



MHMPXPRRL4RY

Stejnopis č. 1

KUPNÍ SMLOUVA **č. KUP/83/07/001245/2026**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
dle § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen jako „občanský zákoník“),
(dále jen jako „smlouva“)

Skanska CSP Company, s.r.o.

se sídlem: Křižíkova 682/34a, 186 00 Praha 8, ID: jt6gbch

IČO: 28246888

DIČ: CZ28246888

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C
251580

zastoupená: Skanska Property Czech Republic, s.r.o., jednatelem,

IČO 256 15 556

se sídlem: Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8

při výkonu funkce zastupuje: Tomáš Fabian

bankovní spojení: účet č. [REDACTED], vedený u ING Bank N.V.

kontaktní osoba a e-mail: [REDACTED]

(dále jen jako „prodávající“) na straně jedné

a

Hlavní město Praha

se sídlem: Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1, ID:48ia97h

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581, plátce DPH

zastoupené: Mgr. Pavlou Dytrychovou, ředitelkou odboru majetkových agend Magistrátu
hl. m. Prahy

kontaktní osoba a e-mail: [REDACTED]

(dále jen jako „**kupující**“) na straně druhé

(společně dále jen jako „**smluvní strany**“)

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1086/3 - ostatní plocha, zeleň v kat. území Nusle, obec Praha, tak, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 8185 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (příloha č. 1 této smlouvy).
2. Předmětem koupě podle této smlouvy je pozemek:
 - parc. č. 1086/3 – ostatní plocha, zeleň
v kat. území Nusle, obec Praha, tak, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 8185 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen jako „**předmět koupě**“).

II.

1. Prodávající prodává předmět koupě, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi s jeho vlastnictvím spojenými, a kupující jej kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.
2. Prodávající prohlašuje a zaručuje kupujícímu, že:
 - a) je oprávněn předmět koupě bez omezení zcizovat,
 - b) na předmětu koupě nevázanou žádné dluhy, zejména nedoplatky na jakýchkoliv peněžních platbách vztahujících se k předmětu koupě, věcná břemena, nájemní, podnájemní, předkupní, zástavní, zadržovací nebo jiná zajišťovací práva třetích osob a ani jiné právní závazky bez ohledu na to, zda se tato práva zapisují do katastru nemovitostí či do jiného veřejného seznamu, a u těch práv, která se do katastru nemovitostí zapisují, prodávající prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k předmětu koupě nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto a rovněž, že právní vztahy k předmětu koupě nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné,
 - c) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně předmětu koupě zakládaly práva uvedená v písm. b) tohoto odstavce a prodávající neučinil žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k předmětu koupě na jiné osoby ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku; žádná třetí osoba nebude převodem vlastnického práva k předmětu koupě dle této smlouvy na kupujícího dotčena ve svém právu a nebude oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této kupní smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku

- d) ke dni podpisu této kupní smlouvy si žádná třetí osoba nečiní jakékoliv právo nebo nárok (zejména nárok na právo vlastnické, nájemní či právo odpovídající věcnému břemeni) ve vztahu k předmětu koupě, vyplývající zejména z restitučních, rehabilitačních a jiných obdobných předpisů, a neexistuje jakýkoliv důvod zahájení nebo vedení soudního, správního nebo jiného řízení před orgánem veřejné moci, rozhodcem, arbitrem anebo jiným obdobným orgánem ohledně předmětu koupě, které by mohlo ohrozit zájmy kupujícího související s touto smlouvou,
- e) ke dni uzavření této smlouvy není vůči prodávajícímu vedeno soudní, správní, rozhodčí, exekuční, insolvenční nebo jiné řízení před jakýmkoli orgánem veřejné moci, statním či samosprávným orgánem, rozhodčím soudem nebo rozhodcem anebo jiným obdobným orgánem, týkající se případných finančních nebo jiných závazků prodávajícího, které by mohlo ovlivnit právní titul prodávajícího, k předmětu koupě či převod vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího dle této smlouvy, a ani zahájení takového řízení v blízké budoucnosti nehrozí, stejně tak neběží žádné spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení před příslušným katastrálním úřadem týkající se předmětu koupě, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět koupě určitým způsobem nebo všeobecně jako takový,
- f) nemá žádné splatné a neuhrazené závazky nebo daňové nedoplatky ve vztahu ke správcům daně, které by vedly nebo mohly vést ke vzniku zástavního práva na předmětu koupě nebo jiného zatížení předmětu koupě či k jeho postižení výkonem rozhodnutí,
- g) disponuje všemi oprávněními, povoleními či souhlasy orgánů veřejné moci a územní samosprávy, nezbytnými k uzavření této kupní smlouvy a k provedení právního jednání, které má být učiněno na základě této smlouvy, je-li jich třeba,
- h) předmět koupě je způsobilý k řádnému užívání a nevážnou na něm žádné skryté vady faktické ani právní, které by jeho řádné užívání omezovaly nebo znemožňovaly a je způsobilý k užívání dle účinných právních předpisů, povolení, souhlasů a rozhodnutí orgánů veřejné moci,
- i) podpisy a plnění této smlouvy ze strany prodávajícího nebudou mít za následek porušení nebo nesplnění jakéhokoliv ujednání, smlouvy, rozhodnutí nebo zákona, jehož je prodávající stranou nebo adresátem,
- j) v době od podpisu této smlouvy neučiní žádné právní jednání, na základě, kterého by se jakékoli z výše uvedených prohlášení anebo jeho část stalo neproveditelným či nepřesným, a to s výjimkou právních jednání výslovně předvídaných v této smlouvě,

k) že výše uvedená prohlášení garantují stav předmětu koupě, jenž bude existovat po celou dobu od okamžiku uzavření této smlouvy až do okamžiku převodu vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího.

3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení prodávajícího uvedené v odst. 2 písm. a) až k) tohoto článku, jakožto rozhodných okolností pro uzavření této smlouvy, ukáže nepravdivým, nepřesným, neúplným, matoucím, klamavým a/nebo zavádějícím, bude kupující oprávněn vůči prodávajícímu požadovat náhradu škody či slevu z kupní ceny ve výši, v jaké mu vznikla dle prokazatelných důkazů nebo v jaké výši vznikla škoda uvedením takové skutečnosti do souladu s příslušnými prohlášeními a zárukami, a/nebo bude oprávněn od této smlouvy odstoupit.
4. Kupující prohlašuje, že byl seznámen se současným fyzickým a právním stavem předmětu koupě a předmět koupě kupuje a přejímá ve stavu, v jakém se nachází.

III.

