

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 039652/2024

Dodatek č. 1 – nahrazení původního posudku v celém rozsahu

č. dodatku 059319/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.
insolvenční správce dlužníka
SERVIS CANIS, s.r.o.
IČ: 25114603
Nučická 1747/11
110 00 Praha 10

Číslo jednací: /

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí a výpočet a určení obvyklé ceny nájemného za užívání nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: U trati č.p. 3266/40a, U trati č.p. 3267/40b, Praha, okres Hlavní město Praha

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 06.05.2024

Zpracováno ke dni: 06.05.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 49 stran textu včetně titulního listu a 59 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.07.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny souboru budov - budova U Trati č.p. 3266/40a nacházející se na pozemku parc. č. 4501/69 a budova U Trati č.p. 3267/40b nacházející se na pozemku parc. č. 4501/70 obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Strašnice na listu vlastnictví č. 2566, určení obvyklé ceny nájemného za užívání souboru budov - budova U Trati č.p. 3266/40a nacházející se na pozemku parc. č. 4501/69 a budova U Trati č.p. 3267/40b nacházející se na pozemku parc. č. 4501/70 obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Strašnice na listu vlastnictví č. 2566, určení obvyklé ceny nájemného za užívání pozemku parc. č. 4501/69, 4501/70 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Strašnice na listu vlastnictví č. 19953.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí a výpočet a určení obvyklé ceny nájemného za užívání nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku – budovy se nacházejí na pozemcích, které jsou ve vlastnictví jiného subjektu. Na základě požadavku zadavatele posudku je obvyklá cena souboru budov stanovena bez hodnoty pozemků (jedná se pouze o hodnotu samotného souboru budov).

Dle informací zadavatele posudku není znám žádný právní titul pro užívání pozemků pod stavbami, tedy zadavateli není známá žádná nájemní smlouva, na základě které by mohly být stavby na pozemcích umístěny. Dle zadavatele za umístění staveb na pozemcích vzniká bezdůvodné obohacení na straně staveb. Nájemní smlouvy nebyly zadavatelem posudku předloženy. Dle zákona č. 151/1997 Sb., § 16c není nájem považován za závalu na nemovité věci. Uvedená skutečnost nebude v rámci ocenění zohledněna.

Dle informací zadavatele posudku je u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. 8 C 184/2022 vedeno řízení o odstranění oceňovaných staveb a vyklizení pozemků. Vzhledem k ocenění dle skutečného zjištěného stavu během prohlídky není na tuto skutečnost v rámci ocenění brán zřetel – stavby se na pozemcích stále nacházejí.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, znalecký posudek č.3146-1.22/20 vypracovaný panem Vladimírem Pauerem, U Nových domů III-1, 140 00 Praha 4 ze dne 28.8.2020, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, cenová mapa stavebních pozemků, informace realitních kanceláří, územní plán, www.smlouvy.gov.cz

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Stavby, pozemky
Adresa předmětu ocenění:	U trati č.p. 3266/40a, U Trati č.p. 3267/40b, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	U trati
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 357 326

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 06.05.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Vamberský.

Rozměry nemovitosti byly částečně získány měřením při prohlídce nemovitosti, částečně získány měřením v mapách KN. Na základě požadavku pana Vamberského (osoba přítomná při prohlídce) nebyla pořízena fotodokumentace ve vnitřních prostorách budovy č.p. 3266/40a a pouze v omezené míře v budově č.p. 3267/40b.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Ai4 dům s.r.o., U trati 3267/40b, Strašnice, 10000 Praha 10

Nemovitosti:

Budova č.p. 3266/40a nacházející se na pozemku parc. č. 4501/69, budova U Trati č.p. 3267/40b nacházející se na pozemku parc. č. 4501/70 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Strašnice na listu vlastnictví č. 2566.

Vlastnické právo:

AUNING Invest s.r.o., Maiselova 38/15, Josefov, 11000 Praha 1

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 4501/69, 4501/70 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Strašnice na listu vlastnictví č. 19953.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby

Oceňovaný soubor staveb je nebytový objekt. Stavby mají 1 nadzemní podlaží. V objektech není půda a nemají vybudované podkroví.

Stavba č.p. č.p. 3266/40a je cihlové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno. Stavba č.p. 3267/40b je převážně cihlové konstrukce (částečně smíšená), základy má železobetonové izolované, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je rovná, krytina je živичná lepenka, klempířské prvky jsou pozinkované.

Soubor budov byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v rozmezí 1950 – 1955.

V průběhu užívání byly na budově č.p. 3266/40a prováděny částečné rekonstrukční zásahy. Byla zrekonstruována soc. zařízení, zařizovací předměty, keramické obklady a dlažby. Byla provedena uzavřená dřevěná přístavba a otevřený přístřešek jen se zastřešením. Na budově č.p. 3267/40b nebyly prováděny žádné stavební zásahy, pouze v ubytovací části byla provedena jednoduchá sociální zařízení.

Na základě provedené prohlídky a dle informací osoby přítomné při prohlídce bylo zjištěno, že v budově č.p. 3266/40a, která byla kolaudována a dříve užívána jako restaurace, se nachází prostory pro ubytování ukrajinských uprchlíků, v současné době již není restaurace provozovaná, i tyto prostory slouží k ubytování. V budově č.p. 3267/40b se nachází v části provozovna autoservisu, ve zbytku budovy se rovněž nacházejí prostory pro ubytování.

Vady stavby:

rozvody: podstandardní prvek
vybavení: podstandardní prvek
podlahy: podstandardní prvek
okna: podstandardní prvek
střecha: podstandardní prvek
zdívo: podstandardní prvek

Stav souboru budov lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Užitná plocha budova č.p. 3266/40a	195,00 m ²
Užitná plocha budova č.p. 3267/40b	325,00 m ²
Užitná plocha celkem	520,00 m ²

Okna jsou dřevěná jednoduchá. V prostorách koupelen se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletách se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

prostory: keramická dlažba, beton

Do budov je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do septiku. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje vlastní elektrokotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

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

Přístup je bezproblémový po komunikaci přes pozemek cizího subjektu se zřízeným věcným břemenem. Objekt je postaven v širším centru Prahy v městské části Strašnice, charakter okolí odpovídá průmyslové zóně.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis stavby	Typ stavby	nebytový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	0
	PENB	
	Stavba byla postavena v roce	1950 - 1955
	Rozsah rekonstrukce stavby	průběžná částečná rekonstrukce budovy č.p. 3266/40a
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	Sedlová, rovná
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná, živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
Vnitřní omítky	štukové	

	Společné prostory stavby	
	Popis stavu stavby	před rekonstrukcí
	Vady stavby	rozvody: podstandardní prvek vybavení: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek okna: podstandardní prvek střecha: podstandardní prvek zdivo: podstandardní prvek

	Typ oken	dřevěná jednoduchá
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dýhované plné
	Osvětlovací technika	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha 520,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 520,00 m ²
	Elektrína	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	septik
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění	elektrokotel
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy	místnosti: keramická dlažba

Popis pozemku užívaného se stavbou	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	průmyslová zóna
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy

		včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny a určení obvyklé ceny nájemného za užívání nemovitých věcí k datu ocenění 06.05.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

V případně určení obvyklé ceny nájemného za užívání souboru budov se v rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky.

Nájemní smlouvy uzavírané mezi soukromými subjekty nejsou veřejně dostupné, realitní kanceláře potom z důvodu ochrany osobních údajů informace o transakcích zpravidla neposkytují.

Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota nájemného.

V případě určení obvyklé ceny nájemného za užívání pozemků byly pro výpočet použity nabídkové tržní transakce (čerpáno z databáze INEM) a realizované transakce uvedené na stránkách smlouvy.gov.cz. Jedná se o transakce uzavřené mezi MHMP a dalšími subjekty.

Nájemní smlouvy uzavírané mezi soukromými subjekty nejsou veřejně dostupné, realitní kanceláře potom z důvodu ochrany osobních údajů informace o transakcích zpravidla neposkytují.

Realizované nájemní smlouvy zveřejňované na smlouvy.gov.cz naproti tomu mohou vykazovat netržní okolnosti, jelikož není zřejmé, zda proběhla veřejná nabídka pronajímaného majetku a jaké jednání předcházelo uzavření nájemních smluv.

Srovnáním tržních nabídek a realizovaných nájemních smluv pak lze, z našeho pohledu, dojít k nejpřesnějšímu výsledku, jelikož tento postup vyvažuje výše popsané slabé stránky vzorků ke srovnání.

Vzhledem ke skutečnosti, že výsledná cena vychází z jednotlivých dílčích cen, které vykazují značný hodnotový rozptyl, určuje se tzv. tržní hodnota nájemného.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,406}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,420}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,591}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,407}$$

1. Stavby U Trati 40a, 40b

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Stavba U Trati 40a

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	250,00 m ²	3,20 m	800,00
Zastřešení	250,00 m ²	2,00 m	500,00
Součet	500,00 m²		1 300,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 300,00 / 500,00	= 2,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	500,00 / 2	= 250,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(250)*(3,20)	=	800,00 m ³
Zastřešení	(250)*(2,00)/2	=	250,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	800,00 m ³
Zastřešení	Z	250,00 m ³

Obestavěný prostor - celkem:

1 050,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9560

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,39	64	175	36,57	2,3368
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	16,00	64	140	45,71	7,3136
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,47	64	140	45,71	3,8716
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,49	64	110	58,18	3,7759
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,03	64	64	100,00	3,0300
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,63	64	64	100,00	0,6300
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,64	20	65	30,77	2,3508

8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,45	64	64	100,00	3,4500
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,35	20	64	31,25	1,0469
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,87	64	65	98,46	3,8104
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,07	64	65	98,46	5,9765
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,45	20	64	31,25	1,0781
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,02	20	64	31,25	1,5688
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,17	20	64	31,25	1,9281
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	64	64	100,00	0,3100
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,35	64	64	100,00	3,3500
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,24	64	64	100,00	3,2400
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,09	20	64	31,25	0,6531
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,99	20	64	31,25	0,6219
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,39	20	64	31,25	1,3719
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,60	40	64	62,50	2,8750
Opotřebení:										54,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9464
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1077
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9560
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	9 250,11
Plná cena: 1 050,00 m ³ * 9 250,11 Kč/m ³	=	9 712 615,50 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 54,6 % /100)	*	0,454
Stavba U Trati 40a - věcná hodnota	=	4 409 527,44 Kč

1.2. Stavba U Trati 40b

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. (oprava, údržba)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	385,00 m ²	3,50 m	1 347,50
Součet	385,00 m²		1 347,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 347,50 / 385,00	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	385,00 / 1	= 385,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(115)*(3,50)+(270)*(6)	=	2 022,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	2 022,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 022,50 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	S	3,30	100	1,00	3,30
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	1,20	100	1,00	1,20
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100	1,00	1,90
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	100	1,00	2,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,80	100	1,00	5,80
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9371
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 174,76
Plná cena: 2 022,50 m ³ * 7 174,76 Kč/m ³	=	14 510 952,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 69 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 69 / 100 = 69,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 69,0 % / 100)

* **0,310**

Stavba U Trati 40b - věčná hodnota

= **4 498 395,15 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Stavba U Trati 40a

= 4 409 527,44 Kč

Stavba U Trati 40b

= 4 498 395,15 Kč

Nákladové ceny - celkem

= **8 907 922,59 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Ostatní nemovitosti

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

8,00 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):

0,1 %

Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:

0,1 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

8,20 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Pronajmutelné prostory	520,00	2 119,44	91 842,40	1 102 108,80
Výnosy celkem				1 102 108,80

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

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	265,96 Kč	0.9	239,36 Kč	1	1.1	0.9 ¹	1.1	1	1	1.089	219,80 Kč
2	225,81 Kč	0.9	203,23 Kč	1	1.03	1	1.2 ²	1.1	1	1.3596	149,48 Kč
3	195,00 Kč	0.9	175,50 Kč	1	1.04	1	1.1	0.95	1	1.0868	161,48 Kč
4	230,00 Kč	0.9	207,00 Kč	1	1	0.9	1.05	1.05	1	0.99225	208,62 Kč

5	153,51 Kč	0.9	138,16 Kč	1	1.15	1	1.1	0.95	0.8 ³	0.9614	143,71 Kč
Celkem průměr										176,62 Kč	

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 102 108,80 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 102 108,80 * 40 % - 440 843,52 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 661 265,28 Kč

Míra kapitalizace 8,20 % / 8,20 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 8 064 211,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 8 907 922,59 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 8 064 211,00 Kč

Rozdíl R = 843 711,59 Kč

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

CV + 0.20 R = 8 232 953,32 Kč

Stavby U Trati 40a, 40b - zjištěná cena = 8 232 953,32 Kč

2. Přípojka vody DN 40 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 360,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000

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

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **1 444,61**

Plná cena: 8,00 m * 1 444,61 Kč/m = **11 556,88 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 74 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 74 / 80 = 92,5 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 733,53 Kč
Koeficient pp	*	0,407
Cena stavby CS	=	705,55 Kč

Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena = **705,55 Kč**

3. Septik nad 15 m3 OP

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.4.2. Septik nad 15 m3 OP
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 16,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 800,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	11 077,92
Plná cena: 16,00 m ³ * 11 077,92 Kč/m ³	=	177 246,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 74 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 74 / 100 = 74,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 74,0 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1- 74,0 % / 100)	*	0,260
Nákladová cena stavby CS_N	=	46 084,15 Kč
Koeficient pp	*	0,407
Cena stavby CS	=	18 756,25 Kč

Septik nad 15 m3 OP - zjištěná cena = **18 756,25 Kč**

4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm2 v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm2 v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0750
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	516,60
Plná cena: 8,00 m * 516,60 Kč/m	=	4 132,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 74 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 74 / 80 = 92,5 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	619,92 Kč
*	0,407
=	252,31 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena = **252,31 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Stavby U Trati 40a, 40b	8 232 953,- Kč
2. Přípojka vody DN 40 mm	706,- Kč
3. Septik nad 15 m ³ OP	18 756,- Kč
4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	252,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **8 252 667,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **8 252 670,- Kč**

slovy: osm milionů dvě stě padesát dva tisíc šest set sedmdesát Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Ocenění srovnávací metodou v případě nájemného je provedeno na základě srovnání s nabídkami podobných nemovitostí v realitní inzerci a s realizovanými nájmy uvedenými na www.smlouvy.gov.cz. Zaokrouhlení je provedeno na celé tisícikoruny.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor budov U trati č.p. 3266/40a, 3267/40b

U trati č.p. 3266/40a, 3267/40b Praha, okres Hlavní město Praha							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Další okolnosti
Oceňovaný objekt	U trati č.p. 3266/40a, Praha, okres Hlavní město Praha	520 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	611 m ²	užíváno částečně jako prostory pro ubytování ukrajinských uprchlíků, částečně kolaudováno a užíváno jako autoservis, částečně kolaudace jako restaurace (i tyto prostory aktuálně využívány jako prostor pro ubytování)	přístup přes pozemek cizího vlastníka se zřízeným věcným břemenem
1	Přátelství č.p. 274/79, Praha, okres území Hlavního města Prahy	200 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	451 m ²	užíváno jako prodejna, bytové prostory	přístup z veřejné komunikace

2	Lažanského č.p. 1000/1, Praha, okres území Hlavního města Prahy	310 m ²	skeletová	velmi dobrý	1195 m ²	užíváno jako jídelna, přípravná jídel	přístup z veřejné komunikace
3	Bohdalecká, Praha, okres území Hlavního města Prahy	443 m ²	skeletová	velmi dobrý	443 m ²	užíváno jako prostory autoservisu, kancelářské prostory, dílna	přístup z veřejné komunikace
4	Selská, Praha, okres Hlavní město Praha	426 m ²	cihlová	dobrý	636 m ²	využíváno jako restaurace, bar, herna, tréninkové prostory pro zápasníky MMA, byt	přístup z veřejné komunikace
5	K Vltavě č.p. 21/8, Praha, okres Hlavní město Praha	420 m ²	cihlová	po rekonstrukci	392 m ²	sídlo bezpečnostní agentury, kanceláře, byt	přístup z veřejné komunikace

