnictví: 1178

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,
11000 Praha 1 00064581

Věřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 14, Bratři Venclíků 1073/8, Černý
Most, 19800 Praha 9 00231312

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

782/42

1509 ostatní plocha

zeleň

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

vp vztahu

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

komunikačního vedení dle čl.II smlouvy v rozsahu GP 3460-153/2021

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 782/42

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 0316/2022/OSM/1040 ze dne
04.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2022 10:31:17. Zápis proveden
dne 25.10.2022.

V-57505/2022-101

Pořadí k 03.10.2022 10:31

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

podzemního vedení NN a telekomunikačního vedení, v rozsahu GP č. 3483-720/2021

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 782/42

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. VV/G33/15698/2259275 ze dne
13.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2022 10:55:30. Zápis proveden
dne 02.12.2022.

V-64479/2022-101

Pořadí k 09.11.2022 10:55

Poznámky a další obdobné údaje

vp vztahu

Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2023 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

at.území: 731234 Hloubětín

List vlastnictví: 1178

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 782/42

omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Ohlášení města o svěření majetku městské části OSM-3799/2001 ze dne 12.12.2001.

Z-21958/2001-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581

Praha 1

Městská část Praha 14, Bratři Venclíků 1073/8, Černý Most,

00231312

19800 Praha 9

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

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

vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.01.2024 12:30:06

ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

vyhotoveno dálkovým přístupem

pis, razítko:

Řízení PÚ:0.....

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

Příloha č. 2

Objemová studie Bytového domu, leden 2024

BYTOVÝ DŮM HLOUBĚTÍN

stupen PD
objemová studie

zadávatel
INTERTRADE KOŠÍŘE HAVANA, s.r.o.

datum
leden 2024

vykres
titulní list

měřítko

HAVANA

obsah dokumentace	
textová část	identifikační údaje autorská zpráva
výkresová část	situace 1:500 půdorys 3pp 1:200 půdorys 2pp 1:200 půdorys 1pp 1:200 půdorys 1no 1:200 půdorys typické np 1:200 půdorys 5np 1:200 řez 1:200 západní pohled 1:200 severní pohled 1:200 východní pohled 1:200 jihní pohled 1:200 vizualizace - srovnání s návrhem 05/2023 1:500

identifikační údaje stavby a investora

název akce Bytový dům Hloubětín
místo akce p.č. 782/22, 782/23, 782/21, 782/42
k.ú. Hloubětín [731234]
stupeň dokumentace objemová studie
zadavatel projektu INTERTRADE KOŠÍŘE HAVANA, s.r.o.
Naskové 1318/1f
150 00 Praha 5
IČ: 194 936 65

kontaktní osoba



autor návrhu Architekti Headhand s.r.o.
U Obecního dvora 799/7
110 00, Praha 1
IČ: 289 19 807

kontaktní osoba



AUTORSKÁ A TECHNICKÁ ZPRÁVA

Kontext

Jedná se o studii novostavby bytového domu s komerčním parterem na místě stávajícího marketu „U Mingháce“ č.p. 908/3 na východním okraji Hloubětinského náměstí v Praze - Hloubětíně. Záměr je situován na pozemcích parc. č. 782/21, 782/22, 782/23, 782/42, k.ú. Hloubětín, Praha. Podle současného územního plánu se záměr nachází ve stabilizované funkční ploše SV. Záměr je navržen s cílem dotvoření a rehabilitace stávající zástavby. V metropolitním plánu se záměr nachází v zastavitelné transformační ploše 411/512/2088 ploše s hybridní strukturou s výškovou hladinou 12 nadzemních podlaží. Území se svažuje lehce svažuje směrem od Chvalské ulice do Hloubětinského náměstí. není součástí památkové rezervace, památkové zóny, zvláště chráněného území, zaplavového území ani není v zemědělském půdním fondu.

Urbanistické řešení

Navrhujeme nahrazení stávajícího objektu současným kompaktním městským bytovým domem s komerčním parterem směrem do náměstí. Navrhovaný bytový dům je atriového typu. Při návrhu řešení byl zohledněn charakter struktury zástavby v okolí zájmového území, zájmy investora a byly zapracovány připomínky z participace s místními obyvateli. Nový objekt jasně vymezuje východní hranici Hloubětinského náměstí a nahrazuje stávající objekt, který urbanisticky ani architektonicky neodpovídá významu své polohy. Objekt vytváří žádoucí „protipól“ protějšmu objektu se supermarketem uzavírajícímu Hloubětinské náměstí z východu. Vstupy do bytového domu a jednotek v parteru jsou situovány z náměstí. Vjezd do podzemních garáží je situován z Chvalské ulice. Podzemní garáže pojmu 60 parkovacích stání.

Architektonické řešení

Objekt má 5 nadzemních, tři podzemní a jedno ustoupené podlaží (ónp). V přízemí jsou směrem do Hloubětinského náměstí navrženy dvě komerční jednotky. Směrem do Chvalské ulice se v přízemí nachází 3 bytové jednotky s předzahrádkami v rovině ulice. V přízemí domu se nachází také lobby bytového domu. Vstupy do bytového domu a jednotek v parteru jsou situovány z náměstí. Ve 2np až 5np je situováno vždy světél bytových jednotek od 2+kk po 3+kk. V posledním ustoupeném podlaží se pak nachází 4 byty 4+kk. Celkem je v objektu navrženo 43 bytů od 2+kk po 4+kk a komerční prostory.

Navrhované kapacity

HPP	BYDLENÍ	KOMERCE	POČET BYTŮ	PARKOVACÍ STÁNÍ
3PP	-	-	-	19
2PP	-	-	-	29
1PP	-	-	-	12
1NP	370 m2	327 m2	3	-
2NP	766 m2	-	9	-
3NP	766 m2	-	9	-
4NP	766 m2	-	9	-
5NP	766 m2	-	9	-
6NP	585 m2	-	4	-
součet	4019 m2	327 m2	43	60 v garážích
celkem HPP		4346 m2		
zastavěná plocha		766 m2		
objem stavby		cca 21300 m3		

Výčet pozemků

parc. č. 782/21 – ostatní plocha, 3660 m2
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré město, 110 00 Praha 1

parc. č. 782/22 – zastavěná plocha a nádvoří, 567 m2
Intertrade Košíře, s.r.o., Naskově 1318/1f, Košíře, 150 00 Praha 5

parc. č. 782/23 – ostatní plocha, 410 m2
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré město, 110 00 Praha 1

parc. č. 782/42 – ostatní plocha, 1509 m2
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré město, 110 00 Praha 1

Vztah k Pražským stavebním předpisům (PSP)

§20 Obecné požadavky na umísťování staveb

Stavba je umístěna v souladu se stávajícím charakterem území. Domy doplní stávající strukturu v území.

§21 Stavební čára

Stavební čára ve Chvalské ulici je navržena jako uzavřená, navrhovaný objekt navazuje na stavební čáru sousedního komerčního objektu. Záměr respektuje stávající strukturu a dotváří východní hranu Hloubětinského náměstí.

§22 Umísťování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru

Uliční čára ani typ bloku nejsou v území stanoveny – jedná se o volnou strukturu sídlištního typu. Dokumentaci pro územní rozhodnutí bude proto vymezena linie uličních čar tak, aby respektovaly průběh veřejných prostranství.

§23 Prostor mezi uliční a stavební čarou

Prostor mezi uliční a stavební čarou do ulice Chvalské slouží pro předzahrádky a částečně pro rampu do podzemních garáží.

§26 Umísťování staveb s ohledem na výškovou regulaci

Výšková regulace není územně plánovací dokumentací stanovena. Výšková regulace je s přihlednutím ke stávající zástavbě v okolí vymezena na hladině VII. (max. 21-40 m).

§27 Určení výšky

Navrhované objekty nepřesahují maximální výšku stanovenou pro výškovou hladinu VII.

§28 Odstupy od okolních budov

Nejbližší obytné domy jsou domy č.p. 718/10, 719/12 a 689/120. Požadavek na odstup je dodržen.

§29 Odstupy staveb a pravidla pro výstavbu od hranice pozemku

Vzhledem k charakteru zástavby se vzájemné odstupy staveb od hranice pozemku neuplatňují.

Dopravní infrastruktura

Napojení na pozemní komunikace

Záměr bude napojen sjezdem z ul. Chvalská. Sjezd bude šířky 5,5 m a bude umožňovat obousměrný provoz. Na fasádě objektu budou umístěna vrata. Dále se pak bude sjíždět rampou v objektu.

Parkování v kldu

Parkování je řešeno dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy).

Vypočet parkovacích stání dle PSP

Požadavky dle účelu užívání:

Bydlení

zóna 05, základní ukazatel počtu stání 85, vázané 90 %, návštěvnické 10%

4019: 85 (HPP m2/1 stání)	= 47,28	
90 % stání vázaná	= 42,55	=> 43 vázaných stání
10 % stání návštěvnická	= $4,73 \cdot 0,65 = 3,07$	=> 3 návštěvnická stání

Obchody jednotlivě v portálu

zóna 05, základní ukazatel počtu stání 70, vázané 10 %, návštěvnické 90%

327: 70 (HPP m2/1 stání)	= 4,67	
10 % stání vázaná	= $0,47 \cdot 0,65 = 0,30$	=> 0 vázané stání
90 % stání návštěvnická	= $3,97 \cdot 0,65 = 2,73$	=> 3 návštěvnická stání

Celkem je požadováno 49 stání, z toho 43 stání vázaných a 6 návštěvnických.
Navrženo je 60 parkovacích stání v podzemních garážích objektu, z toho 4 pro ZTL.

Technická infrastruktura

Záměr se nachází v území s rozvinutou technickou infrastrukturou: navazuje na dosavadní způsob napojení odstraňovaného objektu na média s přihlédnutím k soudobým požadavkům a trendům.

Management dešťových vod

Dešťové vody ze střechy a budou sváděny do retenčně-akumulační nádrže umístěné v podzemním podlaží. Po hrubém předčištění budou dešťové vody používány pro závlivku vegetačního souvrství plochých střech. Akumulační objem bude navržen pro 14 denní závlivku. Přepad z retenční nádrže bude regulován na max. odtok 3l/s/ha a odváděn do kanalizace v ul. Chvalská.

Splašková kanalizace

Objekt bude napojen přípojkou spíškové kanalizace, zaústěnou do stávajícího spíškového řádu u ul. Chvalská.

Vodovod

Objekt bude napojen vodovodní přípojkou v ul. Chvalská, která bude modernizací stávajícího napojení. Vodometná sestava bude umístěna v místnosti v 1. podzemním podlaží.

Vytápění a zdroj tepla

Zdrojem tepla bude soustava CZT. V dalším stupni bude prověřeno napojení vybudování nové předávací stanice.

Elektro

Objekt bude napojen na distribuční síť nízkého napětí kabelovým vedením z ulice Chvalská. Hlavní domov-

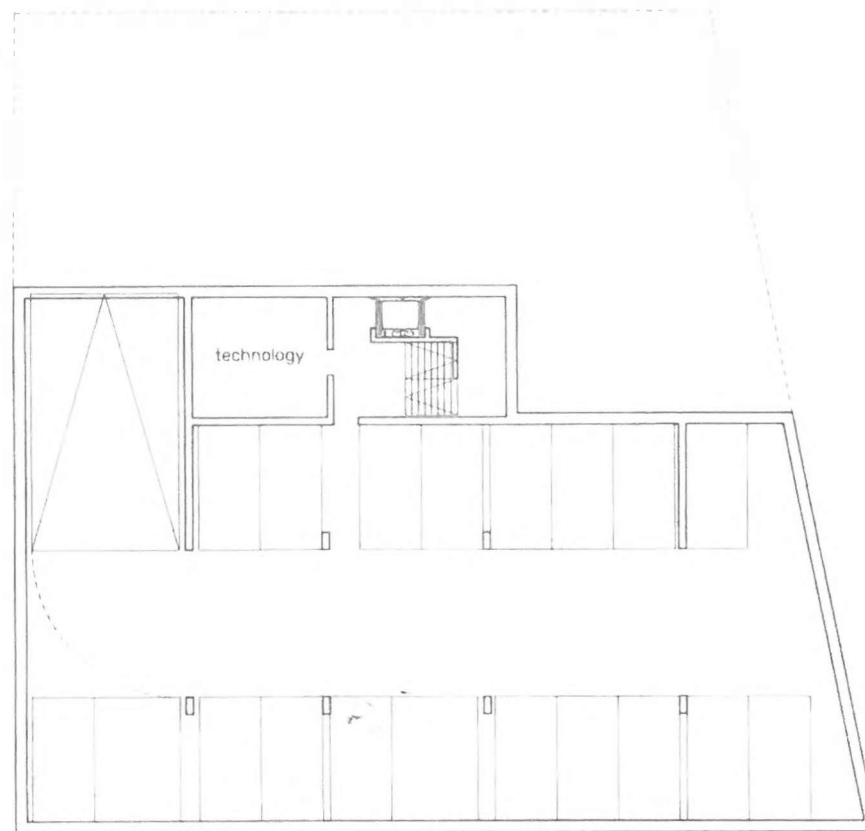
ni skříň bude umístěna na fasádě při ul. Chvalská.

Objekt bude napojen na optickou síť telekomunikačních vedení provozovatele CETIN, a.s. Stávající napojovací bod bude zachován a integrován do nového záměru.