1. Kupní cena stanovená na základě Názoru na hodnotu nemovitosti ze dne 3.10.2025 (příloha č. 2 této smlouvy) vyhotoveného společností SAVILLS CZ, s.r.o., IČO: 055 61 281, se sídlem Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, za předmět koupě činí **39 825 000 Kč** (slovy: třicet devět miliónů osm set dvacet pět tisíc korun českých) + 21 % DPH, je kupní cenou konečnou.
2. Kupní cenu uvedenou v odst. 1 tohoto článku se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu v plné výši na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 90 dnů ode dne doručení vyrozumění Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, o provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího k předmětu koupě dle této smlouvy do katastru nemovitostí kupujícímu.
3. Za den zaplacení kupní ceny se považuje den připsání platby na účet prodávajícího.

IV.

1. Vlastnické právo k předmětu koupě podle této smlouvy nabude kupující vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, a to s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad (dále jen "**návrh na vklad**"). Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu předmětu koupě přechází na kupujícího dle dohody smluvních stran dnem doručení vyrozumění Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, o provedení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí kupujícímu. Smluvní strany se dále dohodly, že o předání předmětu koupě nebude mezi smluvními stranami sepsován předávací protokol.

2. Návrh na vklad podá kupující v nejbližší možné lhůtě po nabytí účinnosti této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za návrh na vklad vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí ponese kupující.
3. Pokud příslušný katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě do katastru nemovitostí nebo požádá o nápravu vad, poskytnou si smluvní strany vzájemně nezbytnou součinnost k co nejrychlejšímu odstranění všech překážek nebo všech nesrovnalostí v této smlouvě a/nebo v návrhu na vklad vlastnického práva tak, aby příslušný katastrální úřad mohl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí povolit v co nejkratší době.
4. Dojde-li k zamítnutí návrhu na vklad na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu z důvod právních vad této smlouvy, zavazují se smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu za podmínek uvedených níže (dále jen „**nová smlouva**“). Znění nové smlouvy bude plně odpovídat znění této smlouvy s výjimkou ustanovení, v nichž byly zjištěny právní nedostatky. Ustanovení obsahující právní nedostatky musejí být v dobré víře nahrazena novými ustanoveními tak, aby byly odstraněny právní nedostatky při současném zachování obsahu a smyslu předmětných ustanovení. Každá ze smluvních stran je oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření nové smlouvy tím, že jí předloží návrh nové smlouvy.
5. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.

V.

Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení a jiná sdělení učiněná na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní musí být učiněna v písemné formě a doručována prostřednictvím datových schránek.

VI.

1. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými a účinnými právními předpisy.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto kupující potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. 35/85 ze dne 19.6.2026.
3. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno

neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejích částí.

4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené kupujícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí kupující, a to bez zbytečného odkladu po jejím uzavření.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
7. Kupující zpracovává osobní údaje v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
8. Tato kupní smlouva je vyhotovena v sedmi autorizovaných výtiscích, z nichž šest obdrží kupující a jeden prodávající.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle odst. 5 tohoto článku.
10. Tuto smlouvu lze jednostranně ukončit písemným odstoupením prodávajícího od smlouvy s účinky od samého počátku, pokud bude kupující v prodlení s úhradou kupní ceny dle čl. III. 2 této smlouvy a tuto kupní cenu neuhradí ani do 30 (třiceti) dnů od obdržení písemné výzvy prodávajícího. V případě ukončení smlouvy odstoupením dle tohoto odstavce smlouvy nebo dle čl. II. odst. 3. smlouvy se smluvní strany zavazují poskytnout si veškerou součinnost k zajištění navrácení k právnímu stavu před uzavřením této smlouvy

11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Přílohy:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí
- 2) Názor na hodnotu nemovitosti ze dne 10.10.2025

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

V Praze dne: 8.7.2026

V Praze dne: 17-07-2026



Skanska Property Czech Republic, s.r.o.
jednatel
při výkonu funkce zastupuje
Tomáš Fabian



end

Skanska CSP Company, s.r.o.

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 18251/146/2026

Já, níže podepsaný, **Jan Šleis, advokát**, evidenční číslo ČAK: 50297, sídlem [redacted]
[redacted] Praha 7, Holešovice, prohlašuji, že pan **Tomáš Fabian**, narozen [redacted] bytem:
[redacted] Beroun [redacted], jehož totožnost byla prokázána z Občanského průkazu
číslo: [redacted] vydaného MěÚ Beroun

tuto listinu ve 3 vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Praze dne 8.7.2026



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2026 11:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 125 pro Hlavní město Praha
 Magistrát hl.m. Prahy
 odbor správy majetku

Okres:

Obec: **554782 Praha**území: **728161 Nusle**List vlastnictví: **8185**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 Praha 8	28246888	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1086/3**1230 ostatní plocha****zeleň**

**ochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
kult.pam**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 18.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.02.2008.

V-8561/2008-101

Pro: Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 Praha 8 RČ/IČO: 28246888

- o Smlouva kupní ze dne 18.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.02.2008.

V-8559/2008-101

Pro: Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 Praha 8 RČ/IČO: 28246888

- o Smlouva kupní ze dne 18.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.02.2008.

V-8562/2008-101

Pro: Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 Praha 8 RČ/IČO: 28246888

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2026 11:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728161 Nusle

List vlastnictví: 8185

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: 11.02.2026 11:35:56

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

SAVILLS

NÁZOR NA HODNOTU NEMOVITOSTI

Pozemková parcela č. 1086/3, k. ú. Nusle, obec Praha
10. října 2025



Názor na hodnotu nemovitosti

Pozemková parcela č. 1086/3, k. ú. Nusle, obec Praha



Pražská developerská společnost p. o.

U radnice 10/2
Staré Město
110 00 Praha

10. října 2025

K rukám pana [REDACTED]

Vážený pane [REDACTED]

Pozemková parcela č. 1086/3, k. ú. Nusle, obec Praha (DÁLE JEN „NEMOVITOST“)

- PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST P. O. , U RADNICE 10/2 STARÉ MĚSTO 110 00 PRAHA (DÁLE JEN „OBJEDNATEL“)
- SAVILLS CZ S.R.O., NA FLORENCI 2139/2, 110 00 PRAHA 1 (DÁLE JEN „ZPRACOVATEL“)

Na základě objednávky ze dne 2. září 2025 Vám předkládáme názor na hodnotu Nemovitosti (dále jen „Názor na hodnotu“), jehož součástí je stanovení tržní hodnoty Nemovitosti. Při zpracování Návoru na hodnotu jsme vycházeli zejména z podkladů obdržených od Objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Spoléhalí jsme na průzkum trhu, zkušenosti a znalosti trhu.

Poskytnuté informace jsme neověřili a neprovedli jsme žádné další šetření. Pokud se následně ukáže, že některé z obdržených informací nebo předpokladů, na nichž je toto stanovisko založeno, jsou nesprávné, vyhrazuje si právo naše stanovisko odpovídajícím způsobem změnit.