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K7 Další okolnosti	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	60 000,00 Kč	1	60 000,00 Kč	1	1.2 ¹	1	1.05	0.97	1.15	1	1.40553	42 688,52 Kč
2	67 741,94 Kč	1	67 741,94 Kč	1	1.15	1	1.15	1.1	1	1	1.45475	46 566,04 Kč
3	56 433,41 Kč	0.9	50 790,07 Kč	1	1.07	1	1.2 ²	0.97	1.05	1	1.307754	38 837,63 Kč
4	46 924,88 Kč	0.9	42 232,39 Kč	1	1.08	1	1.1	1	1.05	1	1.2474	33 856,33 Kč
5	47 619,05 Kč	1	47 619,05 Kč	1	1.07	1	1.2 ³	0.95	1.2 ⁴	1	1.46376	32 532,01 Kč
Celkem průměr											38 896,11 Kč	
Minimum											32 532,01 Kč	
Maximum											46 566,04 Kč	
Směrodatná odchylka - s											5 897,35 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											32 998,76 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											44 793,45 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

U trati č.p. 3266/40a, 3267/40b Praha, okres Hlavní město Praha							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Další okolnosti
Oceňovaný objekt	U trati č.p. 3266/40a, Praha, okres Hlavní město Praha	520 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	611 m ²	užíváno částečně jako prostory pro ubytování ukrajinských uprchlíků, částečně kolaudováno a užíváno jako autoservis, částečně kolaudace jako restaurace (i tyto prostory aktuálně využívány jako prostor pro ubytování)	přístup přes pozemek cizího vlastníka se zřízeným věcným břemenem
1	Přátelství č.p. 274/79, Praha, okres území Hlavního města Prahy	200 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	451 m ²	užíváno jako prodejna, bytové prostory	přístup z veřejné komunikace
2	Lažanského č.p. 1000/1, Praha, okres území Hlavního města Prahy	310 m ²	skeletová	velmi dobrý	1195 m ²	užíváno jako jídlna, přípravná jídel	přístup z veřejné komunikace
3	Bohdalecká, Praha, okres území Hlavního města Prahy	443 m ²	skeletová	velmi dobrý	443 m ²	užíváno jako prostory autoservisu, kancelářské prostory, dílna	přístup z veřejné komunikace
4	Selská, Praha, okres Hlavní město Praha	426 m ²	cihlová	dobrý	636 m ²	využíváno jako restaurace, bar, herna, tréninkové prostory pro zápasníky MMA, byt	přístup z veřejné komunikace
5	K Vltavě č.p. 21/8, Praha, okres Hlavní město Praha	420 m ²	cihlová	po rekonstrukci	392 m ²	sídlo bezpečnostní agentury, kanceláře, byt	přístup z veřejné komunikace

Výpočet dle metodiky MFČR

U trati č.p. 3266/40a, 3267/40b, Praha, okres Hlavní město Praha							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Další okolnosti
Oceňovaný objekt	U trati č.p. 3266/40a, Praha, okres Hlavní město Praha	520 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	611 m ²	užíváno částečně jako prostory pro ubytování ukrajinských uprchlíků, částečně kolaudováno a užíváno jako autoservis, částečně kolaudace jako restaurace (i tyto prostory aktuálně využívány jako prostor pro ubytování)	přístup přes pozemek cizího vlastníka se zřízeným věcným břemenem
1	Přátelství č.p. 274/79, Praha, okres území Hlavního města Prahy	200 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	451 m ²	užíváno jako prodejna, bytové prostory	přístup z veřejné komunikace
2	Lažanského č.p. 1000/1, Praha, okres území Hlavního města Prahy	310 m ²	skeletová	velmi dobrý	1195 m ²	užíváno jako jídlena, přípravná jídel	přístup z veřejné komunikace
3	Bohdalecká, Praha, okres území Hlavního města Prahy	443 m ²	skeletová	velmi dobrý	443 m ²	užíváno jako prostory autoservisu, kancelářské prostory, dílna	přístup z veřejné komunikace
4	Selská, Praha, okres Hlavní město Praha	426 m ²	cihlová	dobrý	636 m ²	využíváno jako restaurace, bar, herna, tréninkové prostory pro zápasníky MMA, byt	přístup z veřejné komunikace
5	K Vltavě č.p. 21/8, Praha, okres Hlavní město Praha	420 m ²	cihlová	po rekonstrukci	392 m ²	sídlo bezpečnostní agentury, kanceláře, byt	přístup z veřejné komunikace

Vyloučení extrémní hodnoty

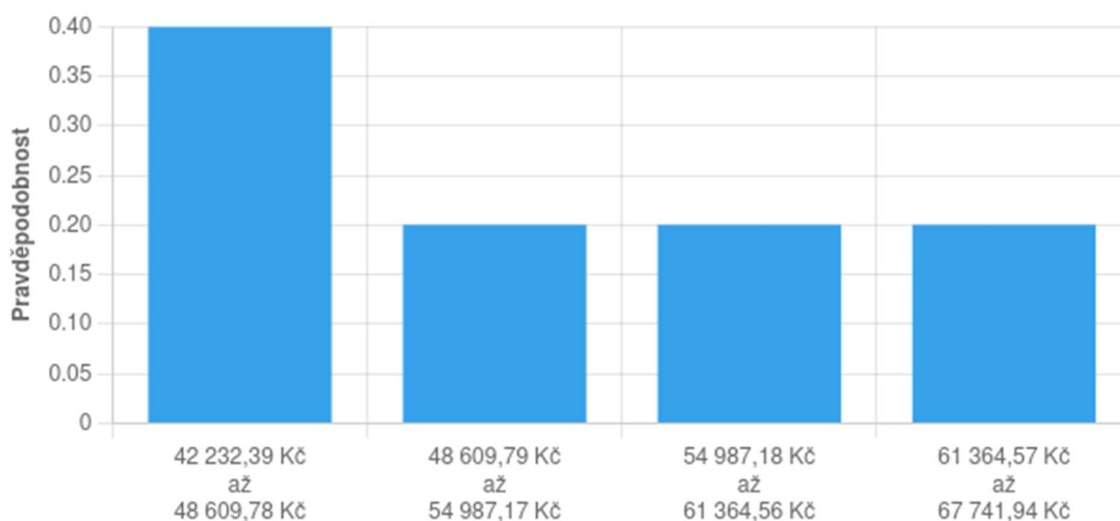
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	60 000,00 Kč	1	60 000,00 Kč
2	67 741,94 Kč	1	67 741,94 Kč
3	56 433,41 Kč	0.9	50 790,07 Kč
4	46 924,88 Kč	0.9	42 232,39 Kč
5	47 619,05 Kč	1	47 619,05 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	42 232,39 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	67 741,94 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.6
Aritmetický průměr			53 676,69 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
42 232,39 Kč	až	48 609,78 Kč	2	0.4
48 609,79 Kč	až	54 987,17 Kč	1	0.2
54 987,18 Kč	až	61 364,56 Kč	1	0.2
61 364,57 Kč	až	67 741,94 Kč	1	0.2

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 42 232,39 Kč/m² do 48 609,78 Kč/m²

* 520 m²

od 21 960 843,00 Kč do 25 277 086,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 21 961 000 Kč do 25 277 000 Kč

Pozemek parc. č.. 4501/69, 4501/70 v katastrálním území Strašnice

Pozemek parc. č..4501/69, 4501/70 v katastrálním území Strašnice, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	U trati č.p. 3266/40a, Praha, okres Hlavní město Praha	611 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - SV – všeobecně smíšené	v místě, kanalizace řešena septikem, bez plynu	přístup přes pozemek cizího vlastníka se zřízeným věcným břemenem
1	Zenklova, Praha, okres Hlavní město Praha	1561 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - SV – všeobecně smíšené	v dosahu	přístup z veřejné komunikace
2	Prosek, Praha, okres Hlavní město Praha	4771 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - OV	v dosahu	přístup z veřejné komunikace
3	Libeň, Praha, okres Hlavní město Praha	2718 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - OB/OV	v dosahu	přístup z veřejné komunikace
4	Horní Měcholupy, Praha, okres území Hlavního města Prahy	581 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - SV – všeobecně smíšené	v místě	přístup z veřejné komunikace
5	Štěrboholy, Praha, okres území Hlavního města Prahy	4205 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - VN - nerušící výroby a služeb	v dosahu	přístup z veřejné komunikace

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	18 577,83 Kč	1	18 577,83 Kč	1	0.99	1	1	1	0.99	18 765,48 Kč
2	15 994,45 Kč	1	15 994,45 Kč	1	0.94	1	1	1	0.94	17 015,37 Kč
3	9 607,28 Kč	1	9 607,28 Kč	1	0.97	1	1	1	0.97	9 904,41 Kč
4	10 000,00 Kč	1	10 000,00 Kč	1	1	1	1.05	1	1.05	9 523,81 Kč
5	9 687,87 Kč	1	9 687,87 Kč	1	0.95	0.8 ¹	1	1	0.76	12 747,20 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek parc. č..4501/69, 4501/70 v katastrálním území Strašnice, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	U trati č.p. 3266/40a, Praha, okres Hlavní město Praha	611 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - SV – všeobecně smíšené	v místě, kanalizace řešena septikem, bez plynu	přístup přes pozemek cizího vlastníka se zřízeným věcným břemenem
1	Zenklova, Praha, okres Hlavní město Praha	1561 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - SV – všeobecně smíšené	v dosahu	přístup z veřejné komunikace
2	Prosek, Praha, okres Hlavní město Praha	4771 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - OV	v dosahu	přístup z veřejné komunikace
3	Libeň, Praha, okres Hlavní město Praha	2718 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - OB/OV	v dosahu	přístup z veřejné komunikace
4	Horní Měcholupy, Praha, okres území Hlavního města Prahy	581 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - SV – všeobecně smíšené	v místě	přístup z veřejné komunikace
5	Štěrboholy, Praha, okres území Hlavního města Prahy	4205 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - VN - nerušící výroby a služeb	v dosahu	přístup z veřejné komunikace

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18 577,83 Kč	1	18 577,83 Kč
2	15 994,45 Kč	1	15 994,45 Kč
3	9 607,28 Kč	1	9 607,28 Kč
4	10 000,00 Kč	1	10 000,00 Kč
5	9 687,87 Kč	1	9 687,87 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	9 607,28 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	18 577,83 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.93
Střední hodnota			12 773,49 Kč
Medián			15 994,45 Kč
Rozdíl max-min			8 970,55 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Pozemek parc. č..4501/69, 4501/70 v katastrálním území Strašnice, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	U trati č.p. 3266/40a, Praha, okres Hlavní město Praha	611 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - SV – všeobecně smíšené	v místě, kanalizace řešena septikem, bez plynu	přístup přes pozemek cizího vlastníka se zřízeným věcným břemenem
1	Zenklova, Praha, okres Hlavní město Praha	1561 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - SV – všeobecně smíšené	v dosahu	přístup z veřejné komunikace
2	Prosek, Praha, okres Hlavní město Praha	4771 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - OV	v dosahu	přístup z veřejné komunikace
3	Libeň, Praha, okres Hlavní město Praha	2718 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - OB/OV	v dosahu	přístup z veřejné komunikace
4	Horní Měcholupy, Praha, okres území Hlavního města Prahy	581 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - SV – všeobecně smíšené	v místě	přístup z veřejné komunikace
5	Štěrboholy, Praha, okres území Hlavního města Prahy	4205 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - VN - nerušící výroby a služeb	v dosahu	přístup z veřejné komunikace

Vyloučení extrémní hodnoty

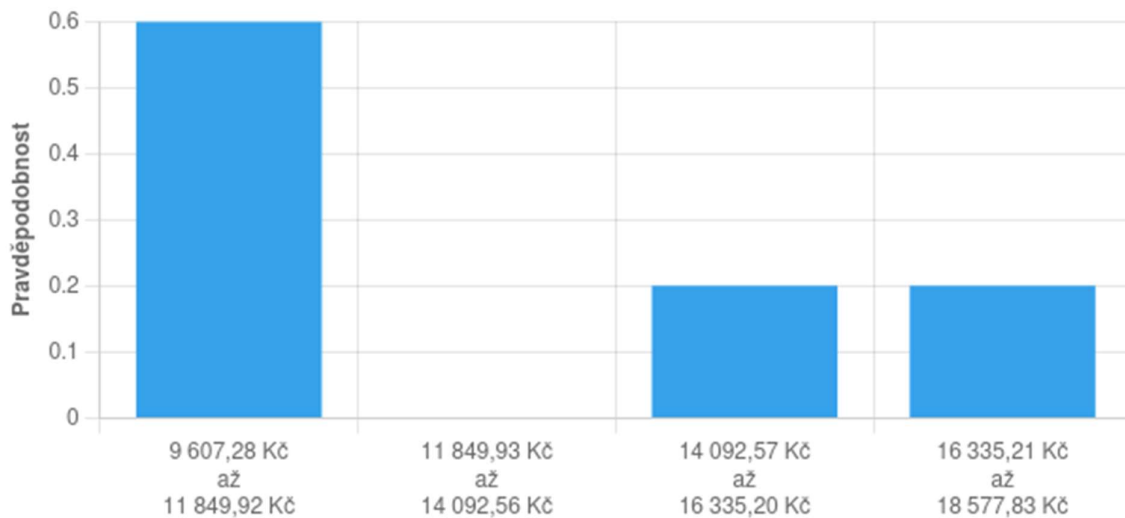
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18 577,83 Kč	1	18 577,83 Kč
2	15 994,45 Kč	1	15 994,45 Kč
3	9 607,28 Kč	1	9 607,28 Kč
4	10 000,00 Kč	1	10 000,00 Kč
5	9 687,87 Kč	1	9 687,87 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	9 607,28 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	18 577,83 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.93
Aritmetický průměr			12 773,49 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
9 607,28 Kč	až	11 849,92 Kč	3	0.6
11 849,93 Kč	až	14 092,56 Kč	0	0
14 092,57 Kč	až	16 335,20 Kč	1	0.2
16 335,21 Kč	až	18 577,83 Kč	1	0.2

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 9 607,28 Kč/m² do 11 849,92 Kč/m²
_____ * 611 m²
od 5 870 048,00 Kč do 7 240 301,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 5 870 000 Kč do 7 240 000 Kč

Soubor budov U trati č.p. 3266/40a, 3267/40b – nájemné

U trati č.p. 3266/40a, 3267/40b, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	U trati č.p. 3266/40a, Praha, okres Hlavní město Praha	520 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	užíváno částečně jako prostory pro ubytování ukrajinských uprchlíků, částečně kolaudováno a užíváno jako autoservis, částečně kolaudace jako restaurace (i tyto prostory aktuálně využívány jako prostor pro ubytování)	přístup přes pozemek cizího vlastníka se zřízeným věcným břemenem
1	Strančická, Praha, okres Hlavní město Praha	376 m ²	smíšená	dobry	skladové a výrobní prostory	přístup z veřejné komunikace
2	V olšinách, Praha, okres Hlavní město Praha	465 m ²	cihlová	velmi dobrý	kancelářské a skladové prostory	přístup z veřejné komunikace
3	U trati, Praha, okres Hlavní město Praha	447 m ²	cihlová	dobry	skladové prostory	přístup z veřejné komunikace
4	Žižkov, Praha, okres Hlavní město Praha	516 m ²	smíšená	dobry	možnost využití jako jako sklady, hudební zkušebny, výrobní prostory, kanceláře či obchodní prostory	přístup z veřejné komunikace
5	Na universitním statku, Praha, okres území Hlavního města Prahy	228 m ²	cihlová	velmi dobrý	skladové prostory, možnost autoservisu, nerušící výroby	přístup z veřejné komunikace, bez napojení na kanalizaci, není wc

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	265,96 Kč	0.9	239,36 Kč	1	1.1	0.9 ¹	1.1	1	1	1.089	219,80 Kč
2	225,81 Kč	0.9	203,23 Kč	1	1.03	1	1.2 ²	1.1	1	1.3596	149,48 Kč
3	195,00 Kč	0.9	175,50 Kč	1	1.04	1	1.1	0.95	1	1.0868	161,48 Kč
4	230,00 Kč	0.9	207,00 Kč	1	1	0.9	1.05	1.05	1	0.99225	208,62 Kč
5	153,51 Kč	0.9	138,16 Kč	1	1.15	1	1.1	0.95	0.8 ³	0.9614	143,71 Kč
Celkem průměr											176,62 Kč
Minimum											143,71 Kč
Maximum											219,80 Kč
Směrodatná odchylka - s											35,13 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											141,48 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											211,75 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Komentáře:											
¹ [K3; č.1] konstrukce porovnávaného vzorku je výrazně horší											
² [K4; č.2] stav porovnávaného vzorku je výrazně lepší											
³ [K6; č.5] porovnávaný vzorek výrazně horší											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je shodná. K2 vyjadřuje faktor pronajmutelnosti s ohledem na velikosti objektů – cena přepočtena dle poměru velikosti jednotlivých vzorků. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice objektů – jedná se o cihlové objekty. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav vzorků – stav všech vzorků je mírně lepší či lepší. K5 vyjadřuje účel užití jednotlivých vzorků. K6 zohledňuje přístup k uvedenému vzorku a neexistenci odpadu (chybí wc) u vzorku č. 5. Koeficient redukce na pramen menší než 1 vyjadřuje skutečnost, že se jedná o nabídkovou cenu.