Chvalská

Poděbradská

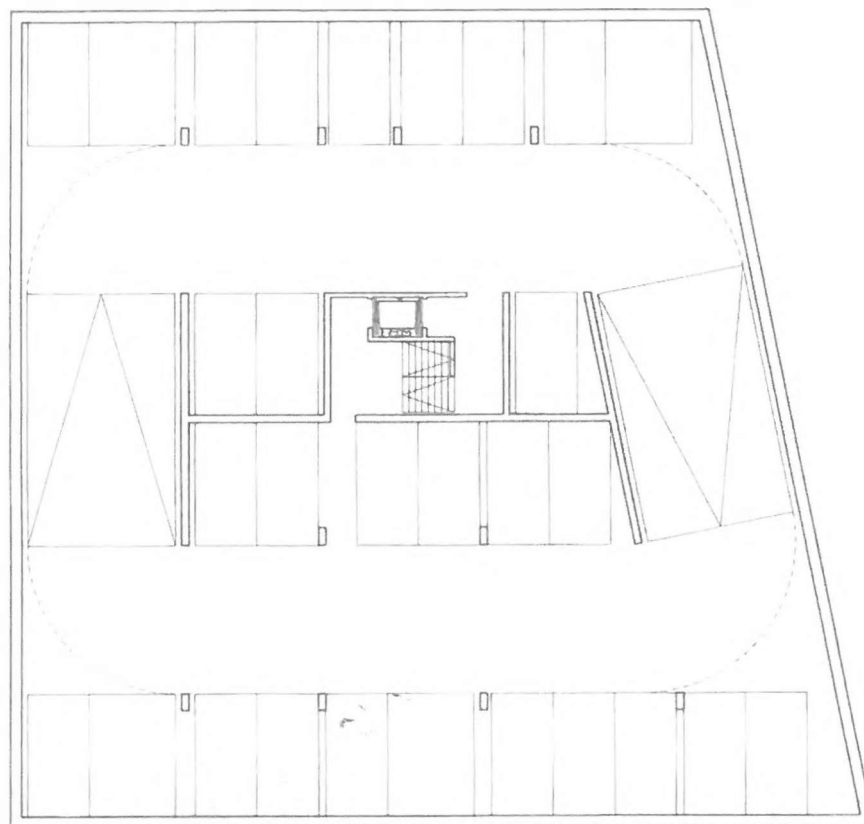
3rd UNDERGROUND FLOOR



19 parking places



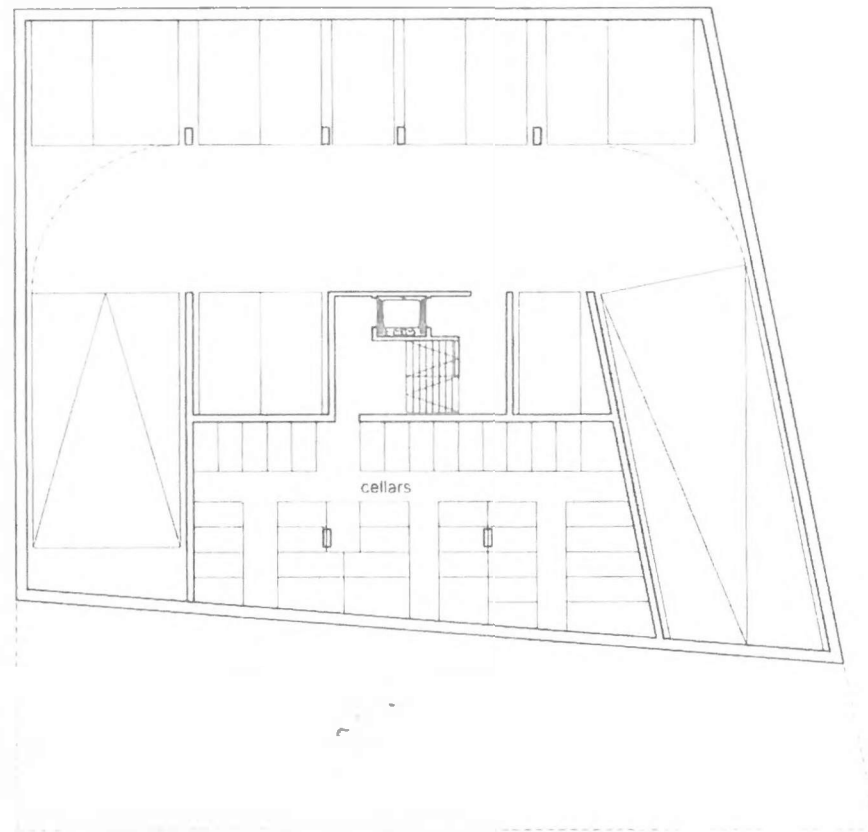
2nd UNDERGROUND FLOOR



29 parking places



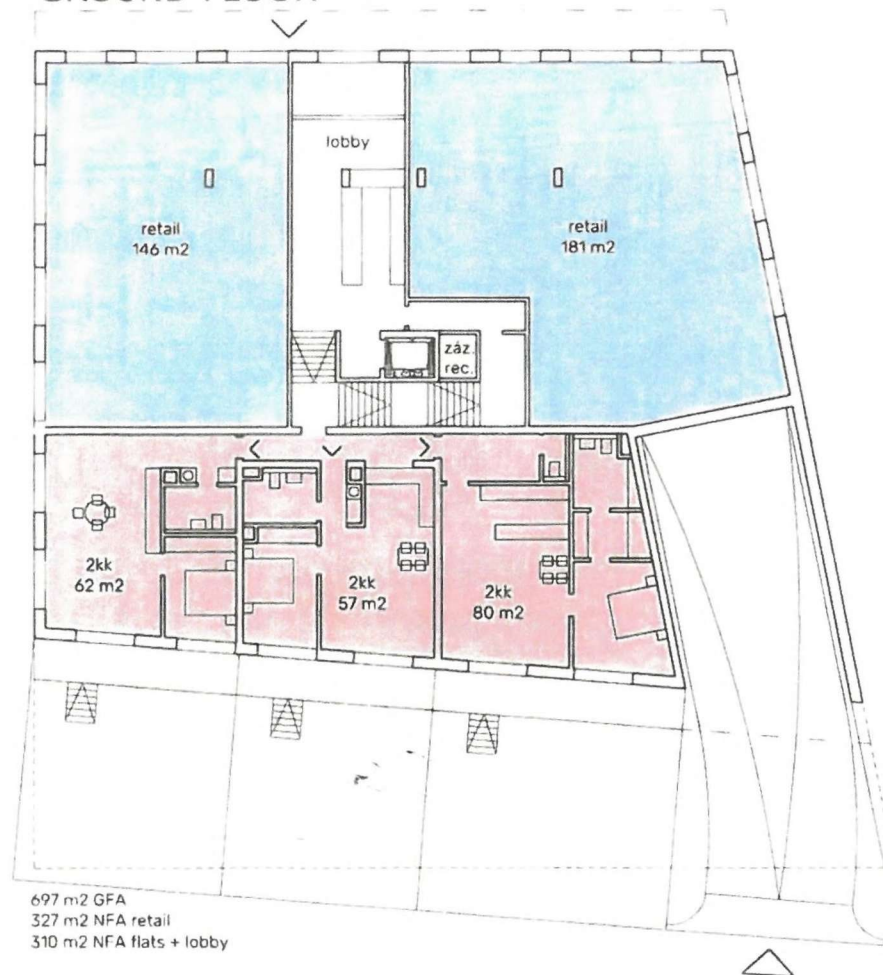
1st UNDERGROUND FLOOR



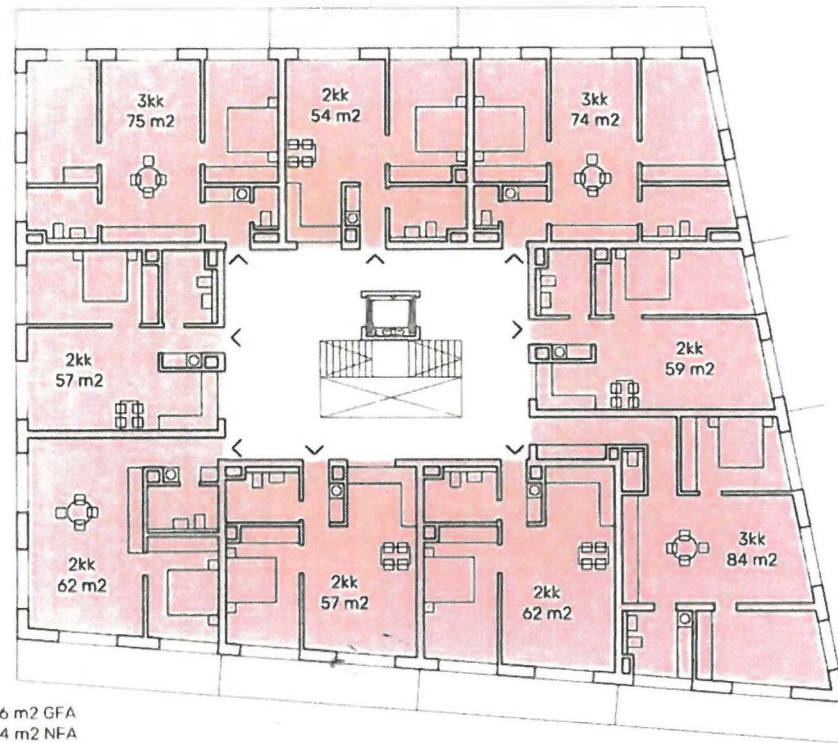
12 parking places



GROUND FLOOR

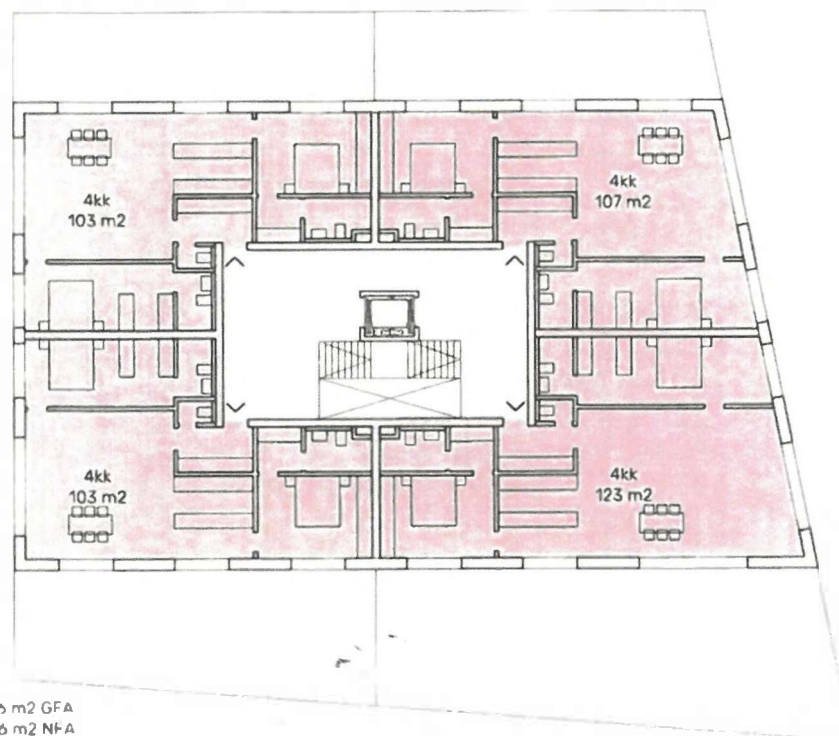


1st/ 2nd/ 3rd/ 4th FLOOR

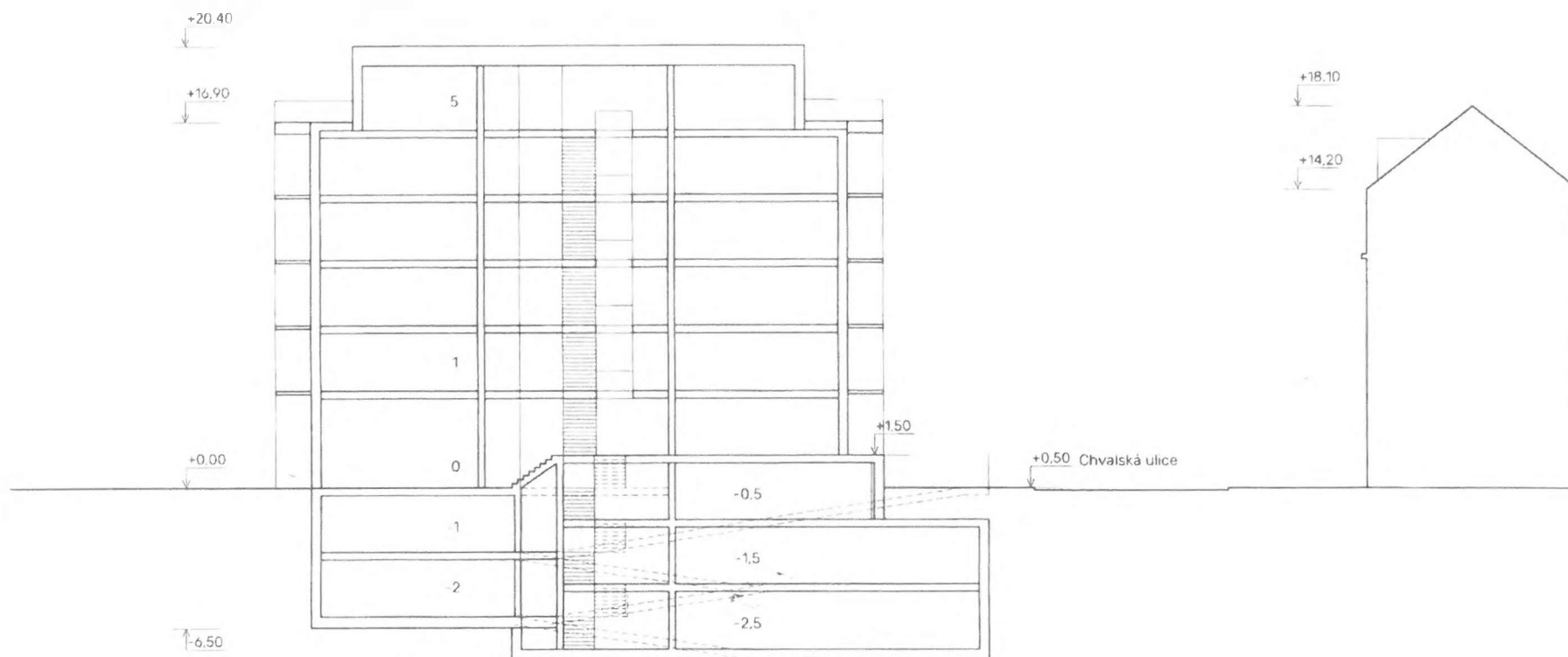


766 m2 GFA
584 m2 NFA
9 apartments

5th FLOOR



576 m² GFA
436 m² NFA
4 apartments



stupeň PD
objemová studie

zadavatel
INTERTRADE KOŠÍŘE HAVANA, s.r.o.