Názor na hodnotu byl zpracován pro interní potřeby Objednatele podle stavu Nemovitosti ke dni ocenění, tj. k 5. září 2025.

Názor na hodnotu byl zpracován ve zkrácené formě výstupu, která neodpovídá požadavkům stanoveným mezinárodními oceňovacími standardy IVS (*International Valuation Standards*) nebo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), ani požadavkům jiných oceňovacích standardů. Objednatel souhlasí s tím, že Zpracovatel nenese žádnou odpovědnost za jednání a úkony vyplývající či založené na tomto Návoru na hodnotu.

1. NEMOVITOST

Předmětem Návoru na hodnotu je pozemková parcela č. 1086/3, zapsaná na LV č. 8185 k. ú. Nusle, obec Praha, ve vlastnictví společnosti Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 282 46 888.

Poř. č.	LV č.	Katastrální území	Číslo pozemku	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Budova součástí pozemku
1	8185	Nusle	1086/3	Ostatní plocha	1230	-
Celkem					1230	

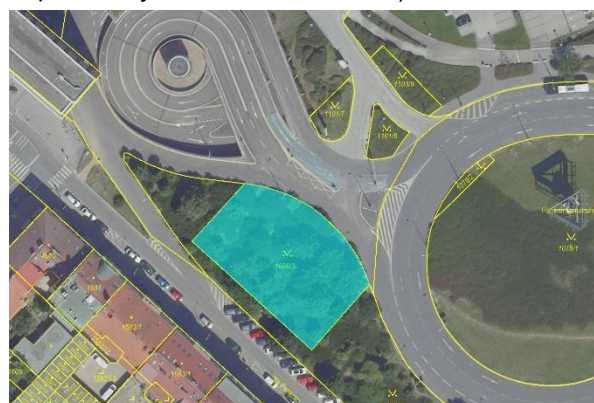
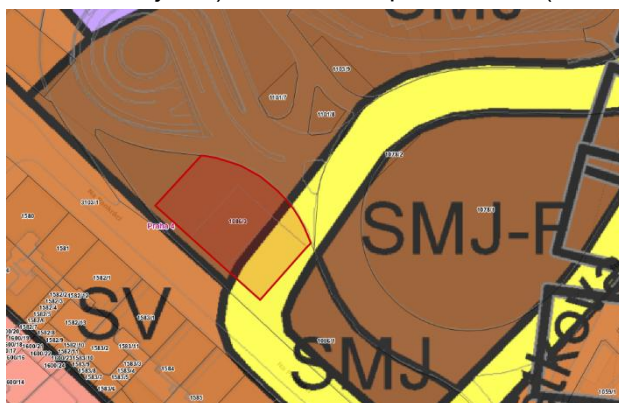
Nemovitost, která je předmětem tohoto ocenění, se nachází v hlavním městě Praha, v městské části Praha 4. Jedná se o pozemkovou parcelu č. 1086/3, evidovanou v katastrálním území Nusle, která je dle katastru nemovitostí vedena jako ostatní plocha (způsob využití zeleň).

Celková výměra parcely je 1 230 m². Jedná se o nezastavěný a nevyužívaný pozemek. Jeho povrch je zarostlý neudržovanou zelení a náletovými dřevinami. Tvar pozemku nepravidelný.

Pozemek je velmi dobře dopravně dostupný jak z hlediska individuální, tak hromadné dopravy. Stanice metra C „Vyšehrad“ se nachází v docházkové vzdálenosti, stejně jako další tramvajové a autobusové zastávky. V bezprostřední blízkosti oceňované nemovitosti se nachází parkovací místa.

Dle výpisu z katastru nemovitostí není ve prospěch ani k tíži oceňované nemovitosti zřízeno žádné věčné právo. Odhadci nebylo předloženo žádné stavební povolení.

Podle platného územního plánu města Prahy se Nemovitost nachází v plochách SMJ (smíšené městského jádra) a částečně v plochách S4 (ostatní dopravně významné komunikace).



SMJ - smíšené městského jádra

Hlavní využití:

Smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu,

školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociálních služeb, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID.

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 pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s hrubou podlažní plochou nepřevyšující 80 000 m², hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů.

Veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení a malé sběrné dvory v případě, že posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí s plochou SV a že nebude narušena struktura souvisejícího území.

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.

S4 - ostatní dopravně významné komunikace

Hlavní využití:

Provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Ostatní komunikace funkčních skupin B5 a C5 zařazené do vybrané komunikační sítě.

Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

Nepřípustné využití:

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

Na základě planimetrické měření v územním plánu hlavního města Prahy, bylo odhadcem zjištěno, že se oceňovaná parcela o celkové výměře 1 230 m² nachází ze 75 % (tj. 919 m²) v plochách smíšené městského jádra (SMJ) a z 25 % (tj. 311 m²) v plochách ostatní dopravně významné komunikace (S4).

Na základě informací z metropolitního plánu města Praha, se oceňovaná nemovitost nachází v zastavitelné transformační ploše.

Širší majetkoprávní vztahy a rozvoj území

Akvizice 100% majetkového podílu ve společnosti Kongresové centrum Praha, a.s. Hlavním městem Prahou v roce 2025 představuje zásadní strategický posun. Tento krok efektivně řeší dřívější urbanistickou a infrastrukturní roztržičnost jižního traktu KCP tím, že umožňuje konsolidaci rozptýlených pozemků pod plnou kontrolou jediného vlastníka. Sjednocení vlastnictví zásadně posiluje synergii s městskými pozemky, eliminuje koordinační bariéry a zvyšuje předvídatelnost budoucího rozvoje. Tento konsolidační efekt je významný z hlediska tržní hodnoty, neboť usnadňuje optimalizaci investic a realizaci klíčové infrastruktury, jako je koncepční řešení dopravní obslužnosti, čímž zajišťuje koordinovaný a efektivní rozvoj celého strategicky významného území.

2. PŘEDPOKLADY A POSTUP OCENĚNÍ

Hodnota oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění byla stanovena na základě výsledků metody reziduální. Reziduální metoda vychází z očekávaného výnosu z nemovitosti, nákladů na výstavbu včetně inženýringu, projektování, financování a zahrnuje také očekávaný zisk developera. Jako doplňková byla zvolena metoda porovnávací.

Reziduální (investiční) metoda

Reziduální metoda se používá zejména v případě, že pozemek indikuje potenciál využití k výstavbě. Nejprve se stanoví hodnota nemovitostí po dokončení výstavby (nejčastěji se stanoví porovnávacím či výnosovým přístupem, které jsou nejběžněji využívány v tržním ocenění).