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

176,62 Kč/m²/měsíc

* 520 m²

= 91 841 Kč/měsíc

Celková cena po zaokrouhlení:

92 000 Kč/měsíc

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

U trati č.p. 3266/40a, 3267/40b, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	U trati č.p. 3266/40a, Praha, okres Hlavní město Praha	520 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	užíváno částečně jako prostory pro ubytování ukrajinských uprchlíků, částečně kolaudováno a užíváno jako autoservis, částečně kolaudace jako restaurace (i tyto prostory aktuálně využívány jako prostor pro ubytování)	přístup přes pozemek cizího vlastníka se zřízeným věcným břemenem
1	Strančická, Praha, okres Hlavní město Praha	376 m ²	smíšená	dobrý	skladové a výrobní prostory	přístup z veřejné komunikace
2	V olšínách, Praha, okres Hlavní město Praha	465 m ²	cihlová	velmi dobrý	kancelářské a skladové prostory	přístup z veřejné komunikace
3	U trati, Praha, okres Hlavní město Praha	447 m ²	cihlová	dobrý	skladové prostory	přístup z veřejné komunikace
4	Žižkov, Praha, okres Hlavní město Praha	516 m ²	smíšená	dobrý	možnost využití jako jako sklady, hudební zkušebny, výrobní prostory, kanceláře či obchodní prostory	přístup z veřejné komunikace
5	Na universitním statku, Praha, okres území Hlavního města Prahy	228 m ²	cihlová	velmi dobrý	skladové prostory, možnost autoservisu, nerušící výroby	přístup z veřejné komunikace, bez napojení na kanalizaci, není wc

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	265,96 Kč	0.9	239,36 Kč
2	225,81 Kč	0.9	203,23 Kč
3	195,00 Kč	0.9	175,50 Kč
4	230,00 Kč	0.9	207,00 Kč
5	153,51 Kč	0.9	138,16 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	138,16 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	239,36 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.73
Střední hodnota			192,65 Kč
Medián			207,00 Kč
Rozdíl max-min			101,20 Kč

Základní cena: 192,65 Kč/m²

Úprava ceny: 192,65 Kč * 0,9000 = 173,39 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

173,39 Kč/m²/měsíc

* 520 m²

= 90 163 Kč/měsíc

Celková cena po zaokrouhlení:

90 000 Kč/měsíc

Výpočet dle metodiky MFČR

U trati č.p. 3266/40a, 3267/40b, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	U trati č.p. 3266/40a, Praha, okres Hlavní město Praha	520 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	užíváno částečně jako prostory pro ubytování ukrajinských uprchlíků, částečně kolaudováno a užíváno jako autoservis, částečně kolaudace jako restaurace (i tyto prostory aktuálně využívány jako prostor pro ubytování)	přístup přes pozemek cizího vlastníka se zřízeným věcným břemenem
1	Strančická, Praha, okres Hlavní město Praha	376 m ²	smíšená	dobrý	skladové a výrobní prostory	přístup z veřejné komunikace
2	V olšínách, Praha, okres Hlavní město Praha	465 m ²	cihlová	velmi dobrý	kancelářské a skladové prostory	přístup z veřejné komunikace
3	U trati, Praha, okres Hlavní město Praha	447 m ²	cihlová	dobrý	skladové prostory	přístup z veřejné komunikace
4	Žižkov, Praha, okres Hlavní město Praha	516 m ²	smíšená	dobrý	možnost využití jako jako sklady, hudební zkušebny, výrobní prostory, kanceláře či obchodní prostory	přístup z veřejné komunikace
5	Na universitním statku, Praha, okres území Hlavního města Prahy	228 m ²	cihlová	velmi dobrý	skladové prostory, možnost autoservisu, nerušící výroby	přístup z veřejné komunikace, bez napojení na kanalizaci, není wc

Vyloučení extrémní hodnoty

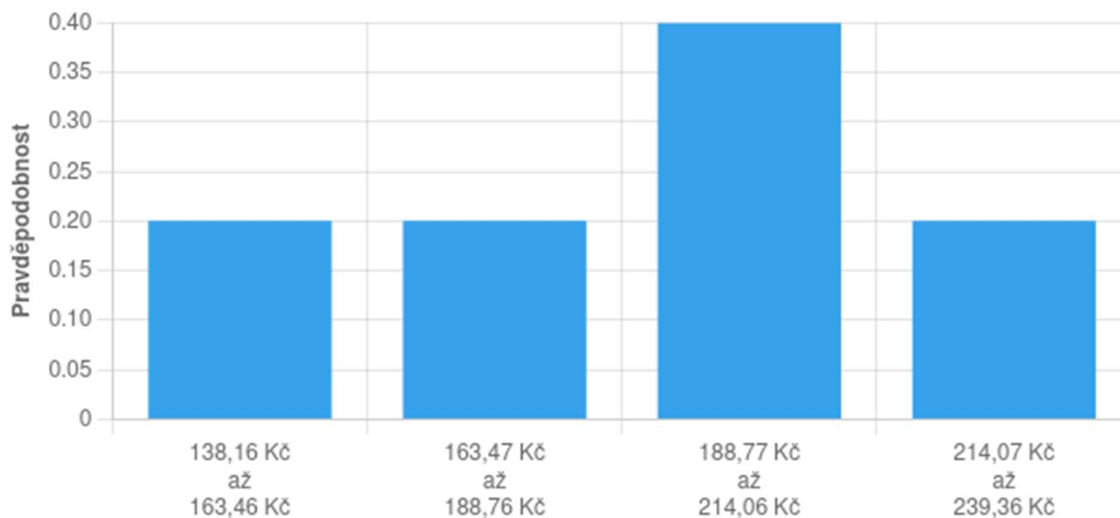
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	265,96 Kč	0.9	239,36 Kč
2	225,81 Kč	0.9	203,23 Kč
3	195,00 Kč	0.9	175,50 Kč
4	230,00 Kč	0.9	207,00 Kč
5	153,51 Kč	0.9	138,16 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	138,16 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	239,36 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.73
Aritmetický průměr			192,65 Kč

Rozdělení četností

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
138,16 Kč	až	163,46 Kč	1	0.2
163,47 Kč	až	188,76 Kč	1	0.2
188,77 Kč	až	214,06 Kč	2	0.4
214,07 Kč	až	239,36 Kč	1	0.2

Graf rozdělení četností



**Pozemek parc. č.. 4501/69, 4501/70 v katastrálním území Strašnice –
nájemné**

Pozemek parc. č.. 4501/69, 4501/70 v katastrálním území Strašnice Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	U trati č.p. 3266/40a, Praha, okres Hlavní město Praha	611 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - SV – všeobecně smíšené, na pozemku stavba cizího vlastníka	v místě	přístup přes pozemek cizího vlastníka se zřízeným věcným břemenem
1	Hejplíkova, Praha, okres Hlavní město Praha	800 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné	v místě	přístup z veřejné komunikace
2	Košíře, Praha, okres Hlavní město Praha	159 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné, součást jednotného funkčního celku	v místě	přístup z veřejné komunikace
3	Černý Most, Praha, okres Hlavní město Praha	577 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - SV – všeobecně smíšené, na pozemku stavba cizího vlastníka	v místě	přístup z veřejné komunikace
4	Záběhlice, Praha, okres Hlavní město Praha	30 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - LR, na pozemku stavba cizího vlastníka	v místě	přístup z veřejné komunikace
5	Veleslavín, Praha, okres Hlavní město Praha	59 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - ZMK, na pozemku stavba cizího vlastníka	v místě	přístup z veřejné komunikace

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	27,50 Kč	0.9	24,75 Kč	1	0.99	1.05	1	1	1.0395	23,81 Kč
2	11,86 Kč	1	11,86 Kč	1	1.05	1	1	1	1.05	11,30 Kč
3	20,83 Kč	1	20,83 Kč	1	1	1	1	1	1	20,83 Kč
4	16,67 Kč	1	16,67 Kč	1	1.1	0.85	1	1	0.935	17,83 Kč
5	16,66 Kč	1	16,66 Kč	1	1.09	0.85	1	1	0.9265	17,98 Kč
Celkem průměr										18,35 Kč
Minimum										11,30 Kč
Maximum										23,81 Kč
Směrodatná odchylka - s										4,64 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										13,71 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										22,99 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je shodná, všechny vzorky se nacházejí na území Prahy. K2 velikost pozemků – vyjadřuje faktor pronajmutelnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na možnosti jejich využití podle územně plánovací dokumentace obce. Zastavěné pozemky nejsou běžně nabízeny k pronájmu, proto byl jako vzorek použit nezastavěný stavební pozemek (vzorek č. 1), skutečnost, že pozemek není zastavěn, byla zohledněna tímto koeficientem. V případě ostatních vzorků se jedná o realizované nájmy zastavěných pozemků případně pozemků tvořící jednotný funkční celek se zastavěným pozemkem. K4 vyjadřuje přístup k inženýrským sítím. K5 zohledňuje ostatní vlivy – přístup na pozemek. Koeficient redukce na pramen nižší než 1 vyjadřuje skutečnost, že se jedná o nabídkovou cenu – vzorek č. 1. V ostatních případech se jedná o skutečné realizované nájmy, nájemní smlouvy uveřejněny na stránkách smlouvy.gov.cz. Vybrané důležité části smluv jsou přiloženy v přílohách u jednotlivých porovnávaných vzorků.

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

18,35 Kč/m²/měsíc

* 611 m²

= 11 211 Kč/měsíc

Celková cena po zaokrouhlení:

11 000 Kč/měsíc

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek parc. č.. 4501/69, 4501/70 v katastrálním území StrašnicePraha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	U trati č.p. 3266/40a, Praha, okres Hlavní město Praha	611 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - SV – všeobecně smíšené, na pozemku stavba cizího vlastníka	v místě	přístup přes pozemek cizího vlastníka se zřízeným věcným břemenem
1	Hejplíkova, Praha, okres Hlavní město Praha	800 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné	v místě	přístup z veřejné komunikace
2	Košíře, Praha, okres Hlavní město Praha	159 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné, součást jednotného funkčního celku	v místě	přístup z veřejné komunikace
3	Černý Most, Praha, okres Hlavní město Praha	577 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - SV – všeobecně smíšené, na pozemku stavba cizího vlastníka	v místě	přístup z veřejné komunikace
4	Záběhllice, Praha, okres Hlavní město Praha	30 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - LR, na pozemku stavba cizího vlastníka	v místě	přístup z veřejné komunikace
5	Veleslavín, Praha, okres Hlavní město Praha	59 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - ZMK, na pozemku stavba cizího vlastníka	v místě	přístup z veřejné komunikace

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	27,50 Kč	0.9	24,75 Kč
2	11,86 Kč	1	11,86 Kč
3	20,83 Kč	1	20,83 Kč
4	16,67 Kč	1	16,67 Kč
5	16,66 Kč	1	16,66 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	11,86 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	24,75 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.09
Střední hodnota			18,15 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			6,60 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			6,29 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.1)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	11,86 Kč	1	11,86 Kč
3	20,83 Kč	1	20,83 Kč
4	16,67 Kč	1	16,67 Kč
5	16,66 Kč	1	16,66 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	11,86 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	20,83 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.76
Střední hodnota			16,51 Kč
Medián			16,67 Kč
Rozdíl max-min			8,97 Kč

Základní cena: 16,51 Kč/m²

Úprava ceny: 16,51 Kč * 1,1000 = 18,16 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

18,16 Kč/m²/měsíc

* 611 m²

= 11 096 Kč/měsíc

Celková cena po zaokrouhlení:

11 000 Kč/měsíc

Výpočet dle metodiky MFČR

Pozemek parc. č.. 4501/69, 4501/70 v katastrálním území StrašnicePraha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	U trati č.p. 3266/40a, Praha, okres Hlavní město Praha	611 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - SV – všeobecně smíšené, na pozemku stavba cizího vlastníka	v místě	přístup přes pozemek cizího vlastníka se zřízeným věcným břemenem
1	Hejplíkova, Praha, okres Hlavní město Praha	800 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné	v místě	přístup z veřejné komunikace
2	Košíře, Praha, okres Hlavní město Praha	159 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - OB - čistě obytné, součást jednotného funkčního celku	v místě	přístup z veřejné komunikace
3	Černý Most, Praha, okres Hlavní město Praha	577 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - SV – všeobecně smíšené, na pozemku stavba cizího vlastníka	v místě	přístup z veřejné komunikace
4	Záběhllice, Praha, okres Hlavní město Praha	30 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - LR, na pozemku stavba cizího vlastníka	v místě	přístup z veřejné komunikace
5	Veslavín, Praha, okres Hlavní město Praha	59 m ²	stavební pozemek, užití dle ÚP - ZMK, na pozemku stavba cizího vlastníka	v místě	přístup z veřejné komunikace

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	27,50 Kč	0.9	24,75 Kč
2	11,86 Kč	1	11,86 Kč
3	20,83 Kč	1	20,83 Kč
4	16,67 Kč	1	16,67 Kč
5	16,66 Kč	1	16,66 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	11,86 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	24,75 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.09
Aritmetický průměr			18,15 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			6,60 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			6,29 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.1)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	11,86 Kč	1	11,86 Kč
3	20,83 Kč	1	20,83 Kč
4	16,67 Kč	1	16,67 Kč
5	16,66 Kč	1	16,66 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	11,86 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	20,83 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.76
Aritmetický průměr			16,51 Kč

Rozdělení četností

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
11,86 Kč	až	14,85 Kč	1	0.25
14,86 Kč	až	17,84 Kč	2	0.5
17,85 Kč	až	20,83 Kč	1	0.25

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

Výsledek dle cenového předpisu

Soubor objektů

8 252 670 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

Soubor celek obvyklá cena

20 226 000 Kč

Pozemky obvyklá cena

8 304 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

Soubor celek obvyklá cena

20 934 000 Kč

Pozemky obvyklá cena

8 195 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

Soubor celek obvyklá cena

od 21 961 000 Kč do 25 277 000 Kč

Pozemky obvyklá cena

od 5 870 000 Kč do 7 240 000 Kč

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

Výpočet:

20 226 000 Kč - 8 304 000 Kč = 11 922 000 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

Soubor tržní hodnota nájemného

92 000 Kč/měsíc

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

Soubor tržní hodnota nájemného

90 000 Kč/měsíc

Výsledek dle metodiky MFČR

Soubor tržní hodnota nájemného

od 98 000 Kč do 111 000 Kč/měsíc

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

Pozemky tržní hodnota nájemného

11 000 Kč/měsíc

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

Pozemky tržní hodnota nájemného

11 000 Kč/měsíc

Výsledek dle metodiky MFČR

Pozemky tržní hodnota nájemného

od 9 000 Kč do 11 000 Kč/měsíc

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny souboru budov - budova U Trati č.p. 3266/40a nacházející se na pozemku parc. č. 4501/69 a budova U Trati č.p. 3267/40b nacházející se na pozemku parc. č. 4501/70 obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Strašnice na listu vlastnictví č. 2566, určení obvyklé ceny nájemného za užívání souboru budov - budova U Trati č.p. 3266/40a nacházející se na pozemku parc. č. 4501/69 a budova U Trati č.p. 3267/40b nacházející se na pozemku parc. č. 4501/70 obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Strašnice na listu vlastnictví č. 2566, určení obvyklé ceny nájemného za užívání pozemku parc. č. 4501/69, 4501/70 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Strašnice na listu vlastnictví č. 19953.