datum
leden 2024

vykres
řez A-A'

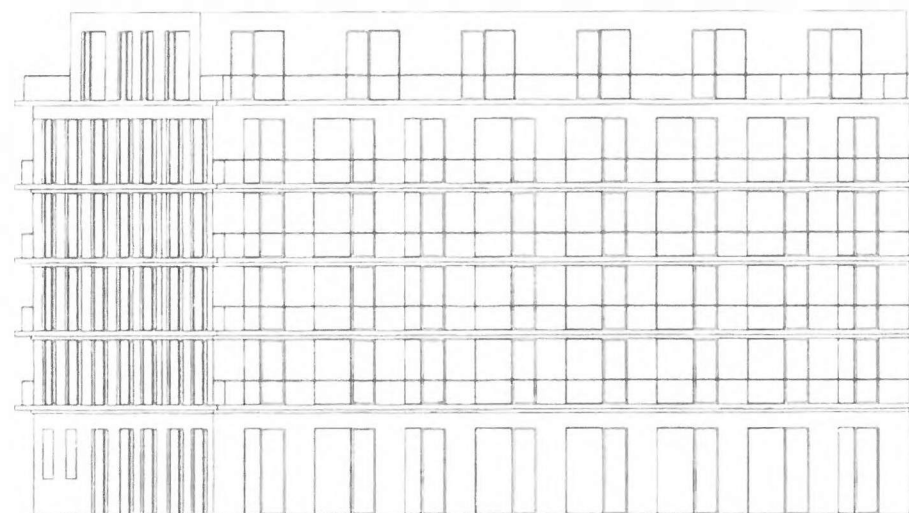
měřítko
1:200

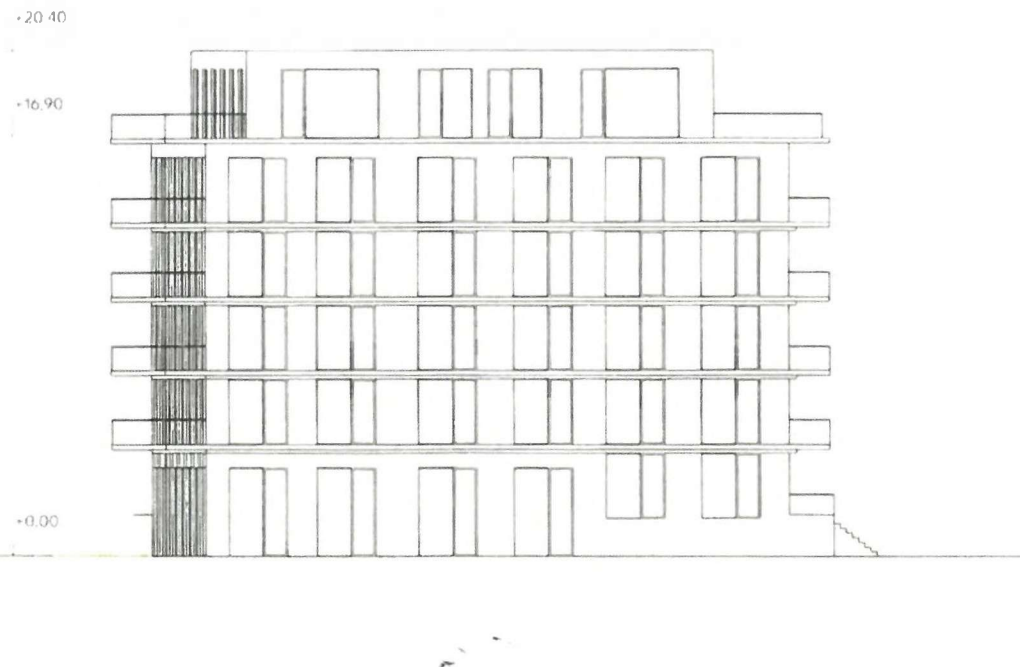
HELAND
architekti

+20.40

+10.90

+0.00







stupeň PD
objemová studie

zadavatel
INTERTRADE KOŠÍŘE HAVANA, s.r.o.

datum
leden 2024

vykres
vizualizace

měřítko
-

HELAND
architekti



stupeň PD
objemové studie

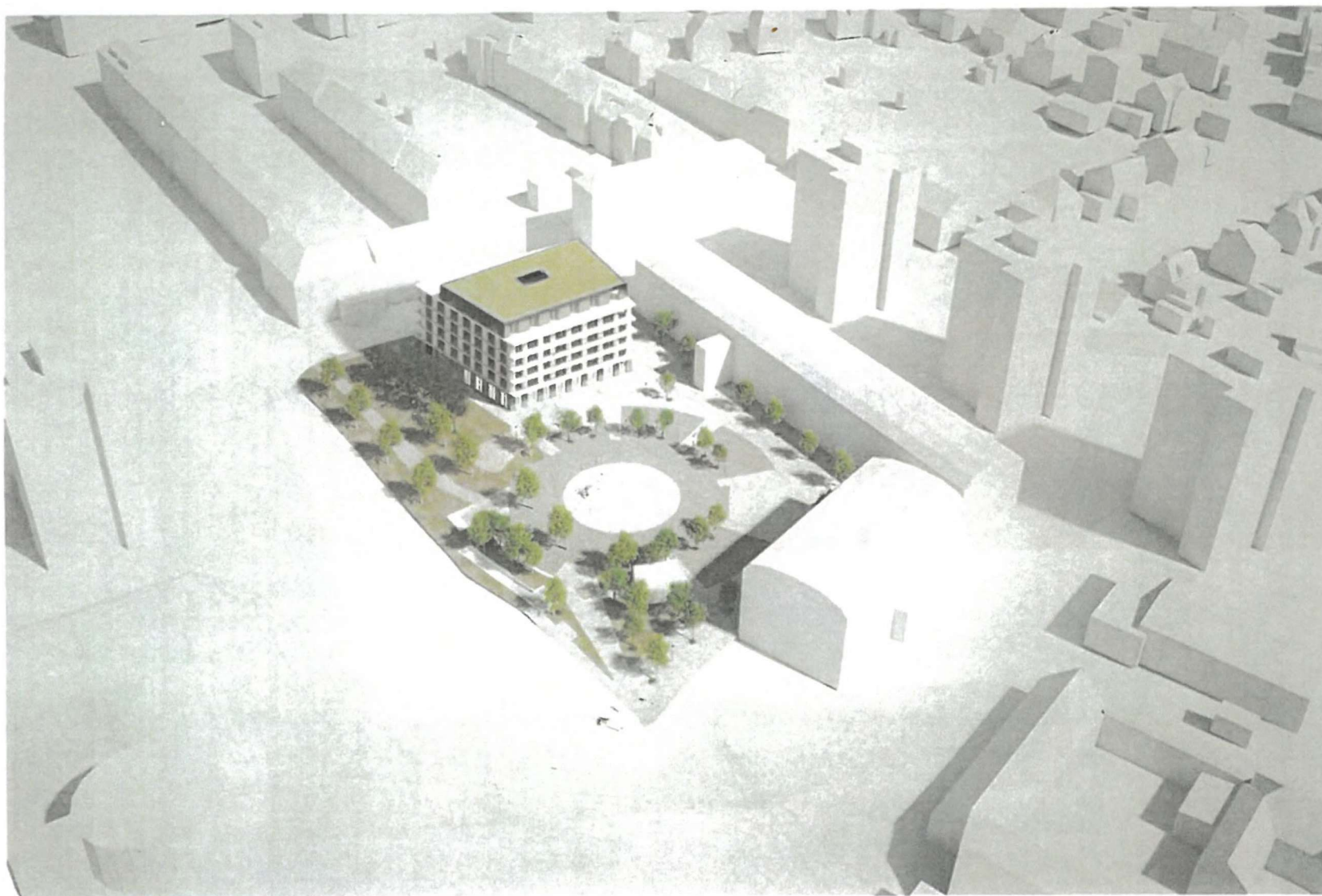
zadavatel
INTERTRADE KOŠÍŘE HAVANA, s.r.o.

datum
leden 2024

vykres
vizualizace

mřížka
-

HIEAND
architekti



stupeň PD
objemová studie

zadavatel
INTERTRADE KOŠÍŘE HAVANA, s.r.o.

datum
leden 2024

vykres
vizualizace

měřítko
-

HELAND
architekti



Poděbradská

město

31

HELAND
architekti

Příloha č. 3

Honorář inženýra, technika a architekta, honorářový řád

VÝPOČET HONORÁŘE ARCHITEKTA/INŽENÝRA (TECHNIKA) PRO POZEMNÍ STAVBY PODLE HONORÁŘOVÝCH ZÓN A ZAPOČITATELNÝCH NÁKLADŮ

Započitatelné náklady

Započitatelné náklady slouží jako podklad pro stanovení honoráře. Stanovují se propočtem nákladů - odborným odhadem architekta/inženýra podle zadaných informací a známých podrobností o díle.

V souladu s tabulkami uvedenými ve Výkonech a honorářích - část II stanovuje tento program doporučený honorář pro stavby nebo objekty, jejichž započitatelné náklady se pohybují v rozmezí od 1 mil. Kč do 1 mld. Kč.

Pro stavby nebo objekty se započitatelnými náklady **pod 1 mil. Kč a nad 1 mld. Kč** se dle stávajícího **honorářového řádu stanovuje základní honorář individuálně** s přihlédnutím k hodnotám uvedeným ve výše zmíněných tabulkách. V případě nadlimitních a podlimitních započitatelných nákladů proto tento program stanovuje hodnoty honoráře pouze orientačně na základě extrapolace existujících tabulkových hodnot.

Výše započitatelných nákladů je 314

mil. Kč

Určení honorářové zóny dle kategorie staveb a objektů

Stavby nebo objekty dle tohoto řádu se člení do pěti honorářových zón I. – V., a to podle nároků, které jsou kladeny na jejich navrhování a provedení. Zařazení do honorářové zóny lze provést buď přímým výběrem, nebo dle bodového ohodnocení speciálních požadavků na pozemní stavbu či objekt.

● Přímý výběr dle typu stavby či objektu

Honorářová zóna: IV. ▼

Výčet charakteristických pozemních staveb a objektů zařazených do jednotlivých honorářových zón:

- **Honorářová zóna I.**

Stavby, objekty a zařízení administrativní, ubytovací, popřípadě jiné stavby a objekty pro dočasné použití provizorního charakteru bez sociálního a hygienického zařízení, oddechové haly a herny, kryté promenády a shromažďovací haly, přístavky, spojovací chodby, jednoduché tribuny, přístřešky, jednoduché zemědělské, průmyslové a skladové haly bez jeřábových drah a podobně.

• Honorářová zóna II.

Stavby, objekty a zařízení jednoduché, nízkopodlažní administrativní a obytné budovy se společným sanitárním zařízením a kuchyní, garáže, skleníky, jednoduché dílny bez jeřábových drah, jednoduché zemědělské, vodohospodářské, průmyslové a skladové haly, pokladny loděnice, prodejní sklady, vrátnice, šatny, ošetrovny, hudební pavilóny a podobně.

• Honorářová zóna III.

Stavby, objekty a zařízení administrativní, ubytovny a bytové objekty se standardním vybavením a průměrnými nároky, mateřské školy, jesle, základní školy, zdravotní střediska a polikliniky, nákupní střediska, veletržní a výstavní pavilóny, požární stanice, jednoduchá kulturní zařízení a kina, tělocvičny a sportovní zařízení, patrové garáže, výrobní budovy lehkého průmyslu, tiskárny, chladiřny, zemědělské haly a zařízení a podobně.

• Honorářová zóna IV.

Stavby, objekty a zařízení obytné a administrativní s nadprůměrnými požadavky vícepodlažní, s méně obvyklými konstrukcemi a s dalšími doplňkovými funkcemi, střední a vysoké školy se speciálními učebnami, laboratořemi a přednáškovými sály, polikliniky, nemocnice, odborné léčebny, rehabilitační, lázeňská a rekreační zařízení s velkou kapacitou a nadprůměrnými nároky, obchodní a nákupní centra, hotely a jiná velkokapacitní ubytovací zařízení s nadprůměrnými nároky, správní budovy (banky spořitelny a podobně), kaple, stadióny a sportovní areály, kulturní víceúčelová zařízení, obřadní síně, oborová muzea a galerie, knihovny, archivy, budovy pro vývoj a výzkum se speciálním vybavením, průmyslové a inženýrské budovy s náročnými konstrukcemi a speciálním vnitřním vybavením nebo technologií, zemědělské budovy se zvláštní technologií a vybavením, speciální vojenské objekty a podobně.

• Honorářová zóna V.

Stavby, objekty a zařízení obytné pro individuální bydlení s nejvyšším standardem, nemocniční areály s nejvyššími nároky a speciálním vnitřním vybavením, univerzitní kliniky významné a speciální správní budovy (soudy parlamenty radnice a podobně), kostely, víceoborová muzea, koncertní haly a divadla, speciální knihovny a archivy výzkumné ústavy se speciálními laboratořemi, rozhlasová, televizní a divadelní studia, speciální objekty těžkého průmyslu a energetiky (ocelárny, koksovny, jaderné elektrárny a podobně).

Poznámka:

Ostatní pozemní stavby a objekty se zařazují do jednotlivých honorářových zón porovnáním s výše uvedeným výčtem charakteristických staveb. Rozpětí každé honorářové zóny stanovené její dolní a horní mezí, umožňuje jemnější rozlišení honoráře. Výše honoráře mezi dolní a horní mezí téže honorářové zóny se stanovuje s přihlédnutím ke zvláštním požadavkům klienta, např. použití zvláštních materiálů a konstrukcí, nebo s přihlédnutím ke kritériím uvedeným dle bodového hodnocení viz níže.

○ Bodové ohodnocení dle speciálních požadavků

Pro stanovení honoráře v rámci příslušné honorářové zóny lze použít i bodové ohodnocení dle níže uvedených kritérií. Pomocí bodů se hodnotí zejména speciální požadavky.

Pokud je při užití bodového hodnocení u konkrétní stavby zařazení vycházející z popisu charakteru stavby rozdílné od zařazení podle součtu bodů, je rozhodující zařazení podle bodů.