Do výpočtu reziduální metody vstupují výnosy, od kterých jsou odečteny náklady a zisk investora. Tímto rozdílem je dáno reziduum, jehož hodnota představuje hodnotu pozemku stanovenou reziduální metodou.

Tato metoda byla použita ve dvou variantách, aby bylo dosaženo co nejpřesnějšího odhadu. První varianta vycházela z předpokládaných výnosů z prodeje komerčních jednotek, zatímco druhá varianta se zaměřila na výnosy z pronájmu kancelářských a komerčních prostor. Pro obě varianty reziduální metody je klíčovým předpokladem výstavba nového objektu se šesti nadzemními podlažími (6. NP).

1) Varianta: Reziduální metoda – rozprodej komerčních jednotek

Stanovení výnosů

Výnosy z prodeje komerčních jednotek, byly stanoveny porovnávacím přístupem, který je popsán níže. Od celkových výnosů je třeba odečíst náklady na realitní činnost a právní služby.

Na základě předpokladů a odhadů pro budoucí využití oceňované parcely stanovil odhadce budoucí užitné plochy. Konkrétně na části pozemku o výměře 919 m², která se nachází v plochách SMJ (smíšené městská jádra), byla odhadcem aplikována míra zastavitelnosti ve výši 80 %. Odhadce předpokládá výstavbu objektu s 6 nadzemními podlažími, přičemž uvažuje s výstavbou a následným rozprodejem komerčních jednotek ve všech NP.

Porovnávací metoda – komerční jednotka

Do porovnání byly využity aktuální nabídky obchodních jednotek realitních kanceláří v okolí oceňované nemovitosti. Ceny u porovnatelných obchodních jednotek byly ve vztahu k odhadcem odhadnuté referenční jednotce upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem vlivu času/úpravy nabídkové ceny, který vyjadřuje vztah mezi cenou nabídkovou a cenou skutečně realizovanou,
- koeficientem atraktivity lokality, který odráží polohu a atraktivitu umístění porovnávané a oceňované nemovitosti v rámci blízkého okolí a její celkové vnímání veřejností,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem vybavenosti a technického stavu objektu, který zohledňuje technický stav a vybavení objektu, ve kterém je umístěna porovnávaná a oceňovaná jednotka, zejména s ohledem na prováděnou údržbu, technické vybavení, stáří objektu a jeho opotřebení atd.,
- koeficientem vybavenosti a technického stavu komerční jednotky, který zohledňuje technický stav a vybavení jednotky, zejména s ohledem na vybavení, stáří jednotky a jejího opotřebení atd.,
- koeficientem velikosti komerční jednotky, který zohledňuje rozdíl ve velikosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem podlažního umístění komerční jednotky v rámci bytového domu, který zohledňuje rozdíl ceny komerční jednotky umístěné v odlišném poschodí,
- koeficientem příslušenství a využitelnosti, který zohledňuje, jaké příslušenství je předmětem prodeje.

Stanovení nákladů

V případě daného projektu je uvažováno se stavebními náklady dle odhadu odhadce, přesněji se jedná o cca 178 mil. Kč (45 000 Kč/m² budoucí užité plochy). Dále je ve výpočtu uvažováno s náklady na projekční a inženýrskou činnost (tzv. Soft Costs) ve výši 15 % ze stavebních nákladů, náklady spojenými s marketingem (1,5 % z tržeb z prodeje) a rezervou (5 % ze stavebních nákladů). Dále je uvažováno provizí realitního makléře (2 % z tržeb z prodeje) a provize za právní služby (0,5 % z tržeb z prodeje). Také je uvažováno s náklady spojenými se ziskem developera a s náklady spojenými s financováním projektu.

Detailní výpočty jsou uvedeny v příloze č. 4.

2) Varianta: Reziduální metoda – pronájem kanceláří a komerčních jednotek

Stanovení výnosů

Na základě předpokladů a odhadů pro budoucí využití oceňované parcely stanovil odhadce budoucí pronajatelné plochy. Konkrétně na části pozemku o výměře 919 m², která se nachází v plochách SMJ (smíšené městská jádra), byla odhadcem aplikována míra zastavitelnosti ve výši 80 %. Odhadce předpokládá výstavbu objektu s 6 nadzemními podlažními, přičemž dále uvažuje s pronájmem těchto prostor. V 1. NP odhadce uvažuje s výstavbou a následným pronájmem komerčních jednotek. Ve zbylých NP pak uvažuje s výstavbou a následným pronájmem kancelářských prostor.

Hrubé roční nájemné komerčních jednotek a kancelářských prostor, bylo stanoveno na základě analýzy trhu provedené odhadcem. Tyto hodnoty byly následně upraveny o ztrátu z důvodu "rent-free" období. Po odečtení těchto ztrát a také nepřeučtovatelných nákladů bylo stanoveno čisté měsíční nájemné. Následně byla hodnota vypočítána kapitalizací tohoto čistého příjmu, přičemž byla odhadcem stanovena kapitalizační míra na úrovni 5,5 %.

Stanovení nákladů

V případě daného projektu je uvažováno se stavebními náklady dle odhadu odhadce, přesněji se jedná o cca 178 mil. Kč (45 000 Kč/m² budoucí pronajatelné plochy). Dále je ve výpočtu uvažováno s náklady na projekční a inženýrskou činnost (tzv. Soft Costs) ve výši 15 % ze stavebních nákladů a rezervou (5 % ze stavebních nákladů). Dále je uvažováno s náklady na právní služby, náklady spojené s marketingem, s náklady spojenými s provizí za pronájem prostor. Odhadce dále uvažuje i s příspěvkem na fit out ve výši 3750 Kč/m².

Detailní výpočty jsou uvedeny v příloze č. 4.

Porovnávací metoda

Porovnávací metodou byla stanovena hodnota oceňovaných pozemků. Do porovnání byla využity údaje o realizovaných prodejích z katastru nemovitostí, vždy pro danou kategorii pozemků se stejným využitím ploch dle aktuálně platného územního plánu. Takto zjištěné ceny byly dále upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem vlivu času, který vyjadřuje vztah mezi cenou skutečně realizovanou a datem uskutečněné transakce,
- koeficientem atraktivity lokality, který odráží polohu a atraktivitu umístění porovnávané a oceňované nemovitosti v rámci blízkého okolí a její celkové vnímání veřejností,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem příslušenství, který zohledňuje, jaké příslušenství je předmětem prodeje,
- koeficientem vlivu velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem tvaru a svažitosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve tvaru a svažitosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem možnosti zastavění, který zohledňuje možnost zastavění oceňované a porovnávané nemovitosti, dle platného územního plánu.