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

11 900 000,- Kč

Slovy: jedenáct milionů devět set tisíc korun českých

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota nájemného za užívání předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

soubor objektů

92 000,- Kč/měsíc

Slovy: devadesát dva tisíce korun českých za měsíc

pozemky

11 000,- Kč/měsíc

Slovy: jedenáct tisíc korun českých za měsíc

Vypracoval:

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

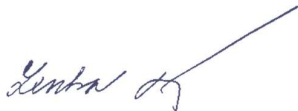
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 23.07.2024



.....
Ing. Lenka Brutovská



.....
Martin Málek



.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 039652/2024. Dodatek zapsán pod č. 059319/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 3266
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Strašnice [490181]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	2566
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 4501/69
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	jiná stavba



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ai4 dům s.r.o., U trati 3267/40b, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkové chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Dovolání se neúčinnosti právního jednání

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-18082/2024](#)

Nemovitost le v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 3267
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Strašnice [490181]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	2566
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 4501/70
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	víceúčelová stavba



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ai4 dům s.r.o., U trati 3267/40b, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Dovolání se neúčinnosti právního jednání

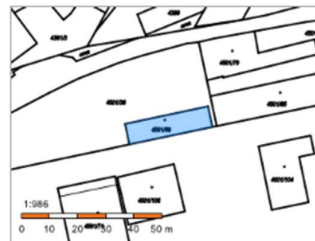
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-18082/2024](#)

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4501/68
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	19953
Výměra (m ²):	223
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 3266



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
AUNING Invest s.r.o., Maiselova 38/15, Josefov, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4501/70
Obec:	Praha, [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	19953
Výměra [m ²]:	388
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. o. 3267



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
AUNING Invest s.r.o., Maiselova 38/15, Josefov, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

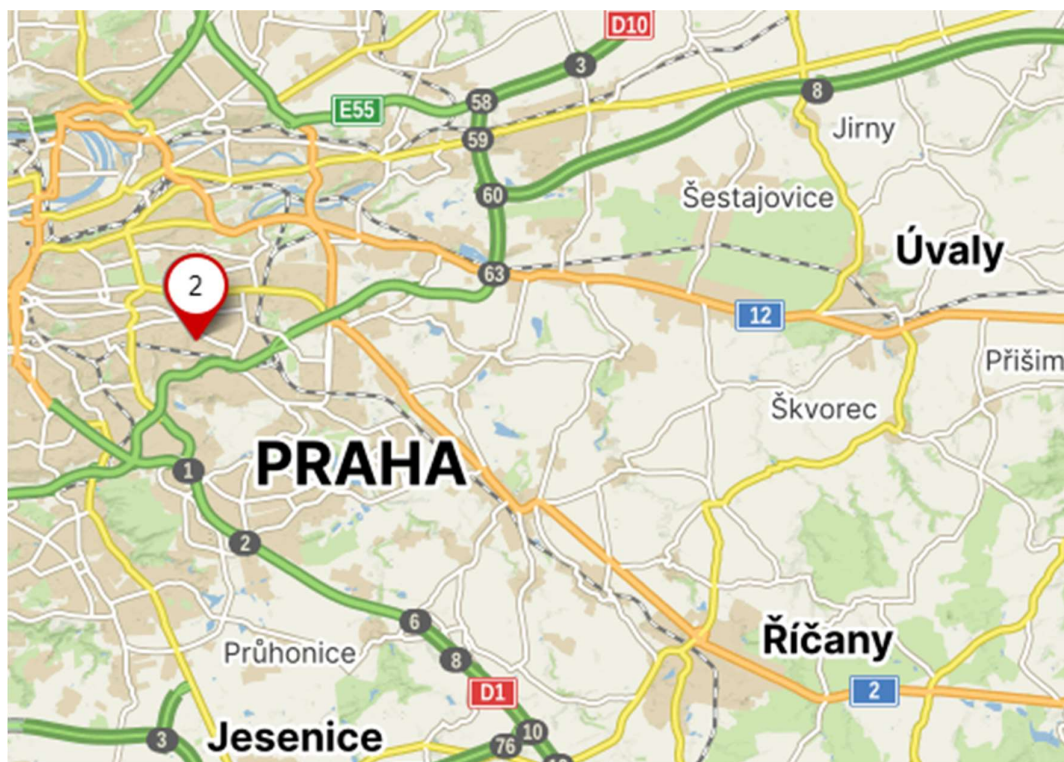
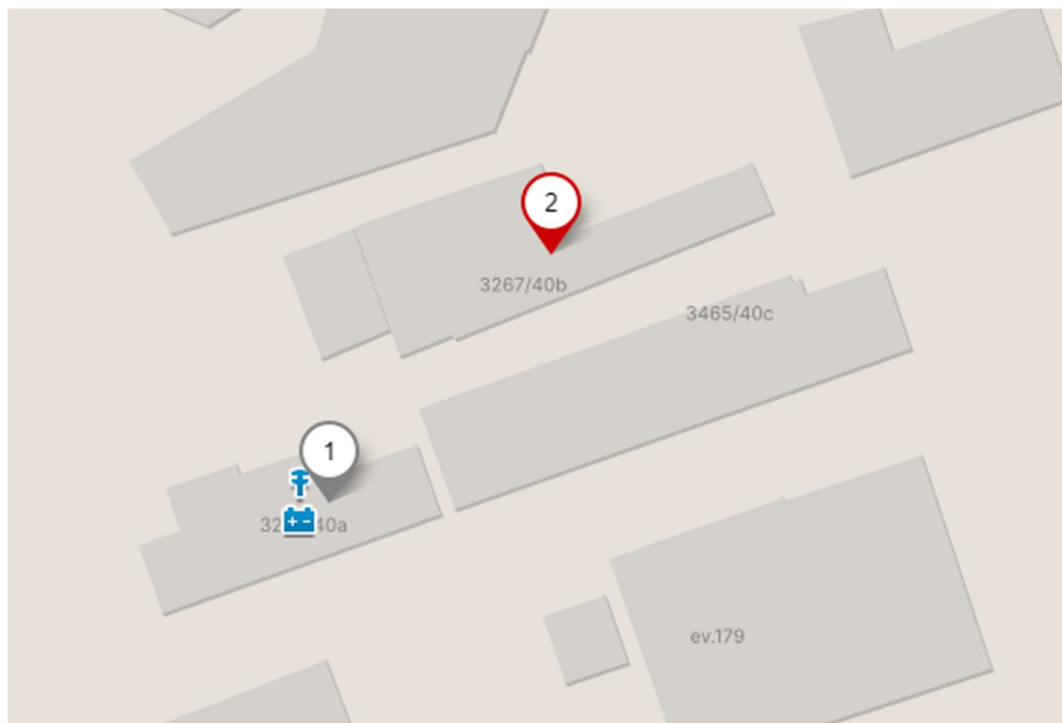
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

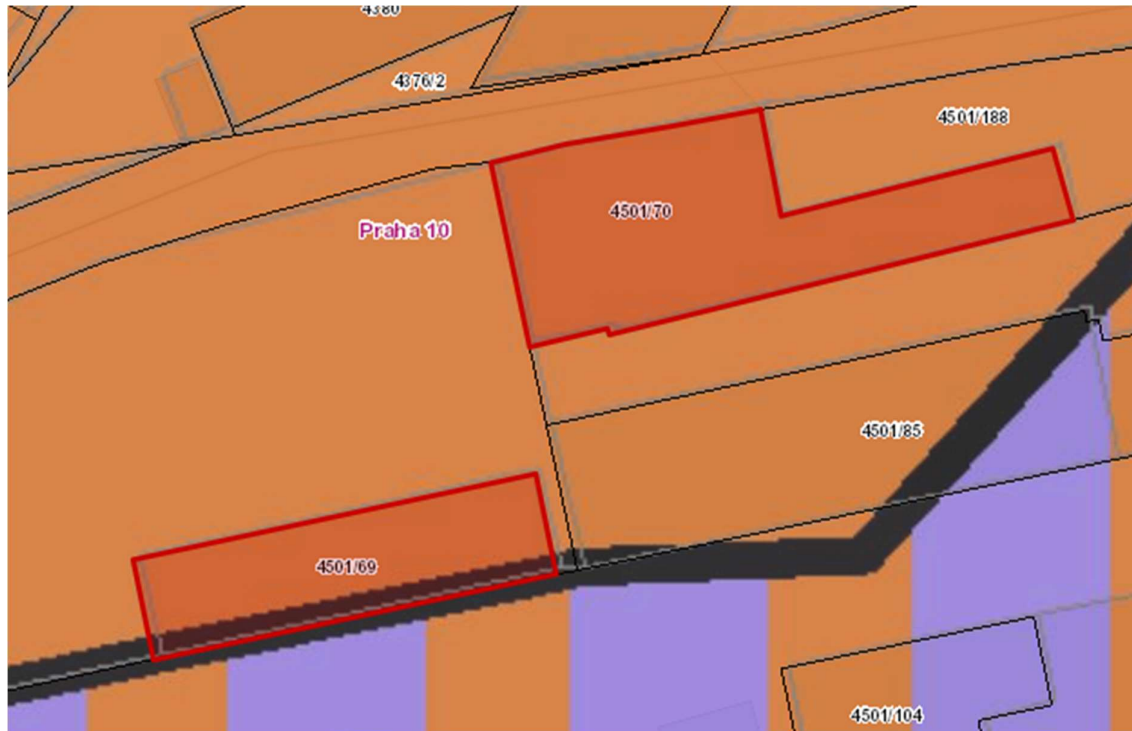
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Ortofoto mapa a situace v mapě



Výřez z územního plánu



Návrhový horizont	Vyměra: 4.1058 ha
SV	

NÁVRHOVÝ HORIZONT

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 převládající funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu 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:

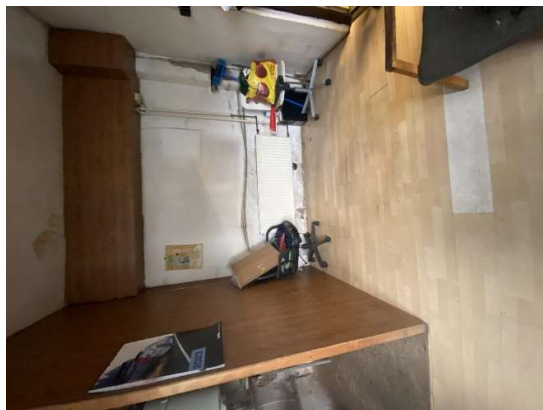
Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 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.

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti – soubor celek prodej

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

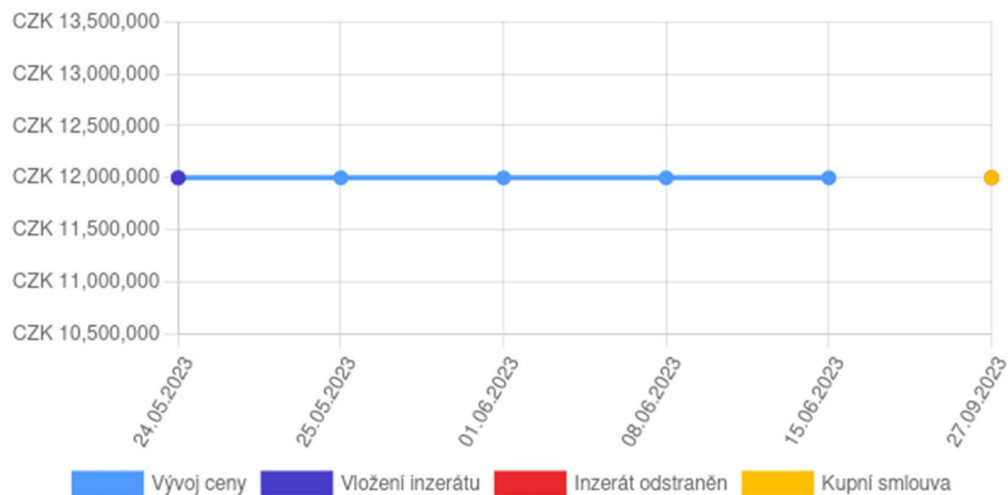


Nebytový prostor / kancelář, 200 m², Přátelství č.p. 274/79, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 12 000 000 Kč

Lokalita: Přátelství č.p. 274/79, Praha, okres území Hlavního města Prahy

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



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

Lokalita	Přátelství č.p. 274/79, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena dle KS	12 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.09.2023	Číslo řízení	V-51028/2023-101
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	200 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2
Voda	Vodovod		

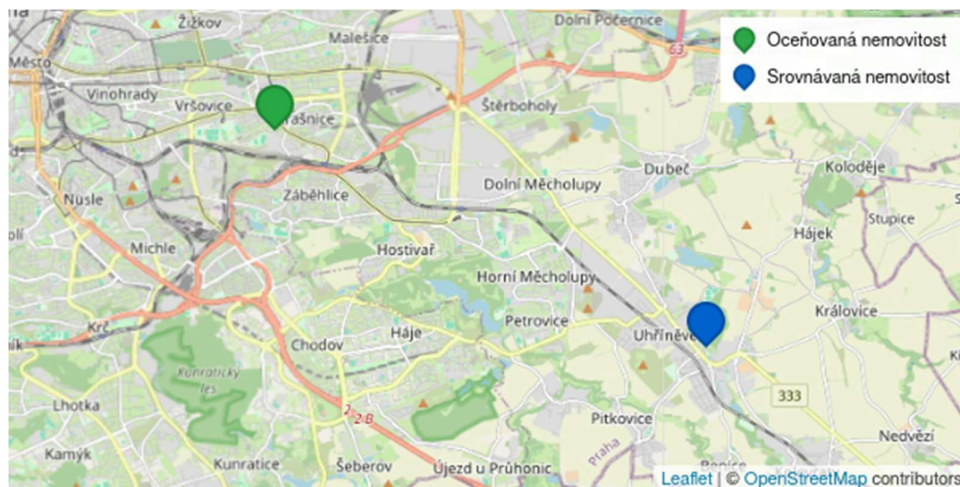
Nabízíme k prodeji komerční objekt (objekt občanské vybavenosti) na frekventované ulici Přátelství, Praha 10 Uhříněves vzdálený od centra Uhříněvsi cca 200 m. Celková výměra pozemku činí 451 m². Objekt má dvě nadzemní podlaží, sklep a půdu. V přízemí objektu se nachází bývalá prodejna, která je rozdělena do dvou místností, první z nich má výlohu. Celková plocha prodejny činí cca 55 m². V přízemí se dále nachází chodba a dvě menší místnosti a WC. V prvním patře je prostor přebudován na bytovou jednotku 3+kk o výměře cca 92 m². Obě podlaží spojuje dřevěné točité schodiště. Topení je řešeno elektřinou, voda a kanalizace je městská. Je možné využívat i vlastní studnu a podzemní ocelovou jímku na sběr dešťové vody. Plyn je přiveden k objektu.

V roce 2009 byla dělána nová fasáda , jinak je celý objekt před rekonstrukcí, kromě fasády - byla dělána v r. 2009. K objektu patří zahrada se šesti vzrostlými stromy. Na zahradě stojí plechová garáž, parkovat lze i ve vjezdu. Je odtud velmi dobré spojení veřejnou dopravou - přímé autobusy k metru C (11 min) a A (20 min), vlak do centra Prahy (20 min). Nájezd na dálnici je vzdálen cca 5 km. V místě je veškerá občanská vybavenost. Objekt je možné využít jako kanceláře, ordinaci, restauraci, obchodní prostor atd...