1.	požadavky na řešení vazeb staveb a objektů s okolím, včetně požadavků ekologie	0 ✓
2.	počet funkčních okruhů ve stavbách a objektech, jejich rozsah, nutnost jejich provázání a koordinace, rozsah a složitost technického vybavení objektu	0 ✓
3.	nároky na architektonické, inženýrské a krajinářské řešení	0 ✓
4.	složitost nosné konstrukce a mimořádné zatížení	0 ✓
5.	hydrogeologické, geotechnické a jiné podmínky	0 ✓
6.	specifické odborné podmínky, netradiční technické řešení, rozsah a složitost řídicích systémů, požadavky na manipulaci, dopravu a organizaci provozu, složitost postupu	0 ✓

	výstavby	
7.	vazby na stávající technologická zařízení a objekty	0 ▾
=	Celkem bodů	0

Výsledná honorářová zóna:

Generální projektant

Výše honoráře architekta/inženýra (technika), pověřeného koordinací výkonů při přípravě a v průběhu stavby (generální projektant) činí za tuto činnost 10 % z celkového základního honoráře za stavbu nebo ze součtu základních honorářů koordinovaných objektu a staveb.

☐ Generální projektant

Rekonstrukce

Při rekonstrukcích, rozšíření, přestavbě, vytváření nového prostoru v objektu a při modernizaci se zvyšuje základní honorář o 20 až 33 %

☐ Rekonstrukce - navýšení o 20% ▾

Podíl honoráře dle jednotlivých výkonových fází a standard profesních výkonů.

Celkový základní honorář odpovídá na jednotlivým výkonovým fázím 1 až 9.

Podrobný popis standardu jednotlivých výkonových fází, včetně členění výkonů na základní a zvláštní, se objeví po kliknutí v tabulce na zkratku jednotlivé výkonové fáze VF 1 až VF 9.

Změna procentní sazby pro VF v případě uzavření smlouvy jen na vybrané výkonné fáze

Pokud nebyla objednána některá z fází 1 až 5, může být dohodnuto zvýšení procentní sazby pro každou fázi, která jako první následuje po neobjednané fázi, přičemž se procentní sazby u ostatních výkonových fází nemění. Nemění se výše celkového základního honoráře nad 100 %.

Účtování honoráře v případě zhotovení více návrhů dle VF2

Bylo-li pro tentýž objekt z popudu klienta (např. změna vstupních údajů) zhotoveno více návrhů ve smyslu VF 2, pak mohou být nejjobsáhlejší z nich účtovány opakovaně v plné výši nebo nejméně 50 % z části, která na tuto fázi připadá.

Počet návrhů navíc: 0 započítaných procenty (50%-100%): 50 %

VF1	příprava zakázky	PPR	1%	☒	230 099Kc - 259 753Kc
VF2	návrh/studie stavby	STS	13% ▾	☒	2 991 290Kc - 3 376 794Kc

<u>VF3</u>	vypracování dokumentace pro územní řízení	DUR	15% ▾	☒	3 451 488Kc - 3 896 300Kc
<u>VF4</u>	vypracování dokumentace pro stavební řízení	DSP	22% ▾	☒	5 062 182Kc - 5 714 574Kc
<u>VF5</u>	vypracování dokumentace pro provedení stavby	DPS	28% ▾	☒	6 442 778Kc - 7 273 094Kc
<u>VF6</u>	vypracování dokumentace zadání stavby dodavateli	DZS	7%	☒	1 610 694Kc - 1 818 274Kc
<u>VF7</u>	spolupráce při výběru dodavatele	VDS	1%	☒	230 099Kc - 259 753Kc
<u>VF8</u>	spolupráce při provádění stavby/výkonu autorského a investorského dozoru	ATD/ITD	11%	☒	2 531 091Kc - 2 857 287Kc
<u>VF9</u>	spolupráce po dokončení stavby a uvedení stavby do užívání	SKP	2%	☒	460 198Kc - 519 507Kc

Výsledné rozmezí je 7.33% - 8.27% ze započitatelných nákladů, to je přibližně
23 016 200Kc - 25 967 800Kc

Tisknout

Konec

Příloha č. 4

Inzertní nabídky



Prodej obchodního prostoru 79 m²

Čerpadlová, Praha 9 - Vysočany

5 200 000 Kč (65 823 Kč za m²)

B

VELMI ÚSPORNÁ

Nabízíme prodej pronajatého obchodní jednotku o výměře 79,1 m² v 1NP novostavby v developerském projektu Rezidence Harfistka. Dle Dispozice prostoru je uvedena v půdorysu v galerii. V současné době je uzavřena nájemní smlouva na 3 roky. V hlavní komerční části jednotky bude jako podlaha zvolen bezprašný nátěr. Obchodní prostor je situován v domě C a to na západní stranu směrem k domu B. Bude tedy zajištěna dobrá viditelnost jednotky pro potenciální návštěvníky. Developerský projekt zahrnuje výstavbu 3 domů celkem cca 120 nových bytových jednotek. Projekt se nachází na rohu ulic Čerpadlová a u Harfy cca 250m od vlakového nádraží Libeň a zastávky tramvaje. Hlavní Poděbradská ulice je vzdálena cca 100m od projektu. Přes tuto ulici se nachází developerský projekt od společnosti Finep s více jak tisícovkou bytů. Další potenciál nabízí všeobecně se rozvíjející lokalita pražských Vysočan.

Možný odpočet DPH. Cena uvedena bez DPH

Celková cena	5 200 000 Kč za nemovitost	Stavba	Cihlová
Cena za m ²	65 823 Kč	Stav objektu	Novostavba
Poznámka k ceně	Cena je uvedena bez DPH	Typ domu	Patrový
Aktualizace	Dnes 📅	Užitná plocha	79 m ²
ID:	2495558732	Energetická náročnost budovy	Třída B - Velmi úsporná

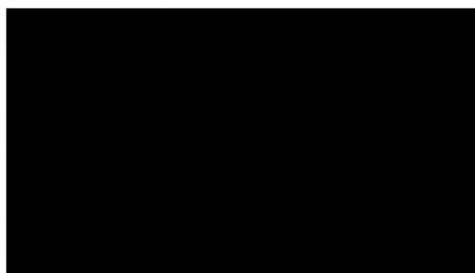
Občanská vybavenost

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Večerka		Albert Supermarket (369 m)				
Hospoda		Club Montano (1414 m)				
Divadlo		Divadlo Gong (1513 m)				
Cukrárna		Alfa Coffee (309 m)				

Hřiště	Divské hrstiště (348 m)
Přírodní zajímavost	Mlýnský Rokýtek (740 m)
Kino	Kino Aero (2818 m)
Pošta	Posta Praha 93 - Česká pošta, s.p. (1052 m)
Bus MHD	Nádraží Libeň (320 m)
Vlak	Praha-Libeň (449 m)
Obchod	Kaufland (1087 m)
Bankomat	Bankomat CSOB (1034 m)
Škola	Materní škola U Vyrobaňského pivovaru (764 m)
Restaurace	RESTAURACE HARFA (260 m)
Škola	Střední škola - Centrum odborné přípr. (239 m)
Metro	Výšecamp (1111 m)
Lékárna	Dr. Max Lékárna (1082 m)
Sportoviště	HČ Atleťstev (606 m)
Tram	Katelov (143 m)
Lokál	Místní nemocnice následné péče (1148 m)

Kontaktovat:

?





Prodej obchodního prostoru 218 m²

Zenklova, Praha 8 - Libeň

24 340 210 Kč (111 652 Kč za m²)

B

VELMI USPORNÁ

Nabízíme Vám ke koupi unikátní byty s vysokým standardem vybavení a nebytové prostory v nově dokončeném designovém projektu Rezidence Zenklova, Praha 8 Libeň. Dům se nachází přímo u stanice metra Palmovka, kde je v bezprostředním okolí k dispozici veškerá občanská vybavenost. Dům vyniká svou kvalitní moderní architekturou, která zároveň plně respektuje okolní zástavbu. Velká pozornost byla věnována také designu společných prostor. Kromě bytů se v domě nachází obchodní (přízemí, vstup z ulice) a kancelářské jednotky (2. NP) k prodeji.

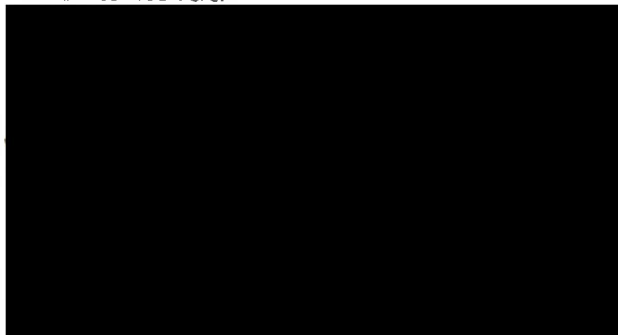
Obchodní prostor 1.04 s dispozicí open-space a základním sociálním zázemím o ploše 218 m² se nabízí ve standardu shell&core (viz. fotografie). Jednotka má vstup z ulice, vlastní měření všech energií, vlastní vzduchotechnickou jednotku, technickou přípravu pro instalaci klimatizace a pro odvětrání restaurační kuchyně. Vnitřní rozvody, uspořádání prostoru a design vybavení a zařízení si může vlastník dokončit dle svých představ a účelu užívání. Více informací naleznete na webu projektu či u našeho prodejce.

Celková cena	24 340 210 Kč za nemovitost	Užitná plocha	218 m ²
Cena za m ²	111 652 Kč	Garáž	✓
Poznámka k ceně	+ 21 % DPH, cena vč. DPH činí 29 451 654,- Kč	Datum nástěnování	lhned
ID zakázky	RG000232	Voda	Dálkový vodovod
Aktualizace	31.10.2023	Topení	Ústřední dálkové
Stavba	Smišená	Telekomunikace	Internet
Stav objektu	Novostavba	Elektřina	230V
Typ domu	Patrový	Doprava	MHD
Podlaží	1. podlaží z celkem 7 včetně 1 podzemního	Energetická náročnost budovy	Třída B - Velmi usporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná	1262 m ²	Výtah	✓

Seznam vybraných služeb

Nablížší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Večerka	BILIA (71 m)					
Cukrárna	Kavárna pod Palmovkou (28 m)					
Hospoda	POMADKA (889 m)					
Veterinář	KLIKA veterinární klinika - MVDr. Pavel (207 m)					
Divadlo	Divadlo pod Palmovkou (28 m)					
Hřiště	Dětské hřiště (101 m)					
Kino	Kino Aero (1669 m)					
Přírodní zajímavost	Meandry Rokytky (3258 m)					
Škola	ZŠ Bohumila Hrabala, Praha 8 (235 m)					
Lékárna	BILNU Lékárna (45 m)					
Bus MHD	Palmovka (181 m)					
Sportoviště	Multifunkční sportovní hřiště (249 m)					
Obchod	Kaufland (472 m)					
Tram	Divadlo pod Palmovkou (35 m)					
Bankomat	Bankomat České spořitelny (35 m)					
Restaurace	Vegetariánská restaurace Govinda (72 m)					
Lékař	Městská nemocnice následné péče (1612 m)					
Metro	Palmovka (180 m)					
Viak	Praha-Vysočany (1929 m)					
Posta	Posta Praha 8 - Česká pošta s.p. (394 m)					
Školka	MŠ Praha 8, Koflíská (317 m)					

Kontaktovat:





Zobrazit 16 fotografií

Prodej obchodního prostoru 101 m²

Černodolská, Praha 9 - Dolní Počernice

9 288 128 Kč (91 962 Kč za m²)

8

VELMI UPOVÍDANÁ

Nabízíme k prodeji komerční prostory o výměře 101 m² v projektu Nová Úpická v Dolních Počernicích, kam se nastěhovalo v posledních dvou letech mnoho nových obyvatel, převážně mladých rodin. Současně ulice Černodolská, kde se kavárna nachází, navazuje na původní rodinnou zástavbu v Dolních Počernicích.

Kavárna je zčásti vybavena - uvnitř je již instalován prodejní pult, světla. Je vybudováno zázemí pro provoz - sklad, úklidová místnost, toalety pro hosty apod.

K prostoru je potřeba dokoupit venkovní parkovací stání za 290.000,- Kč.

Výborné dopravní spojení – cca 200 m od domu autobusová zastávka – Metro A/14 min, cca 700m vlaková zastávka Dolní Počernice (přímý vlak – Libeň 8 min., Masarykovo nádraží – 17 min. jízdy).

Dolní Počernice patří k nejlépe spravovaným městským částem Prahy, místní spolky pořádají každoročně velké množství kulturních akcí.

Příkrasný zamecký park s největším pražským rybníkem (Velký Počernický rybník). V okolí se nacházejí cyklostezky, naučné stezky, množství dětských hřišť, mateřské i základní školy, přírodní rezervace V Pískovně. V docházkové vzdálenosti je Billa, lékárna, drogerie, trafika a další obchody.

Ceny jsou totožné s cenami developera

Další dotazy ráda zodpovím, bydlím v této lokalitě celý svůj život a velmi dobře ji znám.