Porovnávací metodou byly určeny jednotkové ceny pro jednotlivé typy pozemků dle aktuální využitelnosti na základě ÚP Prahy. Odhadce stanovil porovnávací metodou jednotkovou cenu samostatně pro plochy:

- SMJ - smíšené městského jádra,
- S4 - ostatní dopravně významné komunikace.

Detailní výpočty porovnávací metody jsou uvedeny v příloze č. 4.

3. TRŽNÍ HODNOTA

Pro stanovení tržní hodnoty oceňované nemovitosti odhadce využil tři různé přístupy, jejichž výsledky jsou uvedeny v tabulce níže:

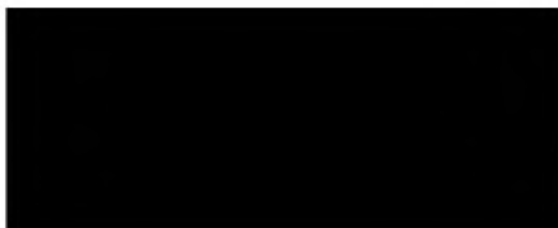
Varianta	Způsob výpočtu	Výsledná hodnota
1	Reziduální metoda - prodej (komerční jednotky)	39 790 000 Kč
2	Reziduální metoda - pronájem (kanceláře, komerční jednotky)	39 825 000 Kč
3	Porovnávací metoda	30 794 000 Kč

Na základě předpokladů popsaných v kapitolách výše odhadujeme tržní hodnotu Nemovitosti k datu ocenění na:

39 825 000 Kč

(Slovy: třicet devět milionů osm set dvacet pět tisíc korun českých) po zaokrouhlení,

Názor na hodnotu vypracoval a případné vysvětlení podá:



Přílohy

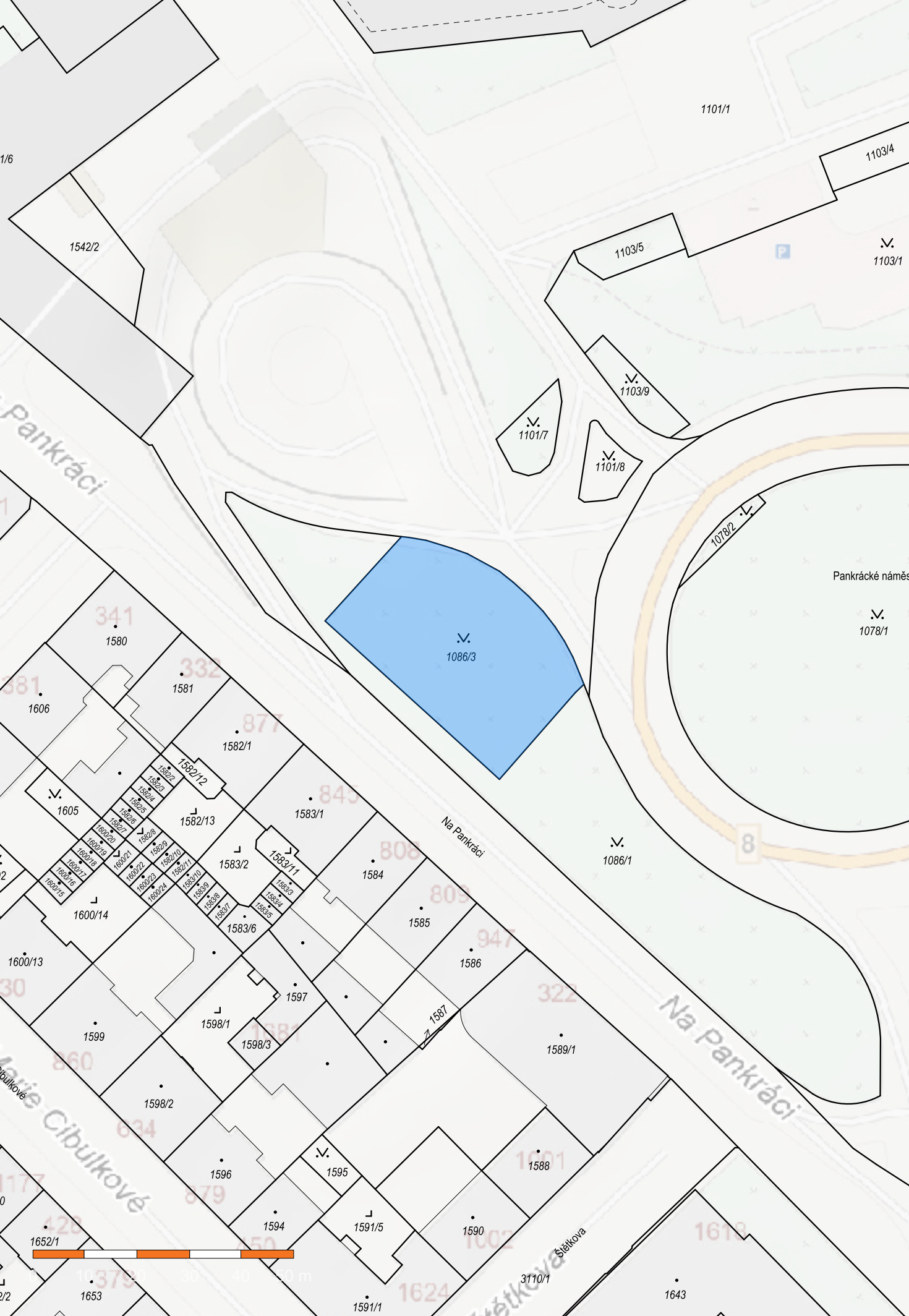
Příloha č. 1

Fotografie



Příloha č. 2

Katastrální mapa





Příloha č. 3

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2025 12:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728161 Nusle

List vlastnictví: 8185

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 Praha 8	28246888	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1086/3	1230	ostatní plocha	zeleň	ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zo ny,rezervace,nem.nar .kult.pam

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 18.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.02.2008.

V-8561/2008-101

Pro: Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 Praha 8 RČ/IČO: 28246888

- o Smlouva kupní ze dne 18.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.02.2008.

V-8559/2008-101

Pro: Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 Praha 8 RČ/IČO: 28246888

- o Smlouva kupní ze dne 18.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.02.2008.