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

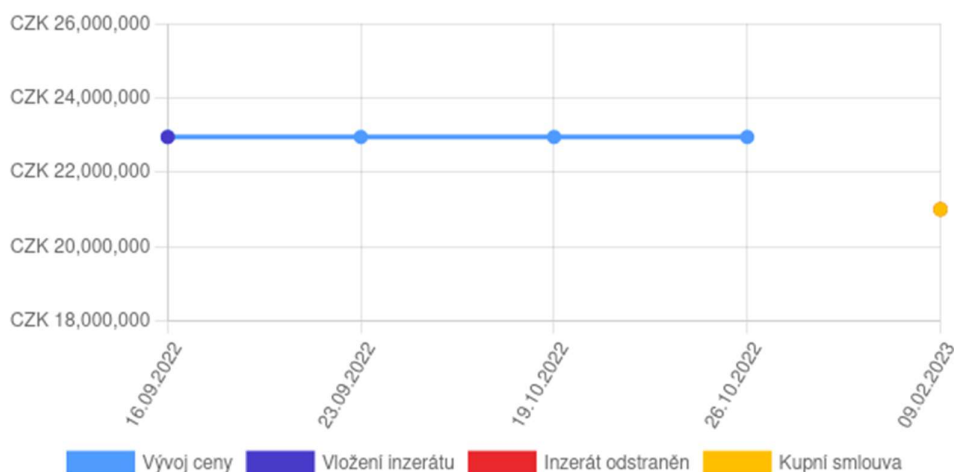


Nebytový prostor / kancelář, 310 m², Lažanského č.p. 1000/1, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 21 000 000 Kč

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

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



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

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

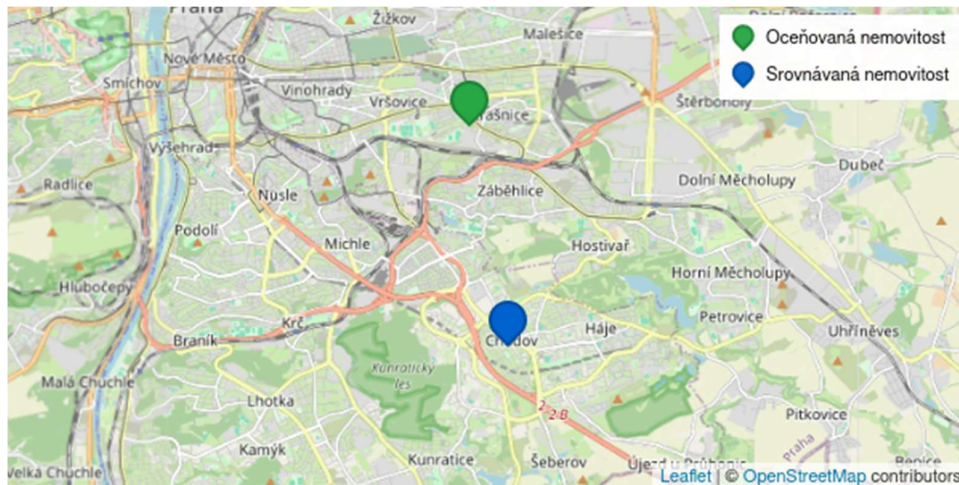
Dovolujeme si Vám exklusivně nabídnout prodej komerčního objektu k variabilnímu využití na velkém rovinatém pozemku. Jedná se o přízemní železo-betonový skelet z roku 1970, velmi dobře udržovaný s možností vnitřního uspořádání dle požadavku nového vlastníka. Dominantou tohoto objektu je jeho ojedinělé umístění na okraji parkové zeleně. Původně se zde nacházela prodejna potravin a poté velkokapacitní přípravná jídel a takto je tento zajímavý objekt kolaudován. Plocha objektu je cca 310 m² s celkovou velikostí pozemku o výměře 1548 m² s výborným příjezdem. Součástí objektu jsou tři velké vestavěné chladicí boxy a jeden prostorný mrazicí box. K dispozici je chladicí vzduchotechnika, zapuštěná váha a krytá prostorná venkovní rampa k zásobování s výborným manipulačním prostorem. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě - obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu 220V/380V, plyn a optické sítě - připojení k internetu. Velkou výhodou je k dispozici vlastní bohatá studna s možností jejího využití. Střecha byla vyměněna v roce 2013, jsou zde nové rozvody vody a elektřiny, nový kondenzační kotel. Objekt je velmi dobře udržovaný. Všechna okna v objektu jsou plastová a jsou vybavena nerozbitným sklem. Topení v objektu je plynové, vytápění zajišťuje již zmiňovaný kvalitní a úsporný kondenzační kotel. Současně objekt nabízí možnost dostatečného parkování na

vlastním pozemku. Možno vybudovat na střeše velkou fotovoltaickou elektrárnu. Stav objektu je výborný, variabilní využití je velkou výhodou. Objekt se nachází v rezidenční zóně na okraji parku s nádherným výhledem do zeleně. Stanice metra je vzdálená cca 300 m u známého obchodního centra Westfield Chodov. Výborná dostupnost od D1, jedinečná nabídka. Vhodné také na sídlo firmy, restaurační provoz, prodejnu, vzorkovnu, apod. U této nemovitosti není ke dni zveřejnění inzerce předložen energetický štítek. Dle novely zákona 406/2000 je proto nemovitost inzerována v energetické třídě G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

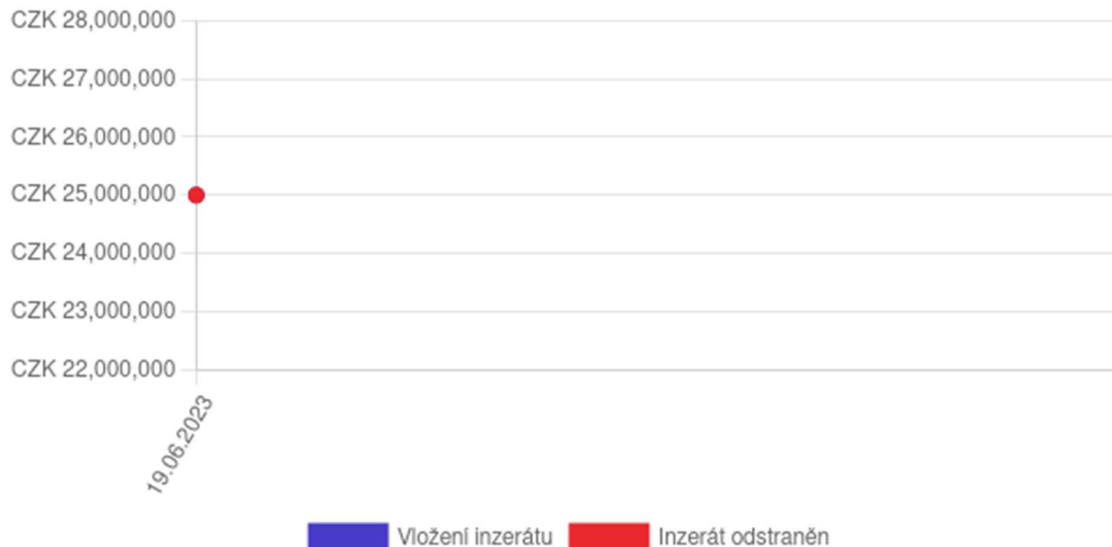


Nebytový prostor / kancelář, 443 m², Bohdalecká, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 25 000 000 Kč

Lokalita: Bohdalecká, Praha, okres území Hlavního města Prahy

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



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

Lokalita	Bohdalecká, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena	25 000 000 Kč
Poznámka k ceně	Cena při prodeji společnosti	Konstrukce	Skeletová
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Prizemní
Zastavěná plocha	160 m ²	Užitná plocha	443 m ²

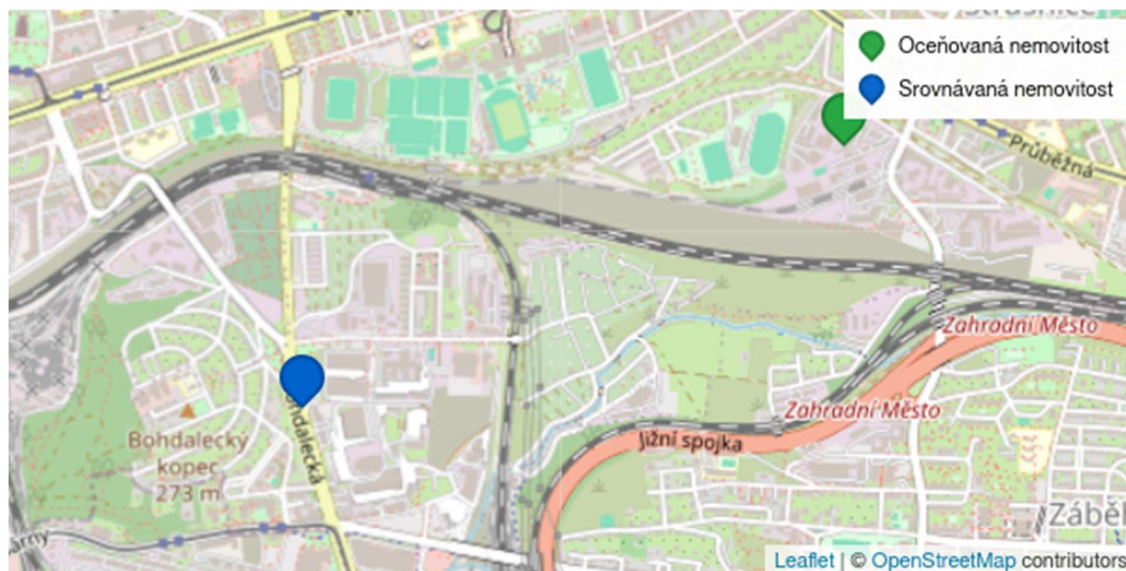
Prodej komerčního objektu - autoservis, Bohdalecká, Praha 10 – Michle Nemovitost aktuálně využívaná k provozu pneuservisu/autoservisu je situována na křižovatce frekventovaných hlavních komunikací Bohdalecká, U Plynárny, Záběhlíce a Chodovská. Vjezd přímo z hlavní komunikace. Jednopodlažní objekt s částečně využitelným podkrovím využívaným jako sklad je dispozičně rozdělen na prodejnu, kancelář, technické a sociální zázemí a dílenskou část. Před objektem je oplocená zpevněná plocha využívaná k parkování až cca 20 vozů. Možnost přestavby a navýšení objektu. IS – kompletní. Pozemek má vysoký potenciál zastavitelnosti. Je na něm umožněna bloková výstavba o 6 nadzemních podlažích. Development nemovitosti je rovněž vhodný na

rezidenci s případnou doplňkovou funkcí komerce. Zastavěná plocha 160 m², pozemek 443 m². Není k dispozici PENB – dle zákona uvádíme třídu G. Prodej společností.

4. Fotodokumentace

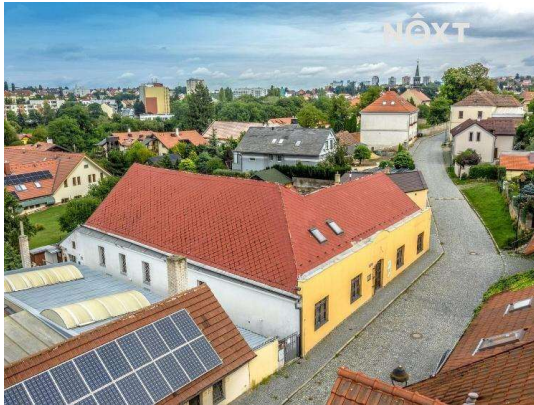


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

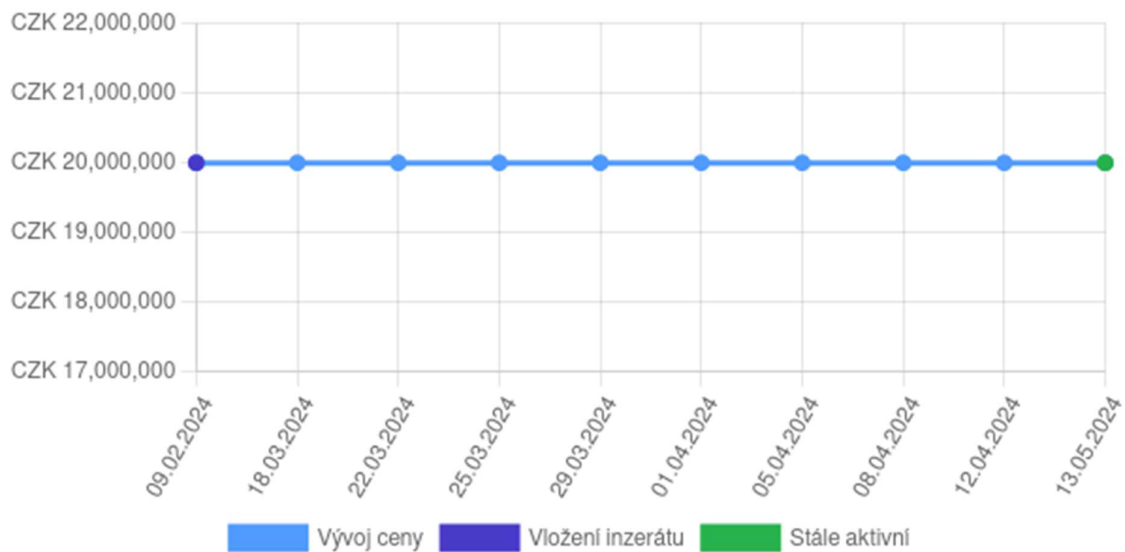


Nebytový prostor / kancelář, 426 m², Selská, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 19 990 000 Kč

Lokalita: Selská, Praha, okres Hlavní město Praha

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



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

Lokalita	Selská, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	19 990 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	636 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Podlaží bytu	2
Vytápění	Plynový kotel	Užitná plocha	426 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod	Druh komerční nemovitosti	Jiné

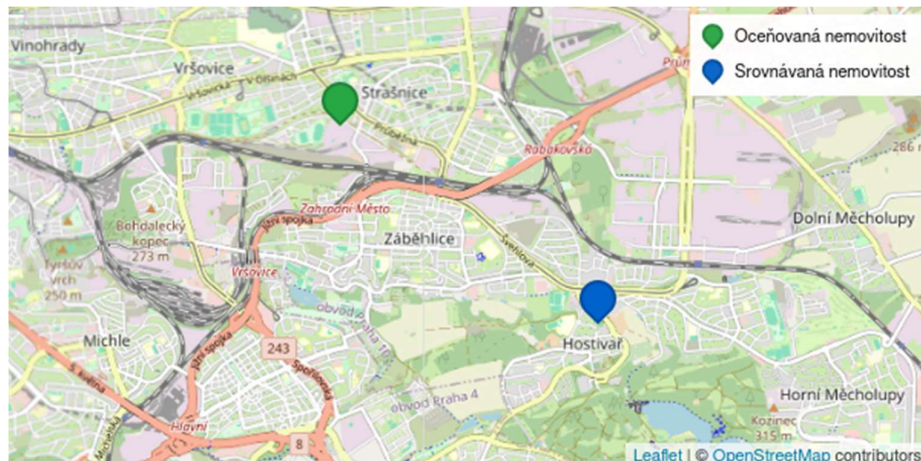
Exkluzivní prodej atypického, polyfunkčního objektu v Praze – Hostivaři, ul. Selská. Částečně podsklepený dům se sedlovou střechou sloužil v minulosti jako restaurace s divadelním sálem a bytovou jednotkou, později jako bar a herna s kulečnickými stoly, fitness tréninkové centrum pro MMA zápasy. Dominantu objektu tvoří velký sál o ploše 165 m² s galérií a zázemím (toalety s pisoáry pro muže, toalety pro ženy a pro personál,

skladové prostory, koupelna), barovým pultem a předsálím 43 m². Ze sálu s výškou stropu 5,5 m je přístup po dřevěném schodišti do patra na galérii se zábradlím a šatnou. Za galérií je místnost 43 m² se střešními okny a vstupem do půdního neupraveného prostoru. Z chodby je vpravo vstup do nezařízeného bytu o dispozici 2+1, 61 m² s koupelnou a toaletou. Vedle domu je brána s vjezdem na pozemek 184 m² pro zásobování a parkování. Nemovitost zkolaudovaná jako objekt k bydlení má potenciál k úpravě a přestavbě podle představ investora (výrobní prostory pro nehlukný provoz, provozování divadla, skladovací prostory, e-shop, vestavba bytů, sídlo firmy, vlastní bydlení, fitness, jóga, modlitebna, penzion s wellness, aj). Vyhledávaná a klidná lokalita v zástavbě rodinných domů, úplná občanská vybavenost. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N103794.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

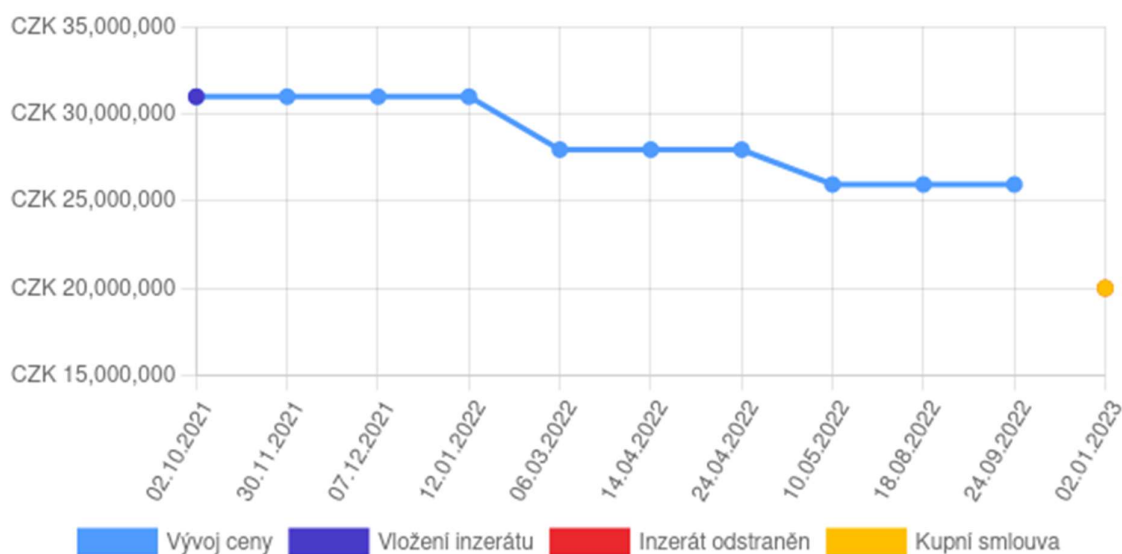


Nebytový prostor / kancelář, 420 m², K Vltavě č.p. 21/8, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 20 000 000 Kč