Celková cena 9 288 128 Kč za nemovitost

Cena za m² 91 962 Kč

ID zakázky 0259-NP00969

Aktualizace 28.12.2023

Parkování 1

Rok kolaudace 2020

Voda Dálkový vodovod

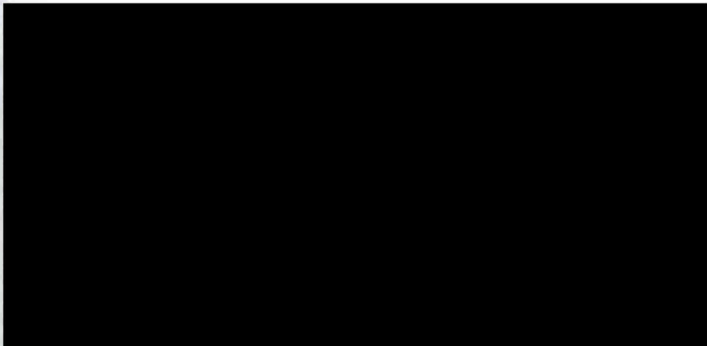
Topení Ústřední plynové

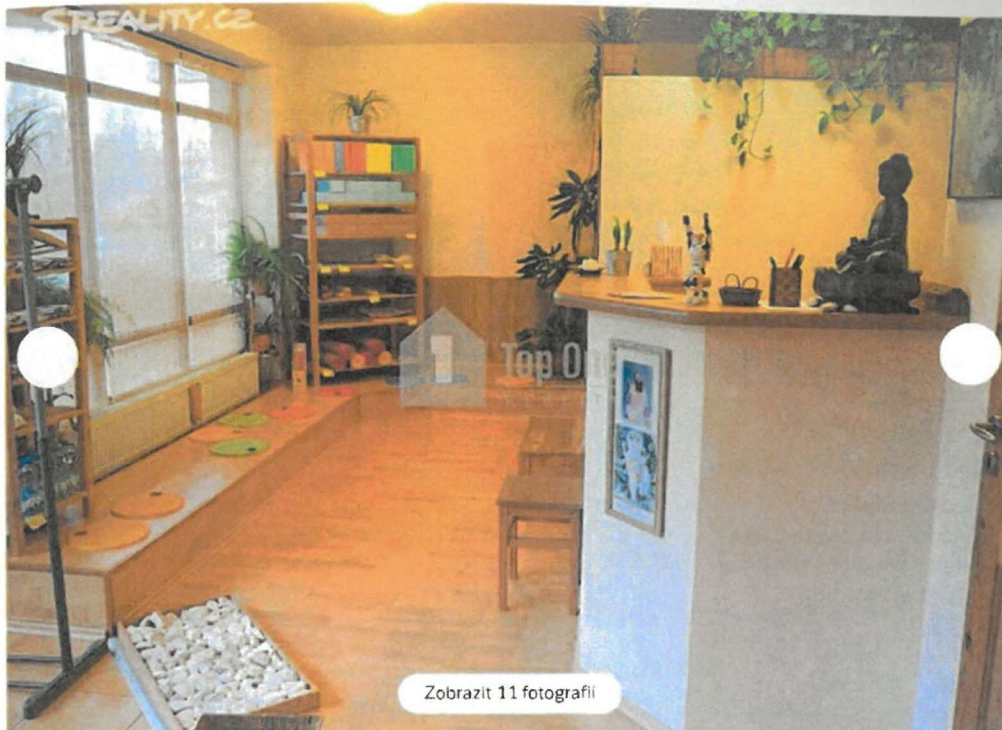
Stav objektu	Novostavba	Elektrina	230V
Typ domu	Patrový	Doprava	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Podlaží	3	Energetická náročnost budovy	Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha	101 m²	Vybavení	×

Občanská vybavenost

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Večerka	Blatná (316 m)					
Cukrárna	Cukrárna IFA (1178 m)					
Hospoda	Rajský (2183 m)					
Veterinář	MVDr. Jan Hlaváč (1996 m)					
Divadlo	Přírodní divadlo Dady Stoklasa (3286 m)					
Hřiště	Dětské hřiště Lázeňský park (391 m)					
Kino	CineStar Černý Most (2938 m)					
Přírodní zajímavost	Meandry Rokytky (4568 m)					
Škola	Základní škola Oranžový st. (279 m)					
Vlak	Praha-Dolní Počernice (769 m)					
Metro	Černý Most (2845 m)					
Tram	Ústřední dálný DP (3258 m)					
Restaurace	Snack Bar u Konečného (445 m)					
Sportoviště	Sokol Dolní Počernice z.s. (759 m)					
Bankomat	Bankomat ČSOB (637 m)					
Lékař	Poliklinika Borohovce a.s. (2606 m)					
Bus MHD	Svatoborovice (177 m)					
Pošta	Pošta Pošta 8 (2 - Černá pošta, s.p.) (637 m)					
Lékárna	Lékárna u Dolních Počernic (413 m)					
Školka	MŠ Duha (264 m)					
Obchod	Svatoborový Retail Park (2642 m)					

Kontaktovat:





Prodej obchodního prostoru 94 m² Nepilova, Praha 9 - Vysočany 9 900 000 Kč (105 319 Kč za m²)

G MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k prodeji velký nebytový prostor o celkové výměře 94 m², který je v současnosti využíván jako prostor ke cvičení. Disponuje recepcí, sociálním zázemím, šatnami a velkou cvičební místností. Prostor je dále možno využít jako kanceláře, obchod, případně ordinaci. Nachází se v přízemí nového moderního bytového domu se vstupem z ulice Nepilova na Praze 9 v pochůzkové vzdálenosti od metra Vysočanská a tramvajové zastávky. V místě je veškerá občanská vybavenost. Prostor je k dispozici od 1.3.2024. Pokud Vás tato nabídka oslovila, neváhejte mě kontaktovat.

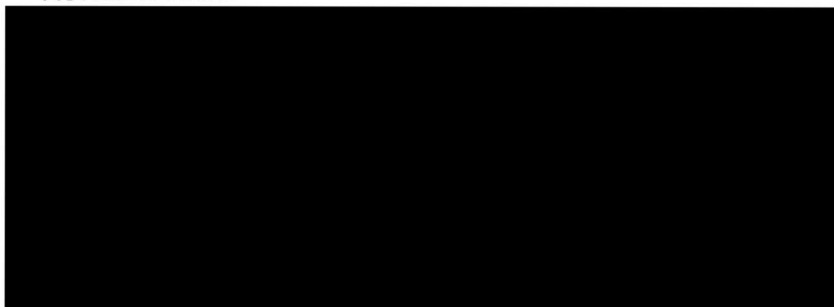
Celková cena	9 900 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Rušná část obce
Cena za m ²	105 319 Kč	Typ domu	Patrový
Poznámka k ceně	s provizí a právním servisem	Podlaží	8
ID zakázky	3303	Plocha zastavěná	94 m ²
Aktualizace	11.12.2023	Užitná plocha	94 m ²
Stavba	Cihlová	Datum nastěhování	01.03.2024
Stav objektu	Novostavba	Energetická náročnost budovy	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Občanská vybavenost

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Hospoda	POHAČKA (1074 m)					
Večerka	BILLA (371 m)					
Divadlo	Divadlo Gong (586 m)					
Cukrárna	Ještě jednou My Coffee Story (130 m)					
Veterinář	VETERINÁRNÍ KLINIKA (718 m)					
Hřiště	Hřiště Keltské hradiště (211 m)					
Kino	Kino Aero (2854 m)					
Přírodní zajímavost	Moandny Rokytky (2048 m)					

Lékárna	Di Max Lékárna (153 m)
Pošta	Pošta Praha 93 - Česká pošta, s.p. (380 m)
Tram	Nádraží Vysočany (217 m)
Vlak	Praha-Vysočany (192 m)
Lékař	Poliklinika Vysočany (304 m)
Obchod	Nákupní Centrum Fénix Vysocanská (403 m)
Metro	Vysocanská (254 m)
Bankomat	Bankomat Fio banky (161 m)
Škola	Gymnázium Praha 9, Špitalská (591 m)
Restaurace	Restaurace Klid po práci (137 m)
Bus MHD	Poliklinika Vysočany (291 m)
Sportoviště	Lanové centrum PROUD Praha (136 m)

Kontaktovat:





Komerční
prostor

Označení
C4

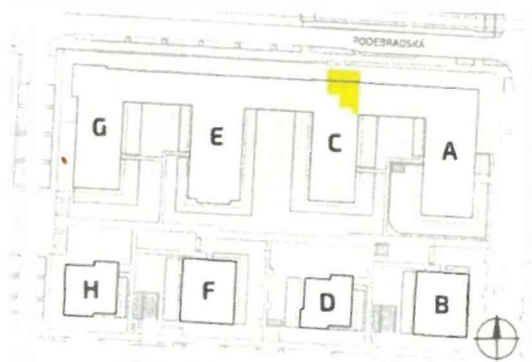
Podlaží
1. NP



Základní informace o jednotce

- ✓ Plocha: 127,3 m²
- ✓ Předzahrádky/Terasy: 71,4 m²
- ✓ Příslušenství: **parkovací stání**
- ✓ Preferovaný provoz: **prodejna**
- ✓ Termín dokončení: **prosinec 2024**

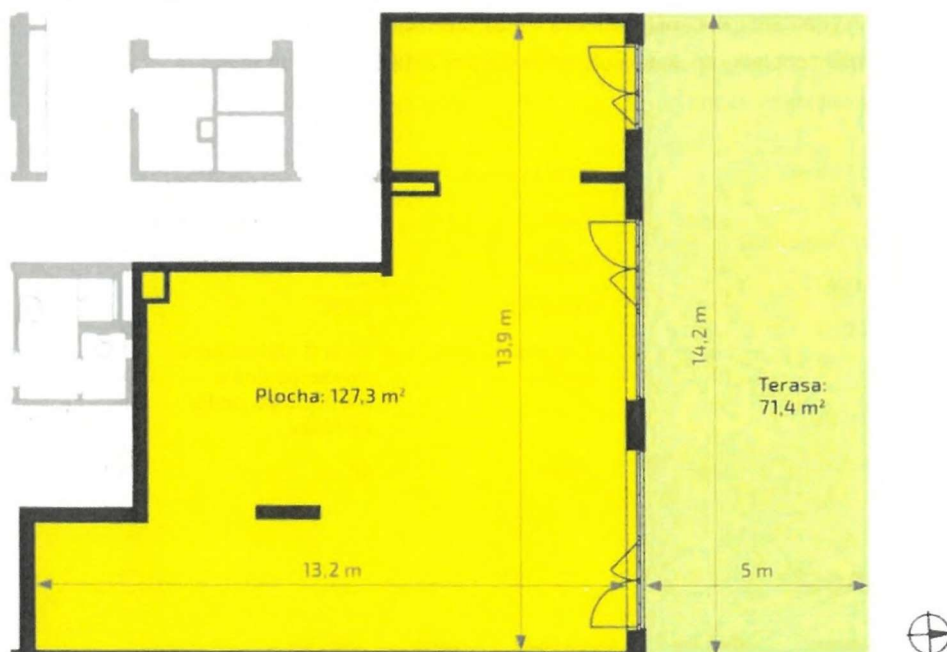
Situční plánek lokality



Severní pohled na dům



Půdorys jednotky



Uvedená vyobrazení, plochy a rozměry jsou pouze ilustrativní. Přesný rozsah plnění je specifikován ve smlouvě.

✉ komerce@central-group.cz



komercni-prostory.com
www.central-group.cz

**CENTRAL
GROUP**



Prodej garážového stání 14 m²

Čerpadlová, Praha 9 - Vysočany

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyhrazené oblasti na mapě

490 000 Kč

G MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k prodeji garážové stání o rozloze 14m², které se nachází v ulici Čerpadlová 2b, Praha 9 - Vysočany. Vjezd do garáže je na dálkové ovládání (elektrická vrata), dále se do garáže lze dostat přes budovu výtahem/schody. Měsíční poplatky spojené s užíváním GS činí 350kč. V případě zájmu či dotazů mě neváhejte kontaktovat i přes víkend.

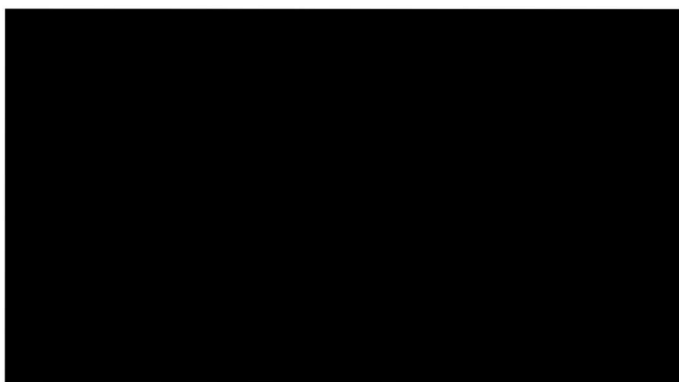
Celková cena	490 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha	14 m ²
Poznámka k ceně	Cena za nemovitost	Voda	Dálkový vodovod
ID zakázky	N2315695	Odpad	Veřejná kanalizace
Aktualizace	18.12.2023	Elektrika	230V
Stavba	Cihlová	Energetická náročnost budovy	Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Stav objektu	Novostavba	Vytah	✓
Plocha zastavěná	4585 m ²		

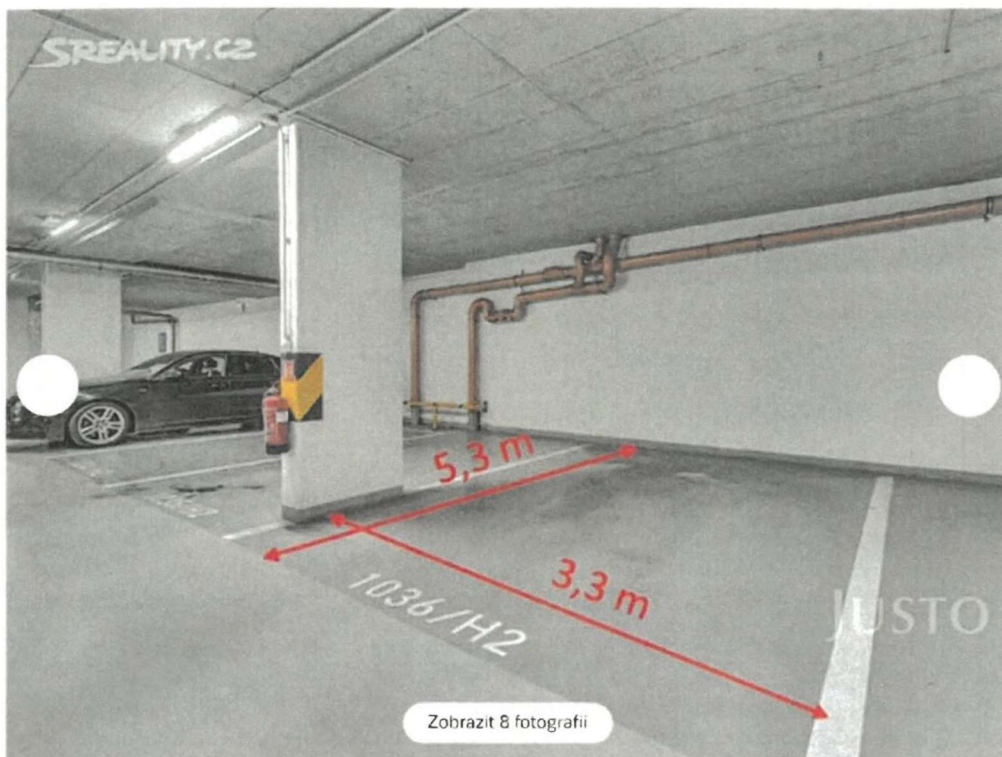
Občanská vybavenost

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Večerka						
Hospoda						
Veterinář						
Cukrárna						
Hřiště						
	Albert Supermarket (369 m)					
	Club Montana (1414 m)					
	veterinární klinika Poděbradská (1377 m)					
	Ala Coffee (309 m)					
	Dětské hřiště (348 m)					

Divadlo	Divadlo Gong (1513 m)
Přírodní zajímavost	Meandry Rokyty (740 m)
Kino	Kino Aero (2818 m)
Bus MHD	Nadraží Libeň (320 m)
Metro	Vysočanská (1111 m)
Restaurace	RESTAURACE HARFA (260 m)
Škola	Střední škola - Centrum odborné přípravy (239 m)
Vlak	Praha-Libeň (449 m)
Obchod	Kaufland (1087 m)
Sportoviště	HC Malá Strana (606 m)
Lékárna	Dr. Max Lékárna (1082 m)
Bankomat	Bankomat ČSOB (1034 m)
Lékař	Městská nemocnice následné péče (1148 m)
Pošta	Pošta Praha 23 - Česká pošta, s.p. (1052 m)
Tram	Karlovská (143 m)
Školka	Materská škola U Vysočanského provazu (764 m)

Kontaktovat:





Prodej garážového stání 18 m²

Poděbradská, Praha 9 - Vysočany

690 000 Kč

Pokud hledáte výjimečné garážové stání - ať už pro svoje první, druhé auto nebo veterána - pak jste jej právě našli.