V-8562/2008-101

Pro: Skanska CSP Company, s.r.o., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 Praha 8 RČ/IČO: 28246888

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2025 12:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728161 Nusle

List vlastnictví: 8185

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 05.09.2025 13:15:42

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Příloha č. 4

Výpočet ocenění

REZIDUÁLNÍ METODA OCENĚNÍ NEMOVITOSTI



Nemovitost: Parc. č. 1086/3 k. ú. Nusle
Adresa nemovitosti: Praha - Nusle
Velikost pozemku (m2): 1230
List vlastnictví, katastrální území: LV 8185, k. ú. Nusle
Fáze povoloovacího procesu: Bez SP
Datum ocenění: 05.09.2025
Měna ocenění: CZK

Pronajatelná plocha	Hrubá pronajatelná plocha (m2)	Nájemné Kč/m2	Hrubé roční nájemné	Rent Free (měsíce)	Ztráta z hrubého nájmu
Kanceláře	3 308	432	17 150 746	5	7 146 144
Komerční jednotky	662	519	4 122 899	3	1 030 725
Celkem	3 970		21 273 644		8 176 869

GDV	Nepřeúčtovatelné náklady	Kapitalizační míra	Čisté nájemné (p.a.)	Kapitalizované čisté nájemné	GDV
Kanceláře	7,50%	5,50%	15 864 440	288 444 358	281 298 214
Komerční jednotky	7,50%	5,50%	3 813 681	69 339 660	68 308 935
Celkem			19 678 121	357 784 018	349 610 000

Stavební náklady (Hard Costs)	Hrubá pronajatelná plocha (m2)	Stavební náklady (Kč)	Stavební náklady (Kč/m2)
Stavební náklady (dle odhadu odhadce)	3 970	178 858 000	45 051
Ostatní developerská činnost			
Projekční a inženýrská činnost (Soft Costs)	15,00%	ze stavebních nákladů	= 26 828 700
Rezerva	5,00%	ze stavebních nákladů	= 8 942 900
Marketing	1,00%	z GDV	= 3 496 100
Provize za pronájem	15,00%	z ročního nájemného	= 3 191 047
Právní služby	5,00%	z ročního nájemného	= 1 063 682
Příspěvek na Fit out	Hrubá pronajatelná plocha (m2)	Fit-out Kontribuce (Kč/m2)	Náklady na Fit out
Fitout	3 970	3 750	14 887 800
TOTAL	3 970		14 887 800

Financování	Poměr dluhu k vlastnímu kapitálu	Realizace projektu (měsíce)	Úrok z úvěru	Finanční náklady	% z nákladů
Finanční náklady	70,00%	24	6,50%	20 886 083	8,1%
CELKOVÉ NÁKLADY PROJEKTU					258 154 312
Provozní zisk	20,00%	z celkových nákladů		=	51 630 862
				Hodnota bez DPH (Kč)	Hodnota (Kč/m²)
Tržní (reziduální) hodnota pozemku				39 824 825	32 378
Tržní (reziduální) hodnota pozemku (zaokrouhleno)				39 825 000	

Poloha	Popis	Měsíční nájemné (Kč)	Výměra (m²)	Kč / m² podlahové plochy / měsíc	Kč / m² podlahové plochy / rok	Obrázek
Doudlebská, Praha - Nusle	504m2 s terasou 130m2 Unikátní budova Polygon House se nachází v srdci Pankráce. Polygon House o celkové rozloze skoro 11 tisíc m2 představuje kombinaci moderních kancelářských prostor a nezapomenutelného designu.	196 963	504,0	391	4 690	
Na Hřebenech II, Praha - Nusle	Pronájem kanceláře o výměře 651 m2 v budově Kavčí Hory Office Park. Přímě v budově se nachází kantýna, fitness a restaurace.	254 410	651,0	391	4 690	
Na Pankráci, Praha - Nusle	Pronájem kanceláře 150 m². Kancelář se nachází v moderní administrativní budově v blízkosti stanice metra Vyšehrad. V budově je nájemcům k dispozici recepce, sdílená zahrada vhodná k práci i odpočinku a zasedací místnost pro větší jednání k pronájmu. Přímě v budově jsou k dispozici parkovací stání v podzemních garážích a kolárna. Nabízený prostor se nachází ve druhém podlaží, jedná se o open space. Prostor lze upravit pro nájemce na míru dle požadované dispozice.	58 620	150,0	391	4 690	
Na Pankráci, Praha - Nusle	Kancelářské prostory o velikosti 1600 m2 v nově vznikajícím projektu Isola na Praze 4 - Pankráci. Budova se nachází v prémiové lokalitě Praha 4 – Pankrác, která nabízí výbornou dopravní dostupnost, kompletní občanskou vybavenost a blízkost metra i tramvajových linek.	879 300	1 600,0	550	6 595	
Lomnického, Praha - Nusle	Kancelářské prostory k podnájmu o velikosti 537 m2 s terasou 85 m2, které se nachází jen pár kroků od zastávky metra C - Pražského Povstání, v budově Prime.	236 092	537,0	440	5 276	

Poloha	Popis	Měsíční nájemné (Kč)	Výměra (m²)	Kč / m² podlahové plochy / měsíc	Kč / m² podlahové plochy / rok	Obrázek
Kischova, Praha - Nusle	Pronájem obchodního prostoru v nově zrekonstruovaném domě v Nuslích. Prostor má samostatný vchod z ulice a velké výlohy do ulice. Po vstupu naleznete tři místnosti a centrální chodbu. V jedné místnosti je instalováno umyvadlo. Na chodbě se nachází server pro počítače. K dispozici je také oddělená toaleta s umyvadlem a kuchyňka. V každé místnosti je nainstalovaná klimatizace. Prostor je chráněn zabezpečovacím systémem.	65 000	114,0	570	6 842	
Štětškova, Praha - Nusle	Obchodní prostory 180 m2 s výkladci orientovanými směrem do ul. Na Pankráci, které se nacházejí v pěší dostupnosti od stanice metra C - Vyšehrad a Pražského povstání. Obchodní jednotka se dvěma vstupy z ulice Na Pankráci je rozdělena na dva větší open space, velkou jednací místnost pro 6 osob a čtyři malé jednací místnosti pro 2-3 osoby, serverovnu a soukromou kuchyňku. Prostory sloužily jako pobočka finanční instituce s klientskou zónou a zázemím pro back office.	79 137	180,0	440	5 276	
Na Pankráci, Praha - Nusle	V projektu na ulici Na Pankráci v blízkosti metra Vyšehrad nabízíme k pronájmu nově vybudované obchodní prostory. V blízkosti se nachází maloobchodní prodejny, supermarket, drogerie a několik administrativních objektů. Momentálně je k dispozici prostor o výměře 120 m2 vhodný jako bistro nebo kavárna.	78 000	120,0	650	7 800	
Lomnického, Praha - Nusle	Nabízíme k pronájmu obchodní prostory (ve stavu shell and core) o výměře 45 m2 ve známé administrativní budově PANKRÁC PRIME v ulici Lomnického. Budova je výborně dostupná veřejnou dopravou, v těsné blízkosti se nachází stanice metra Pražského povstání (linka C) ale také několik zastávek autobusů a tramvají.	24 180	45,0	537	6 448	
Táborská, Praha - Nusle	K pronájmu obchodní jednotku s přímým vstupem z ulice o velikosti 55 m2 nacházející se v přízemí administrativní budovy Táborská 31 v centrální části Prahy 4. Prostory jsou k dispozici ihned.	21 949	55,0	399	4 789	