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

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



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

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

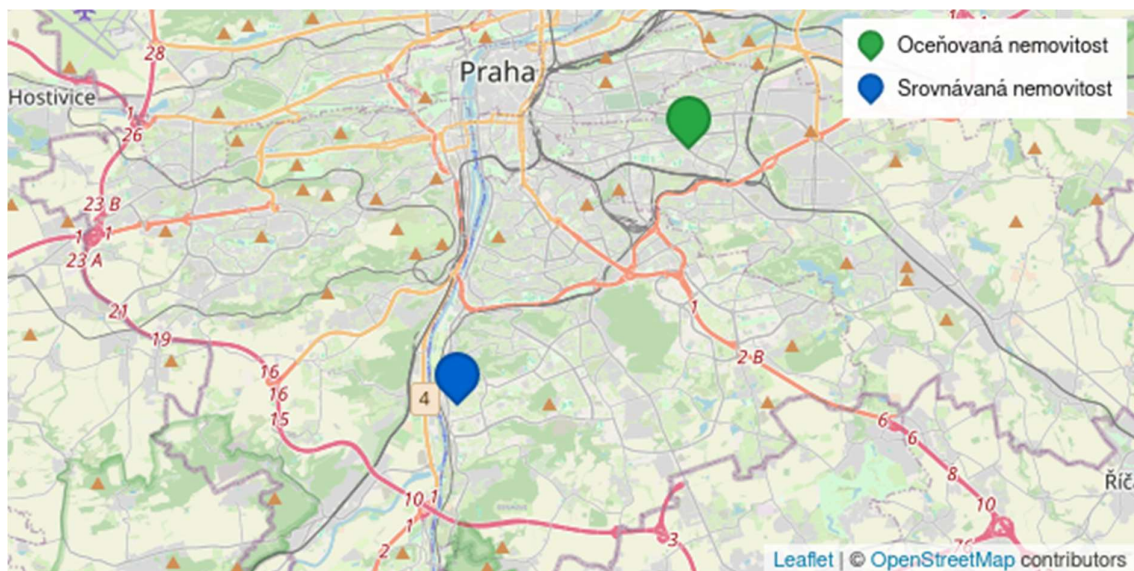
Doporučujeme ke koupi multifunkční objekt na strategickém místě v Modřanech. Jedná se o zděnou stavbu s užitnou plochou 420 m², která byla v poslední době zásadně zrekonstruována a přestavěna. Potenciál nabízené nemovitosti je opravdu široký. Donedávna byla využívána jako sídlo bezpečnostní agentury s kompletním technickým zázemím, kanceláři a bytem pro zaměstnance. V současné době je objekt volný, tedy připraven k využití novým vlastníkem. Nabízí se také alternativa rezidenční rodinné vily v kombinaci s prostory ke komerčnímu využití, nebo vybudování více bytových jednotek, popřípadě jiné. Podkroví obou částí je připraveno pro dobudování 3 bytů, nebo kanceláří..... Stavba stojí na rohovém pozemku o rozloze 392 m², na

kterém je možno zaparkovat zhruba 6 vozů a další v bezprostředním okolí, kde bývá dostatek místa. Objekt je napojen na nejmodernější bezpečnostní technologie a je klimatizován,... Jedná se o velice dobře dopravně obslužnou lokalitu. Autobusy, tramvaje i vlaková stanice Praha-Modřany jsou do 500 m. Nedaleko je i nájezd na Pražský okruh směr letiště, nebo D1. V místě je též veškerá občanská vybavenost a také dostupnost přírody v podobě oblíbené přírodní památky Modřanská rokle. Dále množství cyklostezek, golf, tenis,...

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – pozemky prodej

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

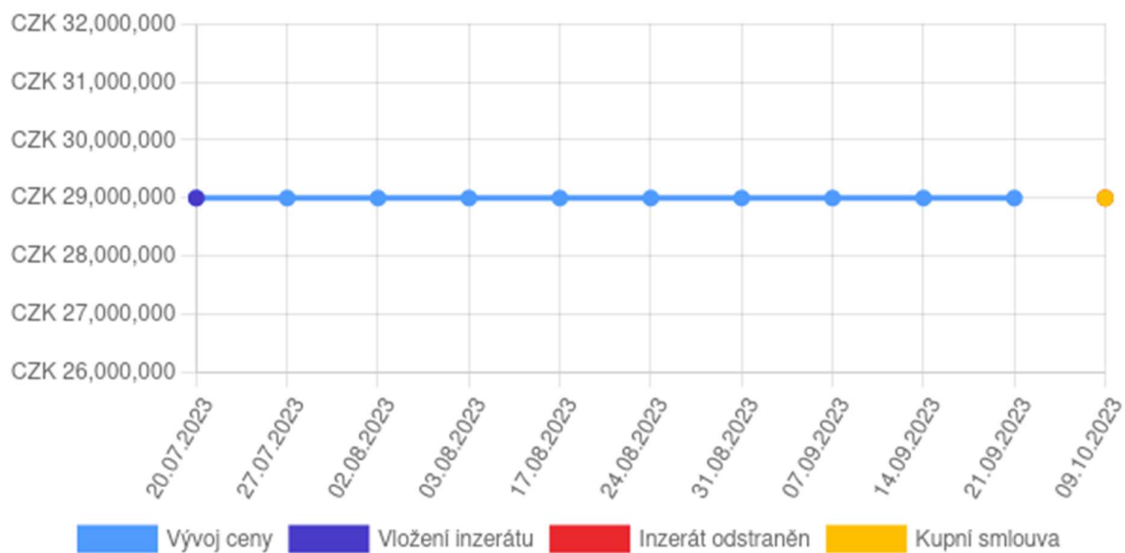


Pozemek, 1561 m², Zenklova, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 29 000 000 Kč

Lokalita: Zenklova, Praha, okres Hlavní město Praha

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

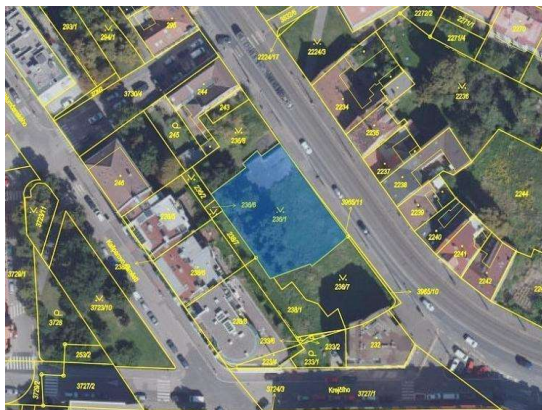
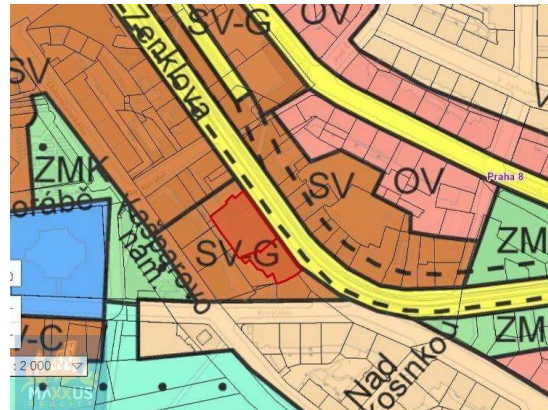
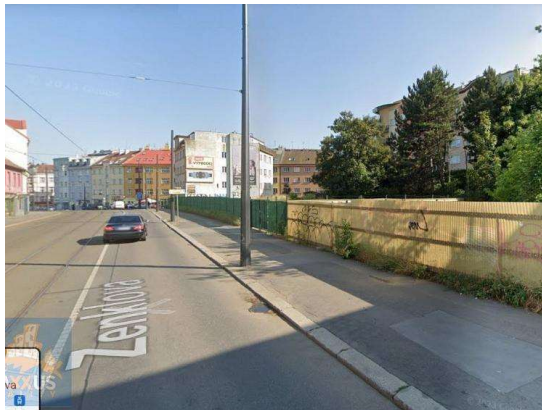


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

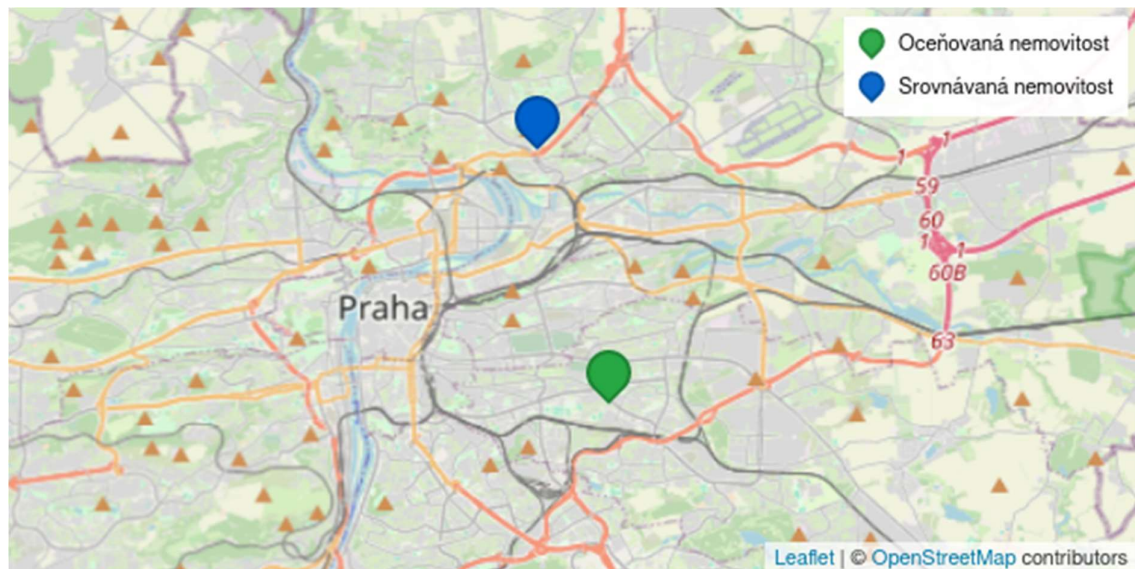
Lokalita	Zenklova, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	29 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.10.2023	Číslo řízení	V-53018/2023-101
Poznámka k ceně	včetně právního servisu a provize	Plocha pozemku	1561 m ²
Druh pozemku	Stavební pozemek		

V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme prodej stavebního pozemku o celkové výměře 1.561 m² v ul. Zenklova, Praha 8 - Libeň. V územním plánu je pozemek zahrnut jako SV-G, které je možné zvýšit z důvodu zahušťování. Pozemek se nachází v žádané lokalitě Prahy - Libeň, s výbornou dopravní dostupností.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Pozemek, 4771 m², Prosek, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 76 309 500 Kč

Lokalita: Prosek, Praha, okres Hlavní město Praha

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



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

Lokalita	Prosek, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	76 309 500 Kč
Právní účinky ke dni	10.10.2023	Číslo řízení	V-53191/2023-101
Plocha pozemku	4771 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

č. 644/107 Prosekč. 644/108 Prosek

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

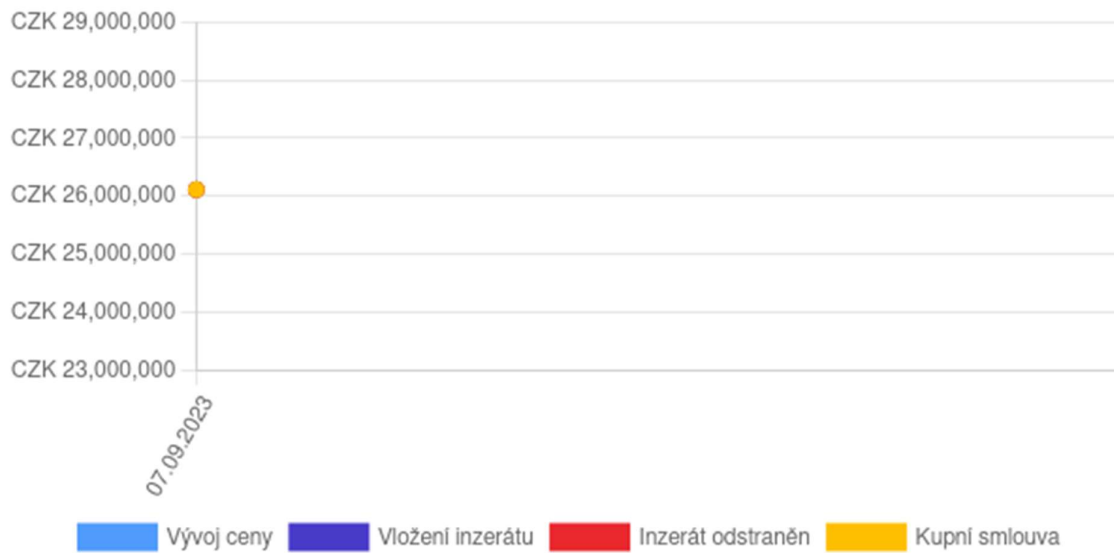


Pozemek, 2718 m², Libeň, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 26 112 586 Kč

Lokalita: Libeň, Praha, okres Hlavní město Praha

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

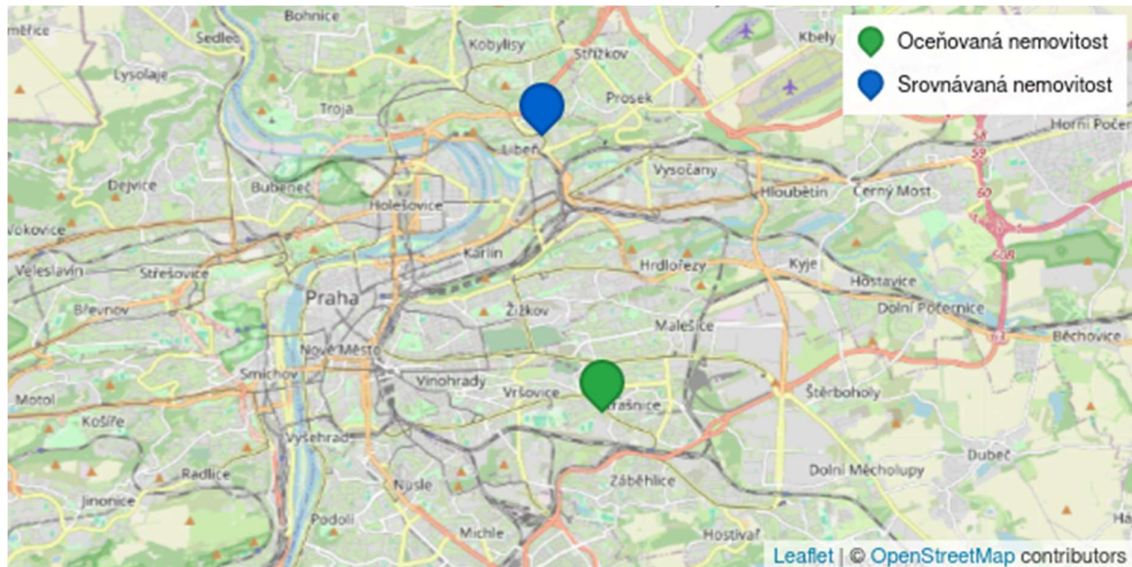


3. Celkový popis nemovitostí(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Libeň, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	26 112 586 Kč
Právní účinky ke dni	07.09.2023	Číslo řízení	V-47383/2023-101
Plocha pozemku	2718 m ²	Elektřina	
Vytápění		Druh pozemku	Stavební pozemek
Kanalizace		Voda	