Ve výhradním zastoupení majitele si vám dovoluujeme nabídnout k prodeji kryté garážové stání o luxusní výměře 18 m², které se nachází v bytovém komplexu Nová Harfa.

Předností tohoto garážového stání je zejména jeho nadstandardní šířka (3,3 m), která umožňuje pohodlné parkování a otevírání dveří při vystupování z vozu. Délka stání je 5,5 m. Zaparkovat zde mohou bez problémů i velká SUV typu BMW X7, nebo užitkové vozy typu Volkswagen Multivan. Tyto vozy dosahují šíře se zrcátky až 2,4 m. Garážová stání v Praze mají obvykle šířku 2,25-2,50 m, takže mnohá SUV na nich nelze zaparkovat vůbec nebo jen s velkými obtížemi. To se Vám u tohoto garážového stání nestane.

- Vrata se otevírají komfortně pomocí čipu.
- Pohodlný a bezpečný vjezd do garáže a výjezd z ní zajišťují samostatné jednosměrné komunikace (žádný parkovací výtah apod.)
- Vjezd do garáže je přímo z hlavní ulice (Poděbradská).
- Váš vůz je v bezpečí - garážemi procházejí několikrát denně pracovníci bezpečnostní služby

Lokalita se vyznačuje vynikající dostupností MHD. Ze zastávky "Kabešova" (tram č. 6 8,25,92, směr Palmovka a Hloubětín) dojdete ke vstupu do garáže za pouhou 1 minutu.

V případě zájmu o více informací či prohlídku nemovitosti mne neváhejte kontaktovat. Při kontaktu prosím uveďte identifikační číslo nemovitosti J09508.

Celková cena

690 000 Kč za
nemovitost

Typ domu

Patrový

Plocha zastavěná

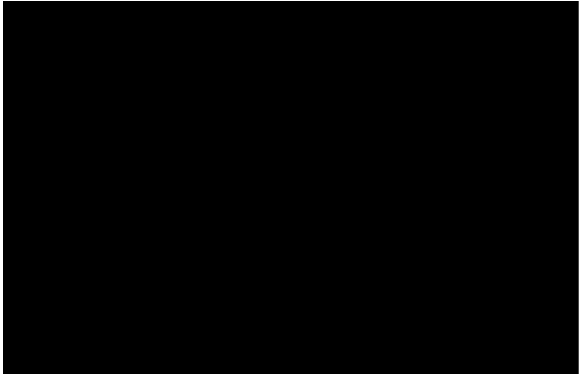
18 m²

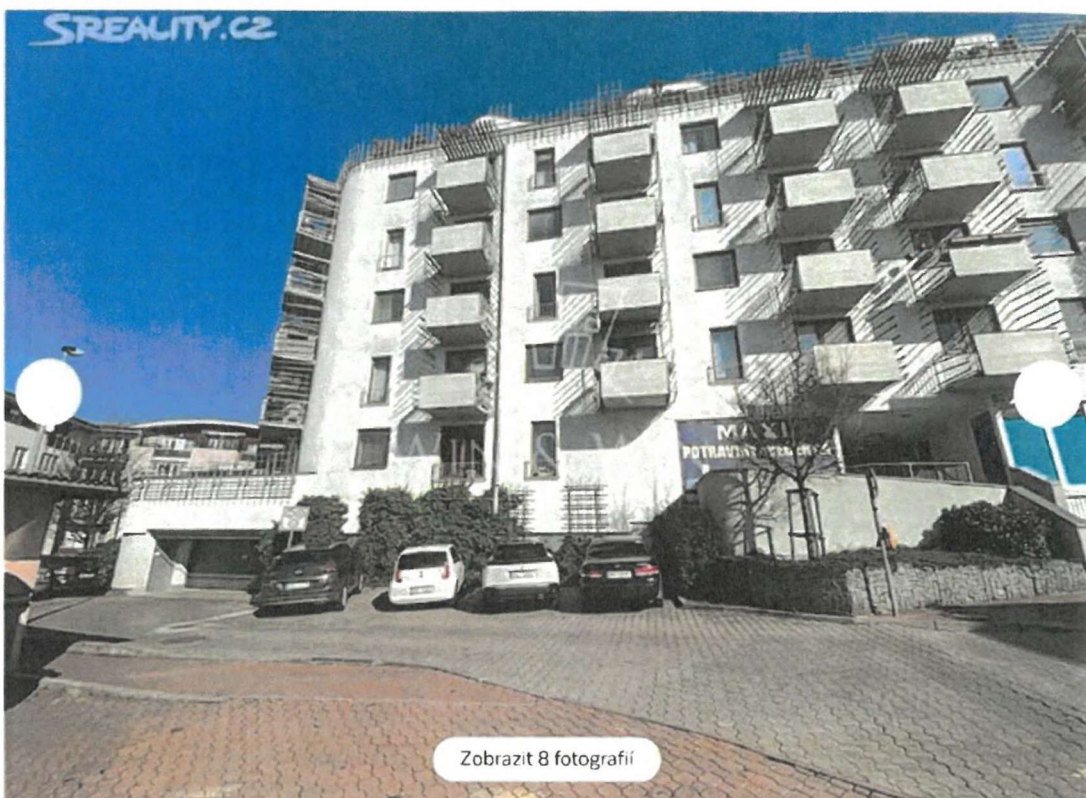
ID zakázky	J09508	Užitná plocha	18 m²
Aktualizace	29.12.2023	Plocha podlahová	18 m²
Stavba	Smišená	Datum nastěhování	ihned
Stav objektu	Dobrý	Vybavení	✗
Umístění objektu	Sídlště		

Občanská vybavenost

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Lékari	Volný čas
Večerka	Albert Supermarket (195 m)					
Hospoda	Club Montana (1495 m)					
Veterinář	Veterinární klinika Poděbradská (1289 m)					
Hřiště	Dětské hřiště (206 m)					
Cukrárna	Ala Coffee (373 m)					
Přírodní zajímavost	Meandry Rokytky (786 m)					
Divadlo	Divadlo Gong (1498 m)					
Kino	Kino Aero (2947 m)					
Metro	Vysočanská (968 m)					
Vlak	Praha-Libon (540 m)					
Lékárna	Dr. Max Lékárna (1117 m)					
Tram	Kabešova (34 m)					
Bankomat	Bankomat CSOH (905 m)					
Škola	Sídelní škola - Centrum odborné přípr... (267 m)					
Sportoviště	Rugby Club Praha Praha (469 m)					
Restaurace	Pizzeria - ristorante Violette (178 m)					
Lékař	Městská nemocnice následné péče (1094 m)					
Obchod	Nákupní Centrum Fénix Vysočanská (975 m)					
Školka	Mateřská škola U Vysočanského převýslu (617 m)					
Pošta	Posta Praha 93 - Česká pošta s.p. (926 m)					
Bus MHD	Nádraží Libon (393 m)					

Kontaktovat:





Prodej garážového stání 13 m²

Pelušková, Praha 9 - Kyje

599 000 Kč

C

ÚSPORNÁ

Nabízíme k prodeji garážové stání v bytovém domě, který se nachází v ulici Pelušková.

Vjezd do garáže je zajištěn přes mobilní telefon. Parkovací stání se nachází nedaleko vjezdu na úrovni příjezdové cesty.

Rozměry parkovacího stání jsou 13m² (532x240 cm).

Měsíční náklady činí 930 Kč.

V dochozí vzdálenosti metra Rajská zahrada a nově budované stanice vlaku Rajská zahrada.

Celková cena	599 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha	13 m ²
ID zakázky	00606	Doprava	Vlak, MHD
Aktualizace	02.01.2024	Energetická náročnost budovy	Trída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Stavba	Cihlová	Indikator energetické náročnosti budovy	126,0 kWh/m ² za rok
Stav objektu	Novostavba	Vypavení	✗
Umístění objektu	Okraj obce		

Občanská vybavenost

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

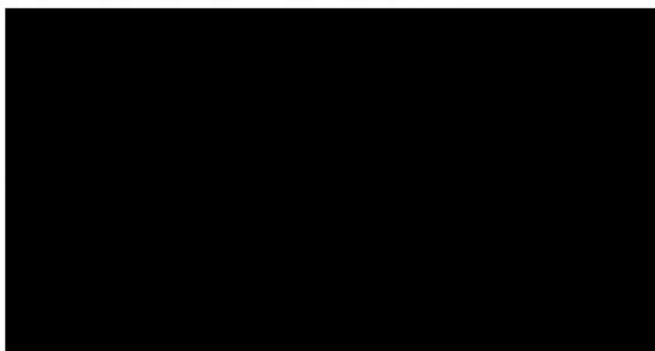
Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Cukrárna	JEDNO KAFE s.r.o. s.r.o. (986 m)
Veternář	MetropoleVer (305 m)
Hospoda	Senk Na Rajské (390 m)
Divadlo	Přírodní divadlo Dádky Stoklary (3440 m)
Kino	CineStar Cerný Most (1949 m)
Hřiště	Dětské hřiště (295 m)
Přírodní zajímavost	Meandry Rokytky (3140 m)
Škola	Soukromé střední odborné učiliště ATH... (25 m)
Obchod	Kaufland (914 m)
Tram	Lehovce (747 m)
Vlak	Praha-Rajská zahrada (219 m)
Bankomat	Bankomat České spořitelny (311 m)
Restaurace	Pouzato - Restaurant & Pizzeria (52 m)
Sportoviště	MTV Fitness & Squash (99 m)
Pošta	Pošta Praha 99 - Česká pošta, s.p. (376 m)
Metro	Rajská zahrada (273 m)
Lékárna	Lékárna U Rajské zahrady (344 m)
Lékař	Poliklinika Biogenia, s.r.o. (856 m)
Bus MHD	Hutě (64 m)
Školka	Lesní školka Jankova cesta (569 m)

Kontaktovat:





Prodej garážového stání 14 m² Kytlická, Praha 9 - Prosek 499 000 Kč

Nově nabízíme vyhrazené garážové stání číslo 2.10, které se nachází v 1. podzemním podlaží domu na adrese Kytlická 780/18, 190 00 Praha 9 - Prosek. Ke stání je samozřejmostí i ovladač k příjezdovým vratům a karta.

Parkování na Proseku byl, je a bude problém. Neprováhejte tuto možnost pohodlného parkování. V případě zájmu o prohlídku neváhejte kontaktovat makleře nabídky. Stání Vám rádi ukážeme.