REZIDUÁLNÍ METODA OCENĚNÍ NEMOVITOSTI



Nemovitost:	Parc. č. 1086/3 k. ú. Nusle
Adresa nemovitosti:	Praha - Nusle
Velikost pozemku (m²):	1 230
Užitná plocha nemovitosti - budoucí (m²):	3 970
List vlastnictví a katastrální území:	LV 8185, k. ú. Nusle
Vlastník nemovitosti:	Skanska CSP Company, s.r.o.
Fáze povoloovacího procesu:	bez SP
Územní plán:	SMJ, S4
Datum ocenění:	05.09.2025
Měna ocenění:	CZK

HODNOTA PROJEKTU PO DOKONČENÍ (GDV)		Tržby z prodeje (bez DPH)
Komerční jednotky		333 486 720
Celkem		333 486 720

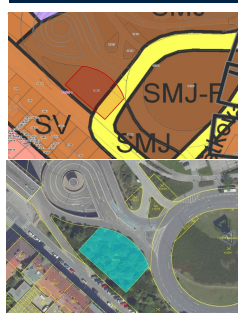
Hodnota projektu po dokončení bez provize z prodeje (NDV)				
Provize realitního makléře	2,00%	z tržeb z prodeje	=	6 669 734
Provize za právní služby	0,50%	z tržeb z prodeje	=	1 667 434
Celkem				325 149 552

Stavební náklady (Hard Costs)		Stavební náklady (Kč)
Dle odhadu odhadce	=	178 858 000
Celkem		178 858 000

Ostatní developerská činnost				
Projekční a inženýrská činnost (Soft Costs)	15,00%	ze stavebních nákladů	=	26 828 700
Rezerva	5,00%	ze stavebních nákladů	=	8 942 900
Marketing	1,00%	z tržeb z prodeje	=	3 334 867
Celkem				39 106 467

Financování	Poměr dluhu k vlastnímu kapitálu	Realizace projektu (měsíce)	Úrok z úvěru	Finanční náklady	% z nákladů
Finanční náklady	70,00%	24	6,50%	19 834 767	8,3%
CELKOVÉ NÁKLADY PROJEKTU					237 799 234
Provozní zisk	20,00%	z celkových nákladů		=	47 559 847
TRŽNÍ (REZIDUÁLNÍ) HODNOTA NEMOVITOSTI				Hodnota bez DPH (Kč)	Hodnota (Kč/m²)
Tržní (reziduální) hodnota nemovitosti				39 790 472	
Proinvestované náklady					
Tržní (reziduální) hodnota nemovitosti (zaokrouhljeno)				39 790 000	32 350

VÝPOČET JEDNOTKOVÉ CENY - Komerční prostory

	1	2	3	4	5	6
Číslo Nabídka/realizovaný prodej						
Adresa Občast						
Popis	 Základní informace o obchodní jednotce Obchodní jednotka č. 12 - Podlahová plocha 67,5 m² a celková plocha 69,3 m² - Jednotka se nachází v 1. podlaží rezidence - Sklepní kóje o velikosti 1,8 m² - Stav bytové jednotky obchodní jednotky - Dokončena ve standardu Shell & Core - Základní úprava nosných stěn, bez interiérových dveří, obkladů, vybavení koupelen a přípravou napojovacích bodů apod. Novostavba - Společná terasa pro společné chvíle - Možnost zakoupení privátních teras - Podzemní garáže - Nabíjení pro elektro auta	 Komerční prostory v novostavbě PANORAMA BRANÍK s výměrou 735 m². PANORAMA BRANÍK se nachází ve stabilizované rezidenční čtvrti s vysokým počtem obyvatel. Prostory se nachází 10 minut od metra Budějovická. Prostory jsou ve standardu shell n core.	 Nová obchodní jednotka se nachází v přízemí novostavby bytové rezidence na Praha 4 Nusle. Jednotka je dokončena ve standardu Shell & Core k jednotce nablíží sklepní kóje. Prostory jsou ve standardu shell n core.	 Prodej restaurace v projektu Garden Towers - Olšanská, Praha 3 - Žitkov. Jedná se o nově zkolaudovanou a kompletně připravenou restauraci. Celková užitná plocha činí 352,3 m² a prostor je rozdělen do tří funkčních úrovní. Přízemí (vstup z ulice Olšanská) - Reprezentační vstup, vysoké stropy, panoramatická okna, kapacita cca 20 míst k sezení. Zvýšené přízemí - Hlavní část provozu a kuchyně, bar, prodejní pulen, kafe, a technickým zázemím. Možnost dětského hřiště, kapacita cca 60 míst. Suterén - Přibližně 40 míst k sezení, kancelář, sklad, šatna pro zaměstnance, technické zázemí a sociální zařízení pro personál.	 Komerční prostor o výměře 159 m² + 9m² (kuchyňka a WC) v přízemí rezidenčního projektu Žitkovské Pavlače u parku Vítkov, Harigova 10/643. Jednotka je na uliční čáře a může být využita pro různé účely, včetně showroomu, prodejní kanceláře, šatny, ordinace. Jednotka má dva vchody z ulice lze ji rozdělit na 2 poloviny. Projekt Žitkovské Pavlače se nachází na rekonstruovaném místě s výbornou dopravní dostupností. Vchod i výhled přímo do ulice. Možnost klíčového parkování přímo před stavbou. Neokolaudováno.	 Komerční prostor o ploše 85,2 m² se sociálním zázemím a přípravou pro kuchyňská kout se nachází v přízemí první etapy úspěšného rezidenčního projektu Modřanský cukrovka. Prostor je zkolaudován pro podnikání jako komerce nepotravářského charakteru a nabízen v kolaudačním minimu.
Cena (Kč) vč. DPH	9 013 000	87 382 631	8 682 000	46 500 000	15 900 000	9 250 000
Koefficient vlivu času/úpravy nab. ceny	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Cena upravená (Kč)	8 111 790	78 644 368	7 786 890	41 850 000	14 310 000	8 328 000
Plocha prostor (m²)	67,59	735,00	69,29	352,09	168,09	82,00
Jednotková cena (Kč / m²)	120 173	106 999	112 364	118 892	85 179	90 489
Položka s atraktivita lokality	obdobná	méně atraktivní	obdobná	obdobná	obdobná	méně atraktivní
Koefficient atraktivita lokality	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
Dopravní dostupnost	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koefficient dopravní dostupnosti	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Vybavenost a technický stav objektu	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koefficient vybavenosti a technického stavu objektu	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Vybavenost a technický stav prostor	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koefficient vybavenosti a technického stavu prostor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Velikost prostor	méně	méně	méně	méně	méně	méně
Koefficient velikosti prostor	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95
Koefficient podlažního umístění v rámci BD	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	horší
Koefficient podlažního umístění v rámci BD	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Příslušenství	obdobná	obdobná	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné
Koefficient příslušenství	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Základní cena (Kč / m²)	120 173	106 999	112 364	118 892	85 179	90 489
Upravená jednotková cena (Kč / m²)	114 165	112 349	106 745	101 653	84 966	90 263
Výsledná jednotková cena (Kč / m²)	101 700					
Výsledná jednotková cena s DPH (Kč / m²)	84 000					