č. 2385/6 Libeňč. 2386/4 Libeňč. 2387/2 Libeňv rámci transakce prodán podíl 3/4

4.Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

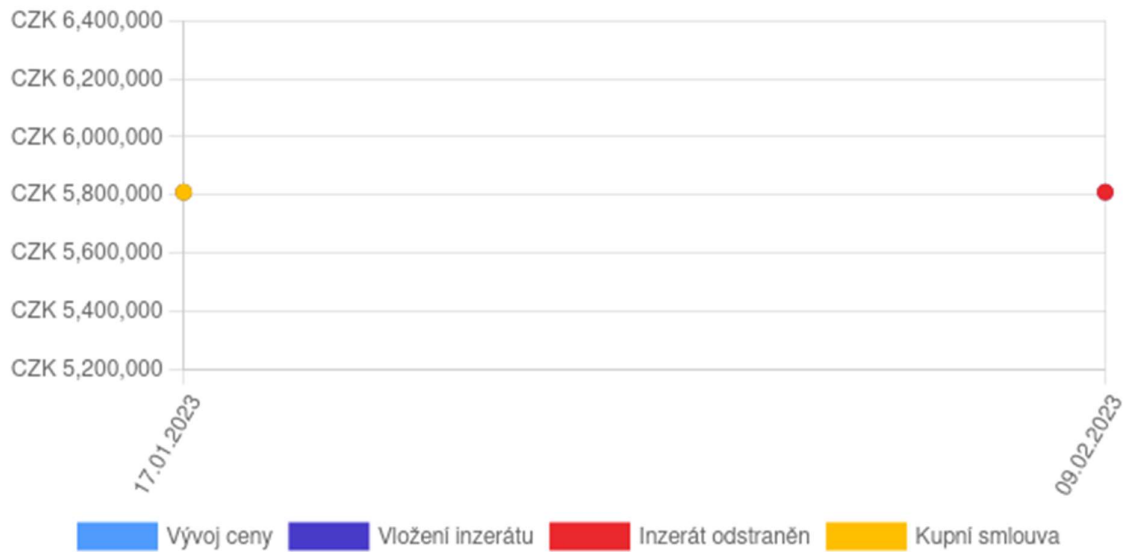


Pozemek, 581 m², Horní Měcholupy, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 5 810 000 Kč

Lokalita: Horní Měcholupy, Praha, okres území Hlavního města Prahy

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



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

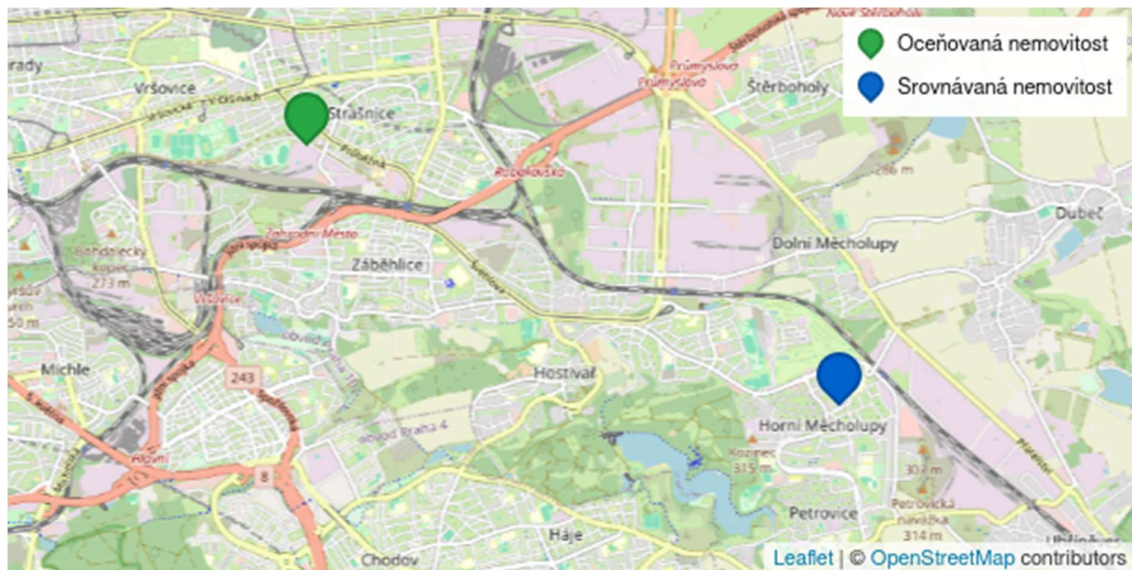
Lokalita	Horní Měcholupy, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena dle KS	5 810 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.01.2023	Číslo řízení	V-2949/2023-101
Plocha pozemku	581 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

č. 535/2 Horní Měcholupy

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Pozemek, 4205 m², Štěrboholy, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 40 737 510 Kč

Lokalita: Štěrboholy, Praha, okres území Hlavního města Prahy

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



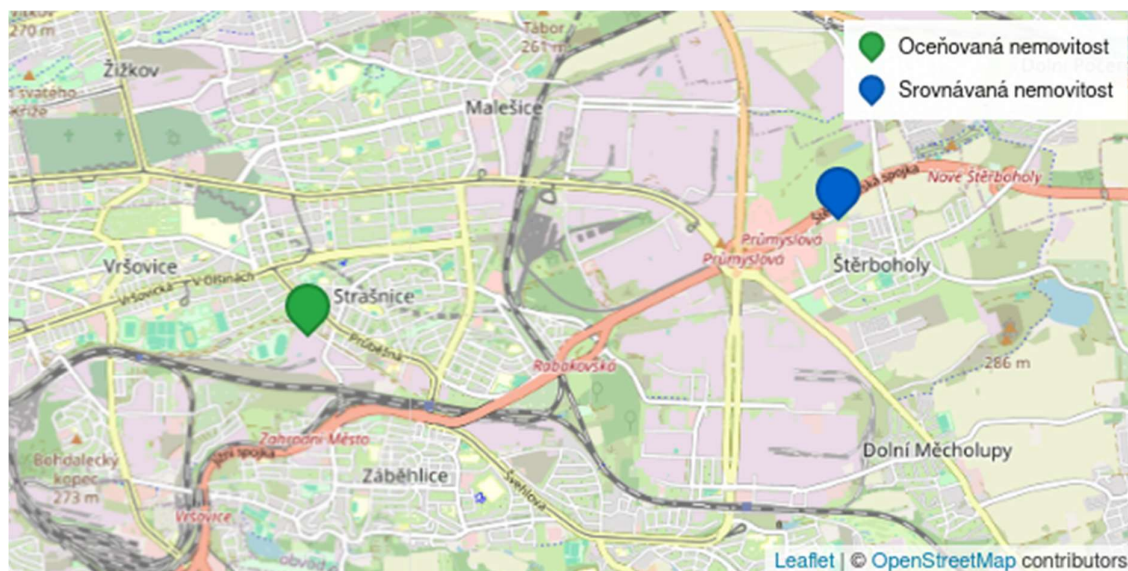
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Štěrboholy, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena dle KS	40 737 510 Kč
Právní účinky ke dni	06.01.2023	Číslo řízení	V-1102/2023-101
Plocha pozemku	4205 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

č. 378/75 Štěrboholy

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – soubor objektů – nájemné

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

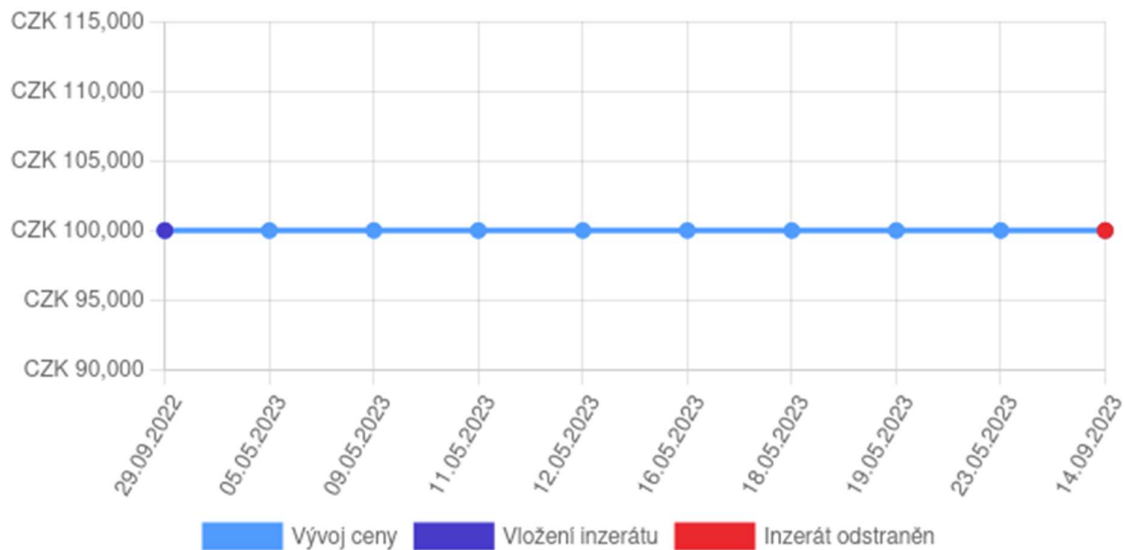


Nebytový prostor / kancelář, 376 m², Strančická, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 100 000 Kč

Lokalita: Strančická, Praha, okres Hlavní město Praha

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



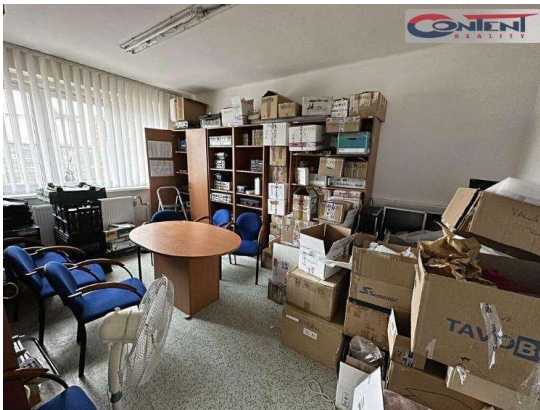
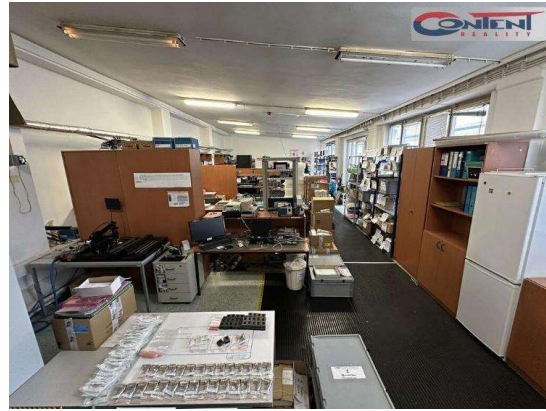
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Strančická, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	100 000 Kč
Vlastnictví	Jiné	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	376 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V, 230V
Vytápění	Plynový kotel	Zastavěná plocha	283 m ²
Podlahová plocha	376 m ²	Užitná plocha	376 m ²
Poloha nemovitosti	Rušná část obce	Kanalizace	Vlastní čov
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

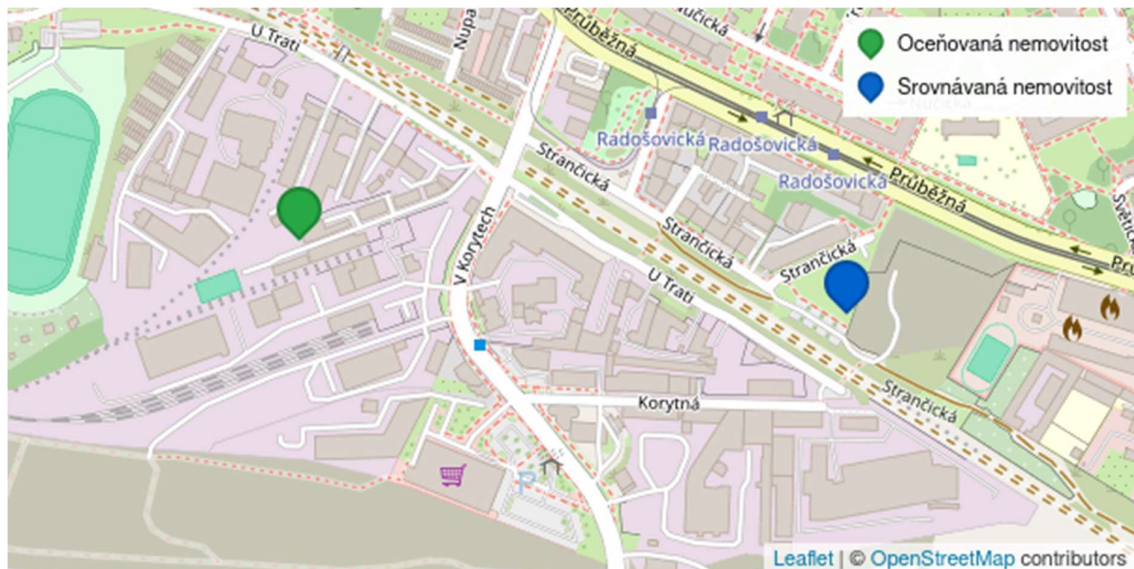
Praha 10 - Strašnice. V zastoupení majitele a bez provize nabízíme pronájem skladových nebo výrobních prostor o velikosti 376 m², umístěných v blízkosti Jižní spojky. - k dispozici ihned - výška stropu 3 m - nosnost podlahy 5t/m² - přímý vjezd - přístup jen pro osobní auta, dodávky - kanceláře a sociální zázemí - parkování v

areálu - MHD v blízkosti Cena nájmu 100.000,-Kč/měsíc + DPH. Pro více informací kontaktujte makléře, rádi Vám zajistíme prohlídku nemovitosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

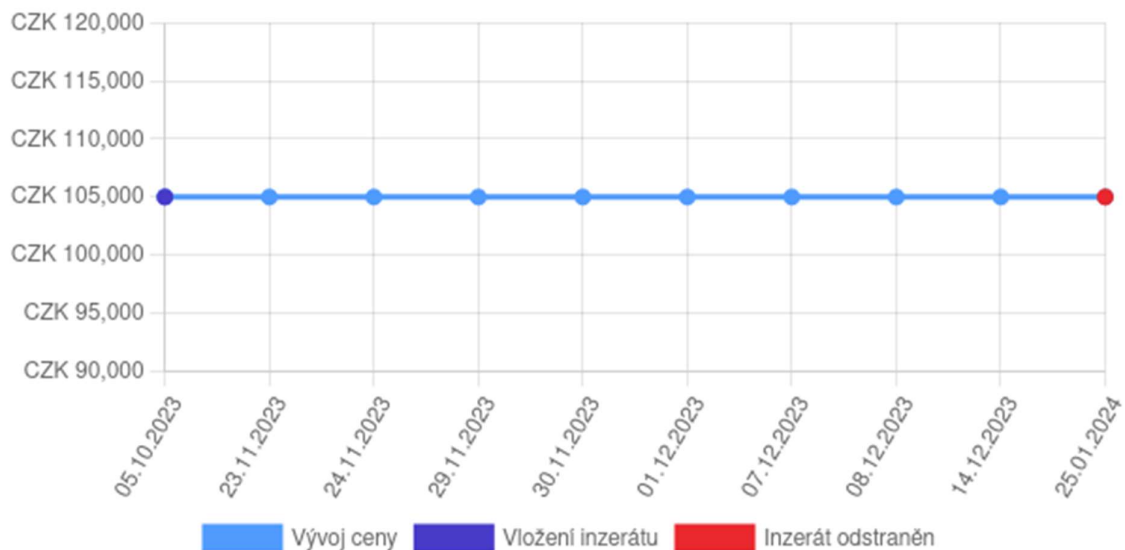


Nebytový prostor / kancelář, 465 m², V olšínách, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 105 000 Kč

Lokalita: V olšínách, Praha, okres Hlavní město Praha

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



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

Lokalita	V olšínách, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	105 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektrina	230V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Užitná plocha	465 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	3
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

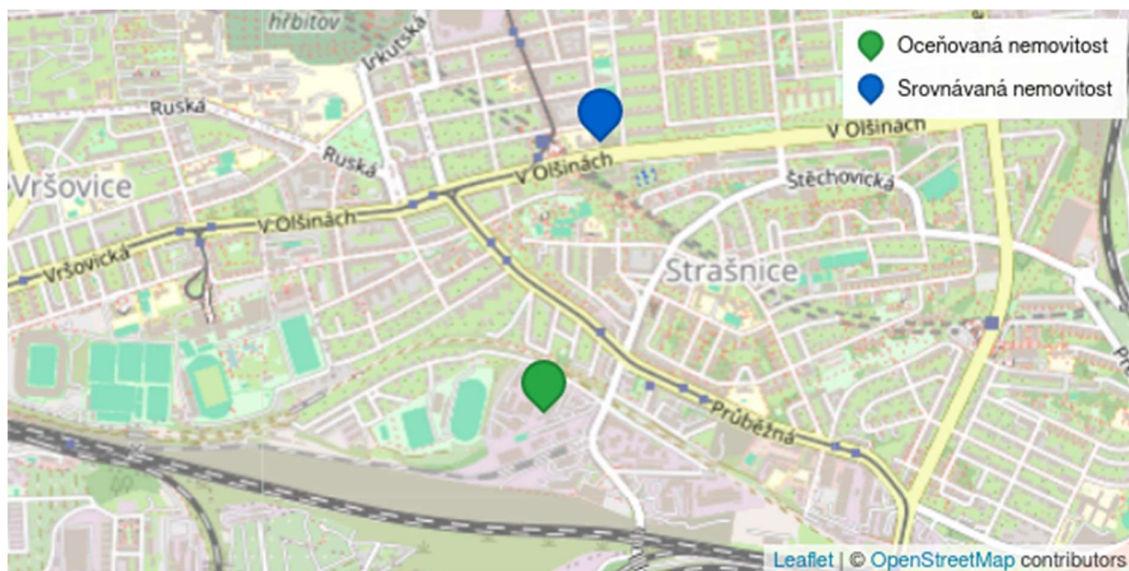
Nabízíme Vám k pronájmu originální prostory v unikátní, historické budově, která je kolaudována jako kancelářská a v současné době prochází postupnou modernizací. Prostory se nachází v přízemí budovy. Celková plocha 464,7m², z toho 169 m² kanceláři, 295,7m² skladovací plocha. 1) historická budova : 2 místnosti o celkové ploše 85,8m² . 2) skladová budova : 1x místnost o ploše 83,2m² a skladovací hala o ploše 295,7m² včetně wc. Vstup je možný jak z hlavního, reprezentativního vchodu, tak i ze dvora přímo do skladovací haly.