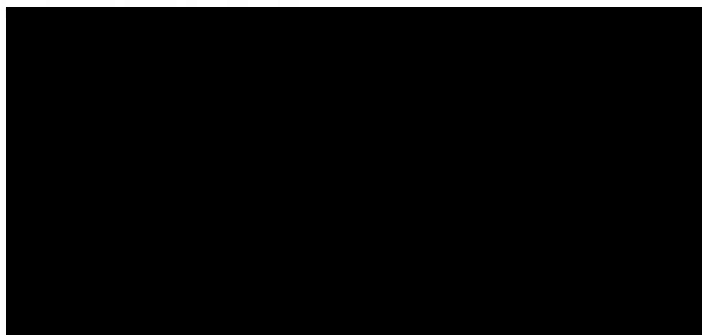
Celková cena	499 000 Kč za nemovitost	Plomba zasklená	14 m ²
Popis nemovitosti	Odměna RK 2420,- CZK	Užitná plocha	14 m ²
ID zápisů	0273-NP02220	Další nastavení	Imed
Aktualizace	01.01.2024	Komunikace	Dlážděná, Zpevněná
Stavba	Smišená	Vybavení	✗
Stav objektu	Velmi dobrý	Výstřih	✓
Umístění objektu	Centrum obce		

Občanská vybavenost

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Lékárni	Volný čas
Večerka	Cash & Carry Jedlička (193 m)					
Hospoda	Klub Prosek (864 m)					
Cukrárna	Kavárna Knecht (681 m)					
Veterinář	Veterinární ordinace ANITA Marešová (314 m)					
Divadlo	Divadlo Prosek (272 m)					
Kino	Cinema City Legendy (1142 m)					
Hřiště	Přibovště (134 m)					
Přírodní zajímavost	Mlýnský náhon (3265 m)					
Restaurace	Restaurace U Hrubého (279 m)					

Českolipská	(256 m)
BENU Lékař	(854 m)
Bankomat České spořitelny	(556 m)
Sportovní areál Gymnázium Českobrojská	(380 m)
Materní škola Kytická	(137 m)
tesco	(944 m)
Pošta Praha 9 - Česká pošta s.p.	(642 m)
Polisimka Prosek, s.r.o.	(1095 m)
Letňany	(763 m)
Výsočanská	(1691 m)
Základní škola Spokorní s.r.o.	(137 m)
Praha-Vysočany	(1695 m)

Kontaktovat:

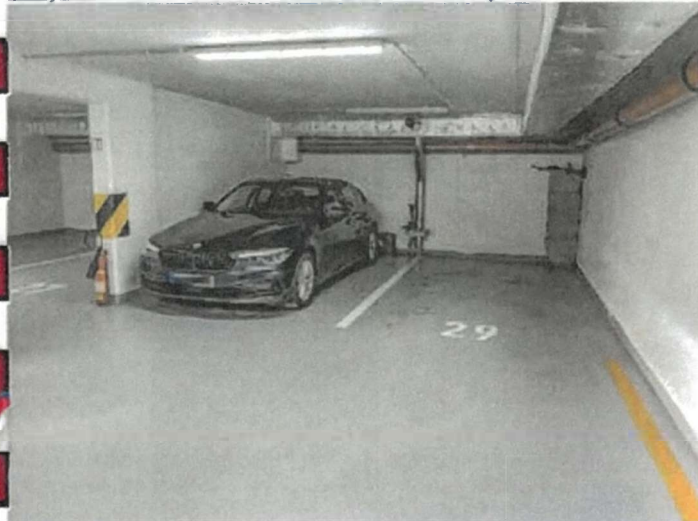


Prodej garážového stání 14 m², Praha 9 - Prosek (ID 024-NP05791)

ulice Valečovská, Praha 9 – Prosek

850 000 Kč (za nemovitost)

[Moje oblíbené \(0\)](#) [Přidat do oblíbených](#)



Číslo zakázky	ID 024-NP05791
Poloha objektu	Samostatný
Celková plocha	14 m ²
Druh objektu	Smišená
Stav objektu	Velmi dobrý
Druh stavby	Ostatní
Typ nemovitosti	Malé objekty, garáže
Doprava	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Občanská vybavenost	Škola, Školka, Zdravotnická zařízení, Pošta, Supermarket, Kompletní síť obchodů a služeb
Zastavěná plocha	14 m ²
Umístění objektu	Sídlště

Hledáte garážového stání 14 m², které je v ulici Valečovská Praha 9 - Prosek. Vjezd do garáže je možný přes mobilní telefon. Jedná se o prodej garážového stání č. 28, které se nachází v 2. podzemní podlaží. Jedinečná možnost zajistit si bezproblémové parkování s dobrou dostupností metra. V garážích je minimální prašnost a teplota i při největších mrazech je kolem 10 °C



H. NÁLEŽITOSTI POSLEDNÍ STRANY POSUDKU

Nepřibrali jsme konzultanta. Byla sjednána smluvní odměna před započítáním prací.

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

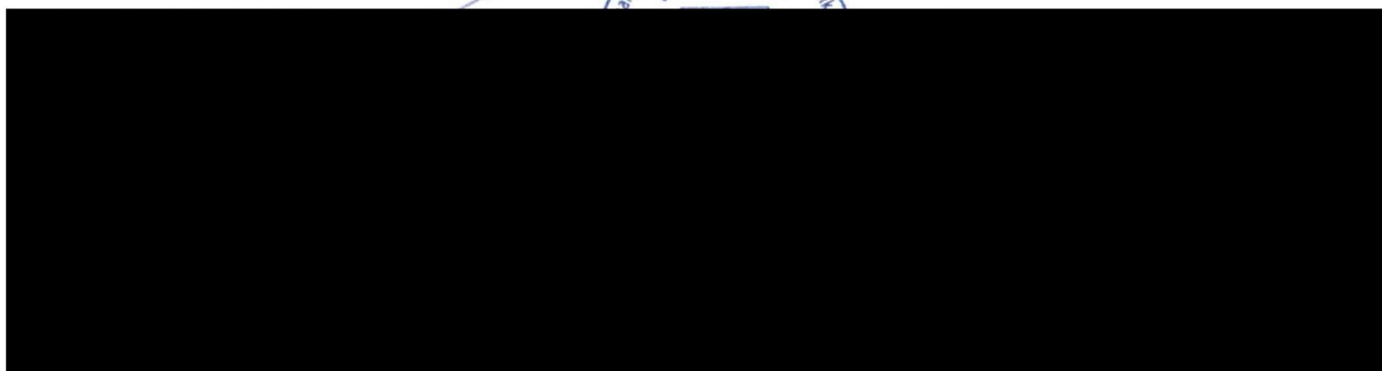
Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří vedenou v seznamu znalců, tlumočnicků a překladatelů jako znalecká kancelář v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro odvětví:

- oceňování obchodních závodů
- oceňování nemovitých věcí
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty doménových jmen
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty know-how, goodwillu a obchodního tajemství
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty pohledávek
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty práv autorských a práv souvisejících s právem autorským
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty práv průmyslových

Číslo znaleckého posudku v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti: 073218/2023.

V Praze dne 15. 4. 2024

Otisk znalecké pečeti:





Vyhotovení č. 1, celkem 3 vyhotovení

**DODATEK Č. 084660/2024
KE ZNALECKÉMU POSUDKU
Č. 073218/2023**

29.10.2024

Odborná otázka zadavatele:

Oprava vymezení oceňovaných pozemků na par.č.782/73 a 782/74, obec Praha, k.ú. Hloubětín dle nového geometrického plánu č.3718-194/2024 vpracovaného Ing. Jaroslavem Rydlem 29.7.2024

Zadavatel:

Městská část Praha 14
Bratří Venclíků 1073
198 21 Praha 9 - Černý Most
IČ: 00231312

Obor, ve kterém má být posudek podán: Ekonomika
Odvětví, ve kterém má být posudek podán: Oceňování nemovitých věcí
Specializace, ve které má být posudek podán: Nebyla zvolena

Znalecká kancelář:

BDO Valuation s.r.o.
Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČ: 194 10 786
Evidenční číslo: 246/153/2024

Osoby podílející se na zpracování:



V Praze dne 29.10. 2024

Znalecký posudek obsahuje 4 strany textu + 3 strany příloh včetně krycích listů

Počet vyhotovení: 3x pro zadavatele, vyhotovení č. 1 v elektronické podobě, vyhotovení č.2 a 3 v tištěné podobě. V archivu znalce je posudek uložen v elektronické podobě.

Dne 15.4.2024 jsme vyhotovili Znalecký posudek č.073218/2023 o Stanovení hodnoty nemovitých částí pozemku parc.č. 782/42 o výměře 551 m², k.ú. Hloubětín, obec Praha, vše zapsáno na LV 1178.

Dne 7.10.2024 byl zadavatelem předán geometrický plán č.3718-194/2024 vpracovaného Ing. Jaroslavem Rydlem 29.7.2024 . Tímto geometrickým plánem dochází k upřesnění oceňovaných pozemků, nikoliv ovšem ke změně jejich umístění a celkové výměře pozemků dotčených projektem výstavby.

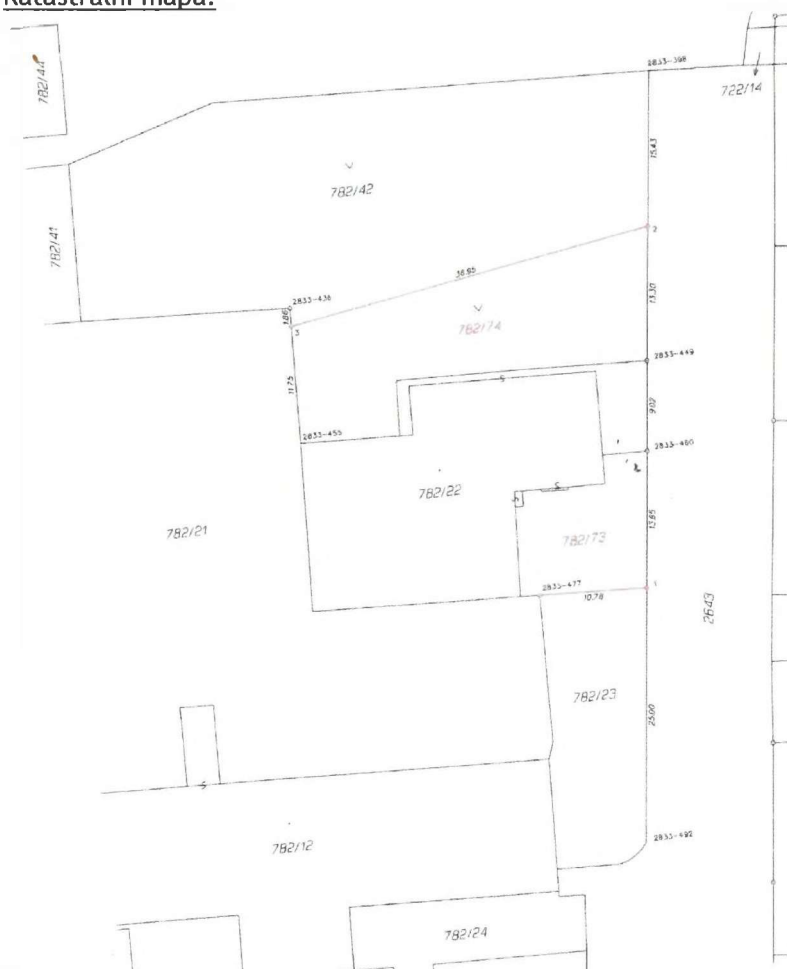
Protože jen opravujeme parcelní číslo, tento dodatek nemá požadovanou strukturu znaleckého posudku vyjma poslední strany a znalecké doložky.

Předmětem Dodatku č.1 ke znaleckému posudku č. 073218/2023 je upřesnění pozemků dle GP č. 3718-194/2024 vpracovaného Ing. Jaroslavem Rydlem 29.7.2024.

Předmětem ocenění není v původním posudku uvedená část pozemku par.č.782/42 o celkové výměře 551 m² ale následující pozemky dle GP č.3718-194/2024:

par.č.	výměra [m ²]	zapsáno v KN
782/73	148	ostatní plocha - jiná plocha
782/74	403	ostatní plocha - zeleň
Celkem	551	

Katastrální mapa:



Zdroj: GP č.3718-194/2024

Pozemek par.č.782/73 vznikl oddělením od pozemku par.č.782/23, pozemek par.č.782/74 vznikl oddělením od pozemku par.č.782/42. Celková výměra pozemků činí 551 m², je shodná s výměrou uvedenou ve Znaleckém posudku č.073218/2023.

Všechna kritéria uvedená pro posuzovaný pozemek uvedená ve Znaleckém posudku č.073218/2023 jsou shodná i pro pozemky par.č.782/73, 782/74 dle GP č.3718-194/2024.

Stanovení obvyklé ceny části pozemku par.č.782/42 o celkové výměře 551 m² ve výši 15 898 000 Kč uvedená v Posudku zůstává v platnosti i pro oceňované pozemky par.č.782/73 a 782/74.

Rozdělení celkové obvyklé ceny dle jednotlivých pozemků:

Pozemky	Hodnota [Kč]
par.č.782/73	4 270 240
par.č.782/74	11 627 760
Celková cena	15 898 000

Ostatní body a závěry Znaleckého posudku č. 073218/2023 zůstávají v platnosti.

Přílohy:

1. Geometrický plán č. 3718-194/2024 vypracovaný Ing. Jaroslavem Rydlem 29.7.2024

Příloha č. 1

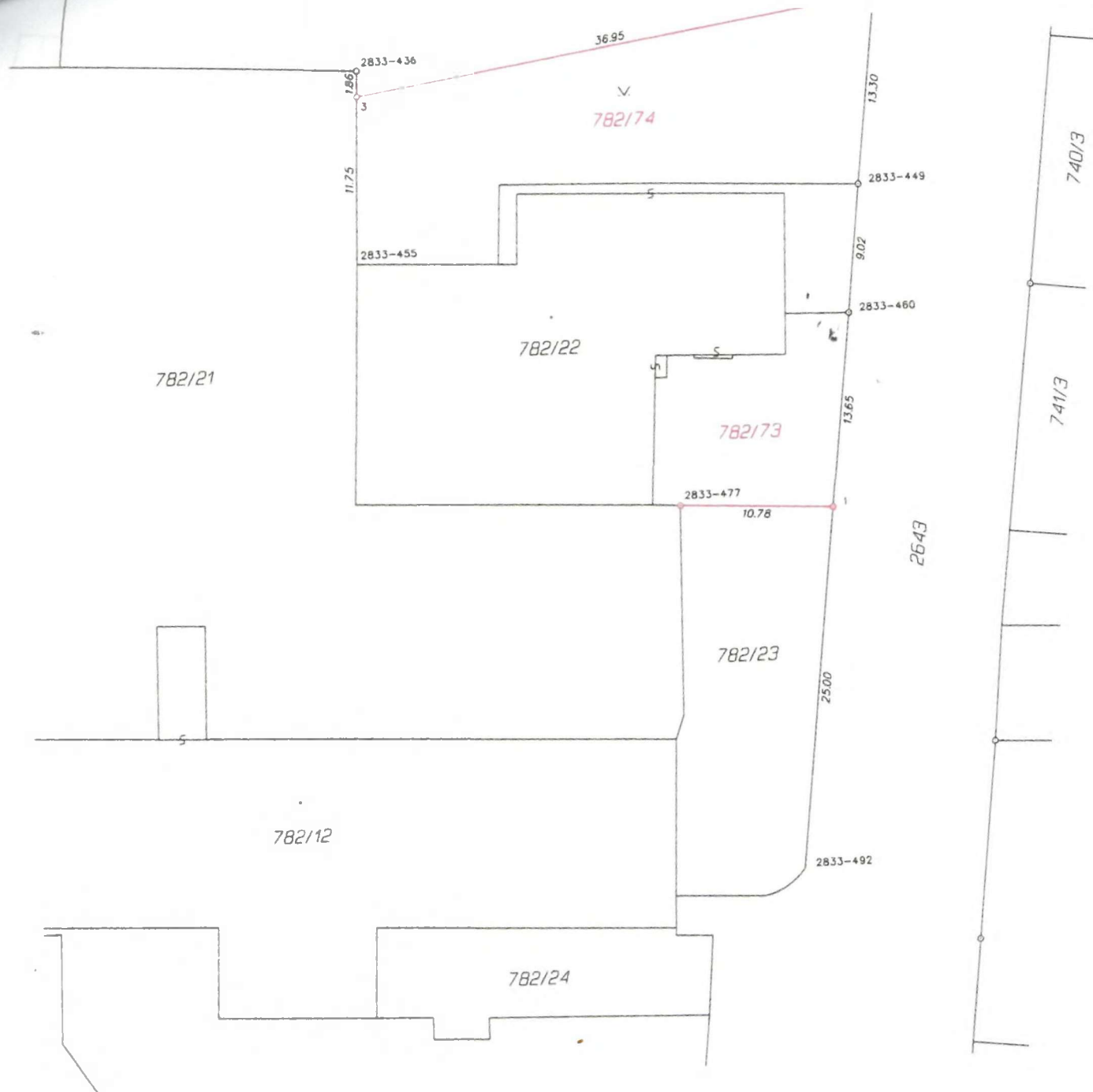
Geometrický plán č.3718-194/2024 vypracovaný Ing.
Jaroslavem Rydlem