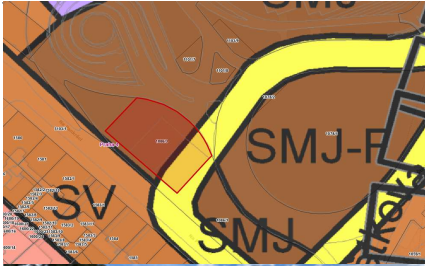
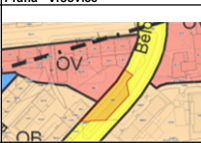


 	Císlo	1	2	3	4
	Nabídka/realizovaný prodej	Realizovaný prodej 02/2025	Realizovaný prodej 07/2024	Realizovaný prodej 6/2023	Realizovaný prodej 6/2023
	Adresa	Praha - Strašnice	Praha - Nusle	Praha - Vysočany	Praha - Karlín
	Obrázek				
	Popis	Realizovaný prodej parcely č. 1393 k. ú. Srašnice, č. řízení V-3594/2025-101. Parcela se nachází v plochách SV.	Realizovaný prodej parc. č. 2804/37 a 2808/2 v k. ú. Nusle. Dle územního plánu se parcely nachází v plochách SMJ-K.	Realizovaný prodej souboru pozemků v lokalitě Vysočany, všechny pozemky jsou zapsané na LV č. 9418. Kupní smlouva ze dne 26.6.2023.	Prodej pozemků parc. č. 767/166, 767/248, 40001/12, 767/249, 767/24 a 4001/13 na Rohanském nábřeží. Pozemky jsou určeny pro budoucí výstavbu.
	Cena (Kč)	52 000 000	39 500 000	1 585 878 515	209 941 402
Koeficient vlivu času/upravy nab. ceny	1,00	1,05	1,10	1,10	
Cena upravená (Kč)	52 000 000	41 475 000	1 744 466 367	230 935 542	
Plocha pozemků (m ²)	1 201	1 168	67 228	13 433	
Jednotková cena (Kč / m ²)	43 297	35 509	25 949	17 192	
Polooha a atraktivita lokality	obdobná	obdobná	méně atraktivní	atraktivnější	
Koeficient atraktivity lokality	1,00	1,00	1,05	0,95	
Dopravní dostupnost	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	
Koeficient dopravní dostupnosti	1,00	1,00	1,00	1,00	
Vybavenost a technický stav pozemku	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	
Koeficient vybavenosti a technického stavu pozemku	1,00	1,00	1,00	1,00	
Velikost pozemku m ²	obdobná	větší	větší	větší	
Koeficient velikosti pozemku	1,00	1,05	1,20	1,10	
Vliv právních vztahů	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	
Koeficient právního stavu	1,00	1,00	1,00	1,00	
Možnost zastavění	SMJ - smíšené městské jádro	SV - všeobecné smíšené	SMJ-K - smíšené městské jádro	SV-D - všeobecné smíšené	
Koeficient možnosti zastavění	SV - všeobecné smíšené	SMJ-K - smíšené městské jádro	SV-D - všeobecné smíšené	SV-K - všeobecné smíšené	
Základní cena (Kč / m ²)	43 297	35 509	25 949	17 192	
Upravená jednotková cena (Kč / m ²)	43 297	37 285	32 695	17 965	
Výchozí jednotková cena (Kč / m ²)	32 811				
Výsledná hodnota (Kč)	30 153 309				
Výsledná hodnota (Kč) (zaokrouhleno)	30 200 000				

Nemovitost	Parc. č. 1086/3 k. ú. Nusle
Datum ocenění	05.09.2025



VÝPOČET JEDNOTKOVÉ CENY POZEMKŮ

 Číslo Nabídka/realizovaný prodej Adresa Obrázek Popis Cena (Kč) Koeficient vlivu času/úpravy nab. ceny Cena upravená (Kč)	1	2	3	4
	Realizovaný prodej 09/2024 Praha - Záběhlice	Realizovaný prodej 01/2025 Praha - Vršovice	Realizovaný prodej 08/2023 Praha - Strašnice	Realizovaný prodej 10/2024 Praha - Komořany
				
	Realizovaný prodej parc. č. 147, 152/2, 5856/2, 5856/3, 5926/2, 5928/3, 5930/7, 5932/3 a 5932/15 v k. ú. Záběhlice. Parcely se nachází v území S1 dle územního plánu Prahy.	Realizovaný prodej parc. č. 1343 a 1346/8 v k. ú. Vršovice. Č. řízení V-1049/2025-101. Dle platného územního plánu se parcely nachází v plochách S2.	Realizovaný prodej parc. č. 4522/12 k. ú. Strašnice, č. řízení V-39515/2023-101. Parcela se dle územního plánu nachází v plochách S4.	Realizovaný prodej parcely č. 743/13 k. ú. Komořany, č. řízení V-56058/2024-101.
	13 497 710	766 666	64 000	2 589 110
	1,05	1,05	1,05	1,05
	14 172 596	804 999	67 200	2 718 566
	5 877	1 501	32	1 296
	2 412	536	2 100	2 098
	obdobná	obdobná	obdobná	méně atraktivní
Poloha a atraktivita lokality	1,00	1,00	1,00	1,05
Koeficient atraktivity lokality	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Dopravní dostupnost	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient dopravní dostupnosti	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Vybavenost a technický stav pozemku	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient vybavenosti a technického stavu pozemku	větší	větší	menší	větší
Velikost pozemku m2	1,10	1,05	0,95	1,05
Koeficient velikosti pozemku	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Vliv právních vztahů	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient právního stavu	S1	S2	S4	S2, LR, IZ
Možnost zastavění	1,00	1,00	1,00	1,05
Koeficient možnosti zastavění	2 412	536	2 100	2 098
Základní cena (Kč / m²)	2 653	563	1 995	2 428
Upravená jednotková cena (Kč / m²)	1 910			
Výchozí jednotková cena (Kč / m²)	594 010			
Výsledná hodnota (Kč)	594 000			
Výsledná hodnota (Kč) (zaokrouhleno)				