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav						Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m²			Způsob využití	ha				m²	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví
			katastru nemovitosti				dřívejší poz. evidenci	ha					m²		
782/23	4	10	<u>ostat. pl.</u> jiná plocha	782/23	2	62	<u>ostat. pl.</u> jiná plocha		0						
				782/73	1	48	<u>ostat. pl.</u> jiná plocha		0	782/23		1178		1	48
782/42	15	09	<u>ostat. pl.</u> zeleň	782/42	11	06	<u>ostat. pl.</u> zeleň		0						
				782/74	4	03	<u>ostat. pl.</u> zeleň		0	782/42		1178		4	03
	19	19			19	19									

Seznam souřadnic (S-JTSK)							
Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením			Poznámka
	Y	X	Kód kv.	Y	X		
k.ú. Hloubětín (731234)							
2833-398	734209.63	1042100.30	6	734209.91	1042100.37		obrubník
2833-436	734248.20	1042119.53	6				hřeb
2833-449	734213.17	1042128.94	6				hřeb
2833-455	734248.74	1042133.04	6				budova
2833-460	734214.22	1042137.90	6				hřeb
2833-477	734226.62	1042150.91	6				hřeb
2833-492	734219.00	1042176.73	6	734218.80	1042176.21		obrubník
1	734215.89	1042151.45	6				hřeb
2	734211.53	1042115.68	6				hřeb
3	734248.27	1042121.35	6	734248.12	1042121.42		hřeb

Souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemku určené měřením v terénu budou pro zápis do katastru nemovitostí upraveny podle dosavadního určení hranice lomovými body s kódem charakteristiky kvality souřadnic vyšším než 3. Důvodem je nerealizované zpřesnění této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastníků na jejím průběhu (§ 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona].

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení Ing. Jaroslav Rydlo		Jméno, příjmení Ing. Jaroslav Rydlo	
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů 864		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů 864	
	Dne 29.7.2024		Dne 5.8.2024	
Vyhotořitel GEOKA spol. s r.o. Rašínova 1239, 25082 Úvaly [redacted] Číslo plánu: 3718 - 194 / 2024 Okres: Obec: Praha Kat. území: Hloubětín Mapový list: Praha 3:1/12 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: hřeby	Číslo 289/2024		Číslo 297/2024	
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právní předpisům		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu	
	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
	[redacted]		Ing. Jaroslav Rydlo [redacted]	





H. NÁLEŽITOSTI POSLEDNÍ STRANY POSUDKU

Nepřibrali jsme konzultanta. Byla sjednána smluvní odměna před započítáním prací.

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

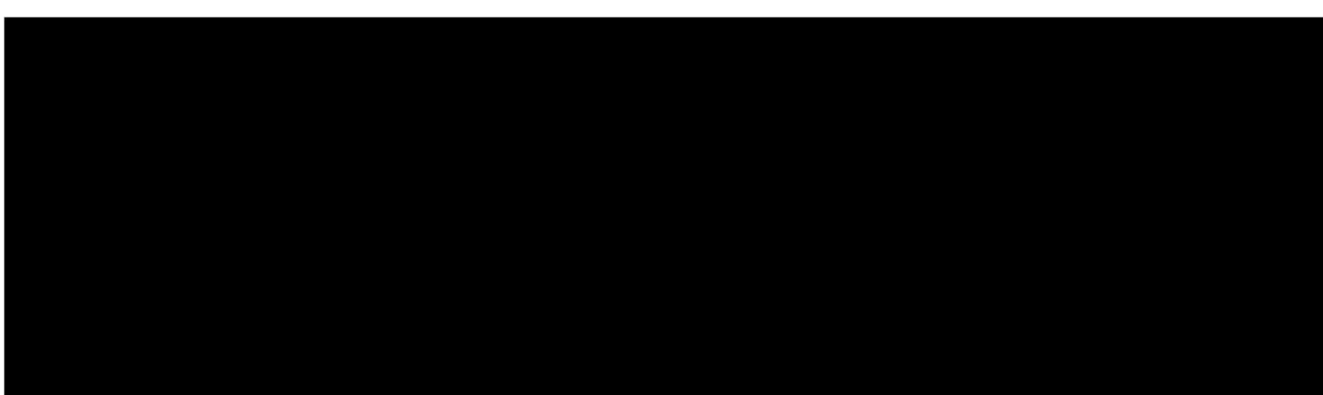
Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří vedenou v seznamu znalců, tlumočnicků a překladatelů jako znalecká kancelář v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro odvětví:

- oceňování obchodních závodů
- oceňování nemovitých věcí
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty doménových jmen
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty know-how, goodwillu a obchodního tajemství
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty pohledávek
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty práv autorských a práv souvisejících s právem autorským
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty práv průmyslových

Číslo znaleckého posudku v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti: 084660/2024.

V Praze dne 29.10.2024

Otisk znalecké pečeti:



744

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 14

ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze zveřejňuje

Z Á M Ě R

na prodej části pozemku parc. č. 782/23 (nově dle geometrického plánu oddělený pozemek parc. č. 782/73, o výměře 148 m²) a parc. č. 782/42 (nově dle geometrického plánu oddělený pozemek parc. č. 782/74, o výměře 403 m²), celkem výměra 551 m², vše katastrální území Hloubětín



Kupující:

**INTERTRADE KOŠÍŘE HAVANA, s.r.o.
IČO 19493665**

Využití pozemku: plocha za účelem výstavby bytového domu

Poučení

Podle výše citovaného ustanovení je právo se k tomuto záměru vyjádřit a předložit své nabídky do posledního dne zveřejnění záměru, tj. 21. 10. 2024, do 13.00 hodin, na adresu:

**Úřad městské části Praha 14, OMSP
Bratří Venclíků 1073/8, Praha 9, PSČ 198 21**

Připomínky je nutné doručit do podatelny Úřadu městské části Praha 14 v uzavřených obálkách označených "OMSP prodej – výstavba bytového domu".

Vyhlašovatel si ponechává právo od záměru odstoupit.

Bližší informace k tomuto záměru na OMSP, telefonním čísle **281005541, 281005666**

V Praze dne: - 3. 10. 2024

První den zveřejnění: 4. 10. 2024
Doba zveřejnění: 15 dnů
Poslední den zveřejnění: 21. 10. 2024
Sejmuto dne: 22. 10. 2024

Jiří Zajac
starosta městské části Praha 14



Úřad městské části
Praha 14
PSČ 160 00

Městská část Praha 14
Zastupitelstvo městské části

U s n e s e n í

č. 057/ZMČ/2025

13. zasedání Zastupitelstva městské části Praha 14
konaného dne 24.06.2025

k návrhu na uzavření kupní smlouvy se společností INTERTRADE KOŠÍŘE HAVANA, s.r.o., IČO 19493665

Zastupitelstvo městské části

I. schvaluje

1. uzavření kupní smlouvy se společností INTERTRADE KOŠÍŘE HAVANA, s.r.o., IČO 19493665, ve znění dle přílohy č. 12

II. ukládá

1. zajistit uzavření kupní smlouvy dle bodu I. tohoto usnesení

Zodpovídá: Jiří Zajac, starosta

Termín plnění: 31.07.2025

Na vědomí: OMÚR, OPKČ, OŘEŠ

Doložka z konverze dokumentu do listinné podoby – z moci úřední

Dokument Finální+usnesení (57).pdf vznikl převedením elektronického dokumentu do listinného dokumentu pod pořadovým číslem 173388580-29750-250711112442. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: 1

Vstupní dokument byl:

- podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem. Ověření podpisu 27.06.2025 10:49:33. Podpis byl shledán platným a integrity dokumentu nebyla porušena nebo jinak změněna. Ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis bylo provedeno vůči zveřejněnému seznamu zneplatněných certifikátů vydanému k datu 11.07.2025 07:50:35. Údaje o kvalifikovaném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis 10 BB D6, který byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru ACAeID3.2 - Issuing Certificate, eidentity a.s. pro podepisující osobu Mgr. Mária Ševčíková, 9329, Městská část Praha 14. Podpis byl označen platným kvalifikovaným časovým razítkem nebo kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem vydaným kvalifikovaným poskytovatelem. Platnost kvalifikovaného časového razítka byla ověřena dne 27.06.2025 10:49:33. Údaje o časovém razítku: 27.06.2025 10:49:33, číslo kvalifikovaného certifikátu pro časové razítko 6A F2 09 C3, kvalifikovaný poskytovatel: ACAeID3 - Root Certificate, eidentity a.s..
- podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem. Ověření podpisu 27.06.2025 13:28:21. Podpis byl shledán platným a integrity dokumentu nebyla porušena nebo jinak změněna. Ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis bylo provedeno vůči zveřejněnému seznamu zneplatněných certifikátů vydanému k datu 11.07.2025 07:50:35. Údaje o kvalifikovaném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis 24 1F BE 8F, který byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru ACAeID3.2 - Issuing Certificate, eidentity a.s. pro podepisující osobu Jiří Zajac, 4891, Městská část Praha 14. Podpis byl označen platným kvalifikovaným časovým razítkem nebo kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem vydaným kvalifikovaným poskytovatelem. Platnost kvalifikovaného časového razítka byla ověřena dne 27.06.2025 13:28:21. Údaje o časovém razítku: 27.06.2025 13:28:21, číslo kvalifikovaného certifikátu pro časové razítko 6A F2 09 C3, kvalifikovaný poskytovatel: ACAeID3 - Root Certificate, eidentity a.s..

Dokument neobsahuje vizualizaci podpisu.

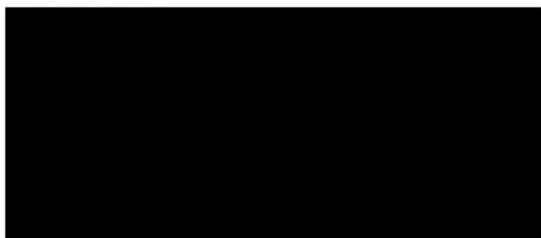
Konverzi provedl subjekt: Městská část Praha 14, IČ: 00231312

Pracoviště: Městská část Praha 14

Datum vyhotovení: 11.07.2025

Jméno, příjmení a podpis úředníka

Otisk úředního razítka:



173388580-29750-250711112442

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.

PLNÁ MOC

INTERTRADE KOŠÍŘE HAVANA, s.r.o.
se sídlem Praha 5, Naskové 1318/1f, PSČ 150 00,
IČ: 194 93 665
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka
387484,
jednatel Amanullah Weiss, jednatel
(dále jen „Klient“)

tímto zmocňuje

David Charles Trevor Werry,

(dále jen „Zmocněnec“)

k

zastupovat Objednatele ve všech činnostech souvisejících se správou rozvoje nemovitosti "Chvalská 908/3" ve vlastnictví Objednatele, včetně vedení architektů, inženýrů a dalších odborných společností, zastupovat Objednatele ve všech řízeních před jakýmkoli státním orgánem nebo orgánem obce a činit veškeré právní úkony vůči těmto orgánům. Dále zastupovat Klienta při všech činnostech souvisejících s nabytím pozemků, které jsou v současné době ve vlastnictví hlavního města Prahy, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 a ve správě Městské části Praha 14, se sídlem Bratří Vencliků 1073, Černý Most 198 00 Praha 9. Tato plná moc je vystavena pro veškerá řízení před finančními, stavebními a katastrálními úřady. Zmocněnec je oprávněn činit veškeré úkony, podepisovat smlouvy, jednat a účastnit se všech jednání, podávat návrhy, měnit návrhy, podávat odvolání nebo vzdání se práva, předávat písemnosti.

V /in PRAHA dne /on 02/08/2023



INTERTRADE KOŠÍŘE HAVANA, s.r.o.
jednatel/represented by Amanullah Weiss,
jednatel/executive

Zmocnění přijímám v celém rozsahu mi uděleného zmocnění/I accept the empowerment in the full extent.

David Charles Trevor Werry

POWER OF ATTORNEY

INTERTRADE KOŠÍŘE HAVANA, s.r.o.
residing at: Praha 5, Naskove 1318/1f PSČ 150 00,
Identification No.: 194 93 665
Company registered in the Commercial Registry
administered by Municipal Court in Prague,
section C, entry 387484
represented by Amanullah Weiss, executive
(hereinafter referred to as „Client“)

hereby empowers

David Charles Trevor Werry,

(hereinafter referred to as „Proxy“)

to

represent the Client in all activities relating to the management of the development of the Property known as "Chvalská 908/3" owned by the client, including managing Architects, Engineers and any other specialist companies, representing the Client in all proceedings in front of any state authority or municipal authority and to perform any and all legal acts vis-à-vis these authorities. Also to represent the Client in all activities relating to the acquisition of land currently owned by the City of Prague, with its seat at Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 and managed by Městská část Praha 14, with its seat at Bratří Vencliků 1073, Černý Most 198 00 Praha 9. This power of attorney is issued with respect to any and all proceedings in front of financial, construction and cadastral authorities. The Proxy is entitled to provide all acts, including executing contracts, to negotiate and sit at any meeting, to submit any proposals, to amend the proposals, to submit appeals or any waivers, to hand over of any documents.