Příjezd nákladním autem přímo ke vchodu do haly možný. Prostory jsou vhodné jako stylové kanceláře, obchod, showroom, atelier, sklady, restaurace. Topení je ústřední plynové, skladovací hala vytápěná. V těsné blízkosti se nachází stanice metra Strašnická a další MHD. Požadované nájemné: 105 tis.Kč měsíčně bez DPH, dle dohody k dispozici parkovací místa na vlastním, oploceném pozemku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

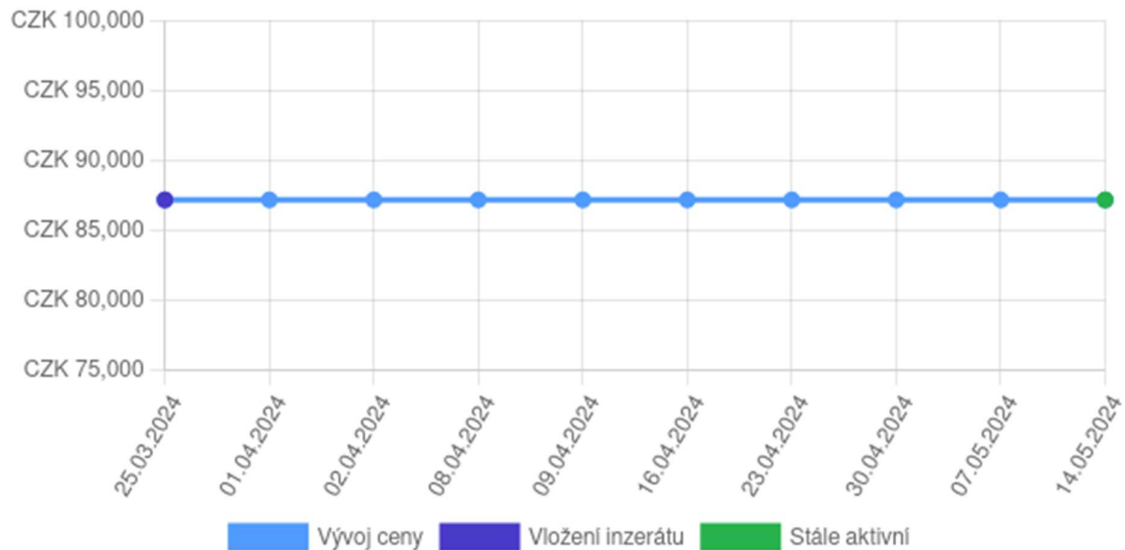


Nebytový prostor / kancelář, 447 m², U trati, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 87 165 Kč

Lokalita: U trati, Praha, okres Hlavní město Praha

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



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

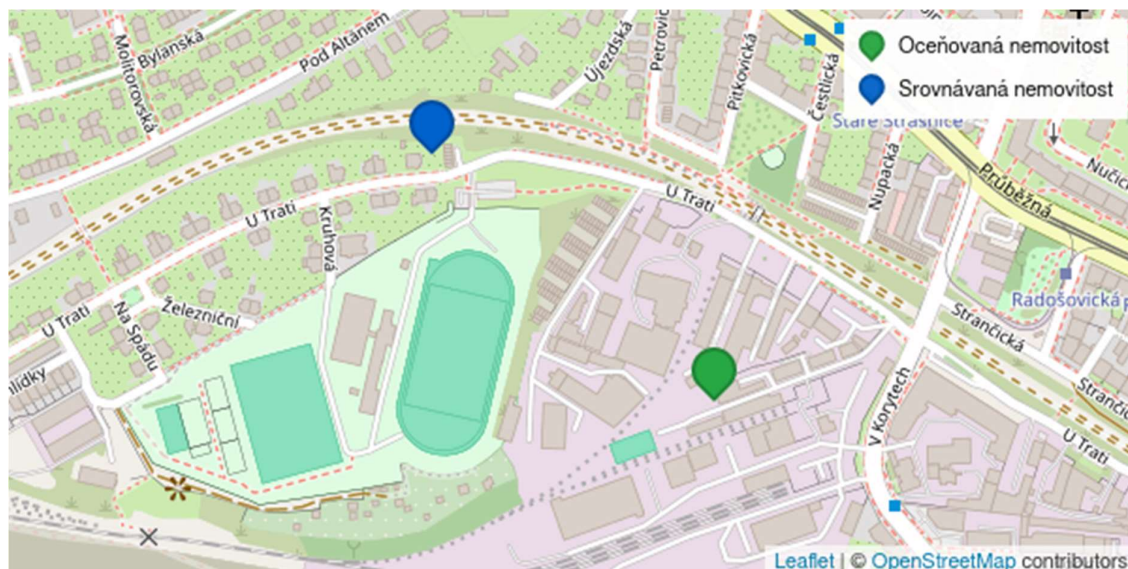
Lokalita	U trati, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	87 165 Kč
Poznámka k ceně	Cena nezahrnuje provizi RK, měsíční poplatky (ostraha, úklid) ve výši 10 Kč/m ² /měs. a energie včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Podlaží bytu	1
Užitná plocha	447 m ²	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Voda	Vodovod		

Nabízíme k pronájmu skladový prostor o CP 447 m² v Praze 10 - Strašnice. Prostory jsou vytápěné. Ke skladu je přímý vjezd 24 h denně, k dispozici nakládací rampa. V areálu ostražka. Výborná dopravní dostupnost. Rychlý přístup na Jižní spojkou. Volné od 1.6.2024. Více informací v RK. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

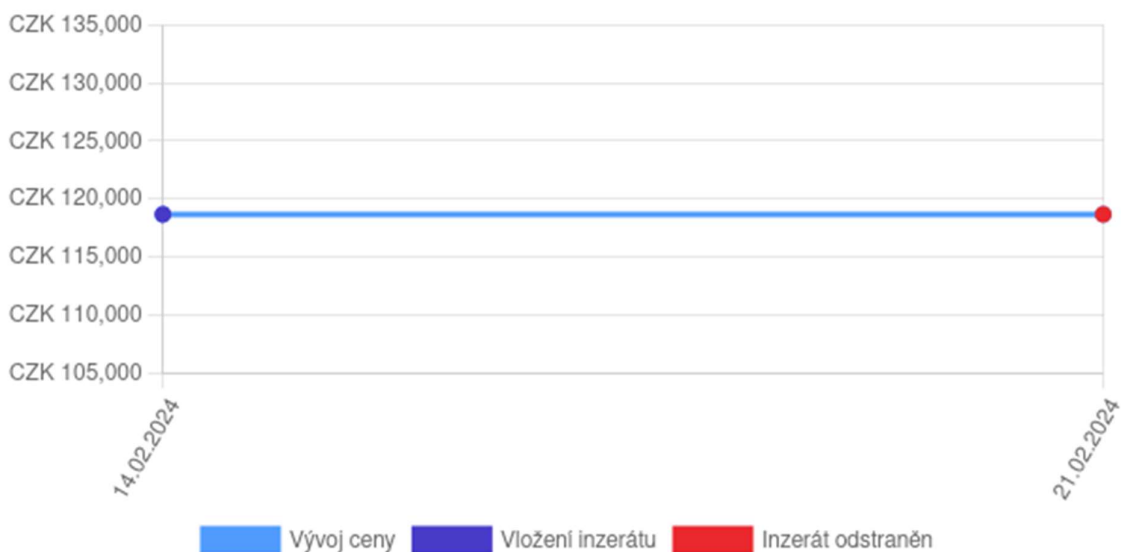


Nebytový prostor / kancelář, 516 m², Žižkov, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 118 680 Kč

Lokalita: Žižkov, Praha, okres Hlavní město Praha

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



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

Lokalita	Žižkov, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	118 680 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	+ poplatky (v textu) + provize
Konstrukce	Smíšená	Stav	Dobrý
Podlaží bytu	1	Vytápění	Plynový kotel, Ústřední vytápění
Užitná plocha	516 m ²	Voda	Vodovod

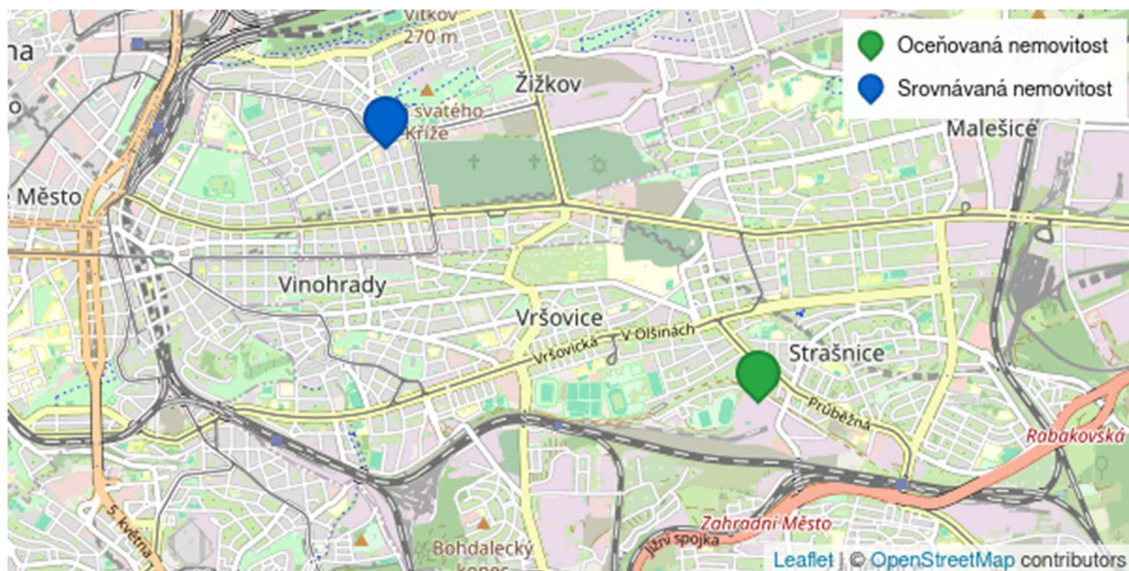
K dlouhodobému pronájmu nabízíme komerční prostory o výměře cca 172 m² nebo 344 m² nebo 516 m², umístěné ve třech podlažích budovy bez výtahu, která se nachází v Malešické ulici na pražském Žižkově, kousek od zastávky autobusu Basilejské náměstí a 500 m od tramvajové zastávky Nákladové nádraží Žižkov. Každé podlaží nabízí plochu cca 172 m², celá budova tedy potom 516 m². Prostory jsou určeny k vlastním úpravám a mohou být využity jako sklady, hudební zkušebny, výrobní prostory, kanceláře či obchodní prostory. Pozemek kolem budovy je oplocen a nabízí parkování pro asi 6 vozidel, příp. lze rozšířit. Každé podlaží je pod uzamčením s různým dispozičním uspořádáním, nicméně se vždy jedná o centrální chodbu, cca 7 až 8 různě velkých místností, kuchyňku a 2 toalety. Vytápění je zajištěno radiátory z centrální plynové kotelny domu umístěné v suterénu. Jedná se o lokalitu s obrovským potenciálem, jelikož budova je umístěna mezi již

dokončenými a právě vznikajícími developerskými projekty se stovkami bytů - Residence parková čtvrť (celá čtvrť kolem nákladového nádraží Žižkov), Byty na Vackově apod. Orientační nájemné je 39.560 Kč za každé jedno podlaží, resp. 118.680 Kč za celý objekt, nicméně je nutno provést vlastní úpravy, proto není požadována kauce. Poplatky za služby činí cca 4.000 Kč / podlaží + spotřeba plynu a elektřiny + provize RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

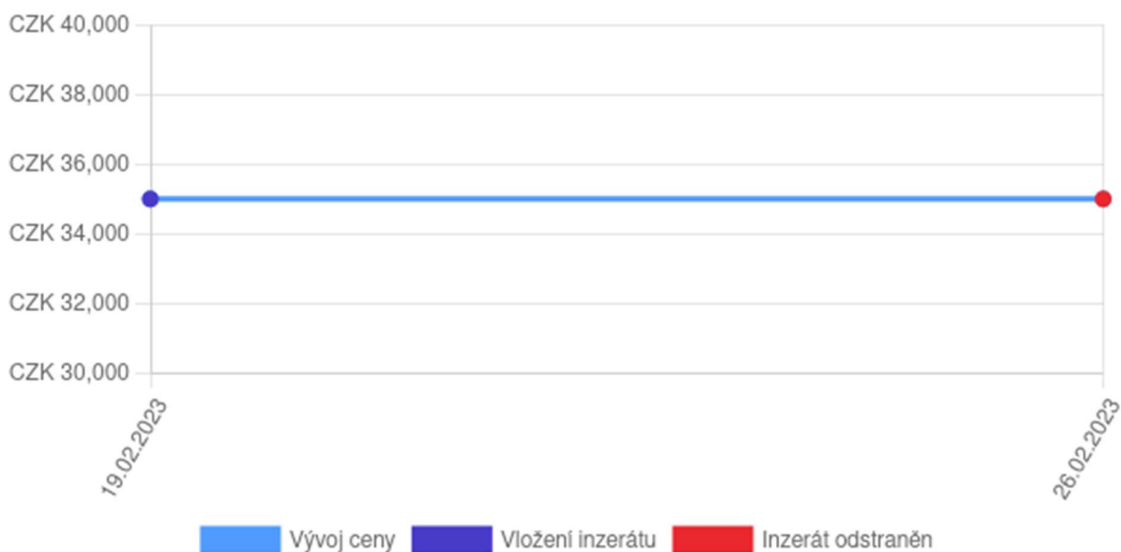


Nebytový prostor / kancelář, 228 m², Na
univerzitním statku, Praha, okres území Hlavního
města Prahy

Celková cena: 35 000 Kč

Lokalita: Na univerzitním statku, Praha, okres území
Hlavního města Prahy

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



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

Lokalita	Na univerzitním statku, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena	35 000 Kč
Poznámka k ceně	+ poplatky za služby a energie (převod na nájemce) + jistota, bez DPH, + provize RK	Konstrukce	Cihlová
Stav	Velmi dobrý	Elektřina	230V
Vytápění	Plynový kotel	Užitná plocha	228 m ²
Poloha nemovitosti	Rušná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

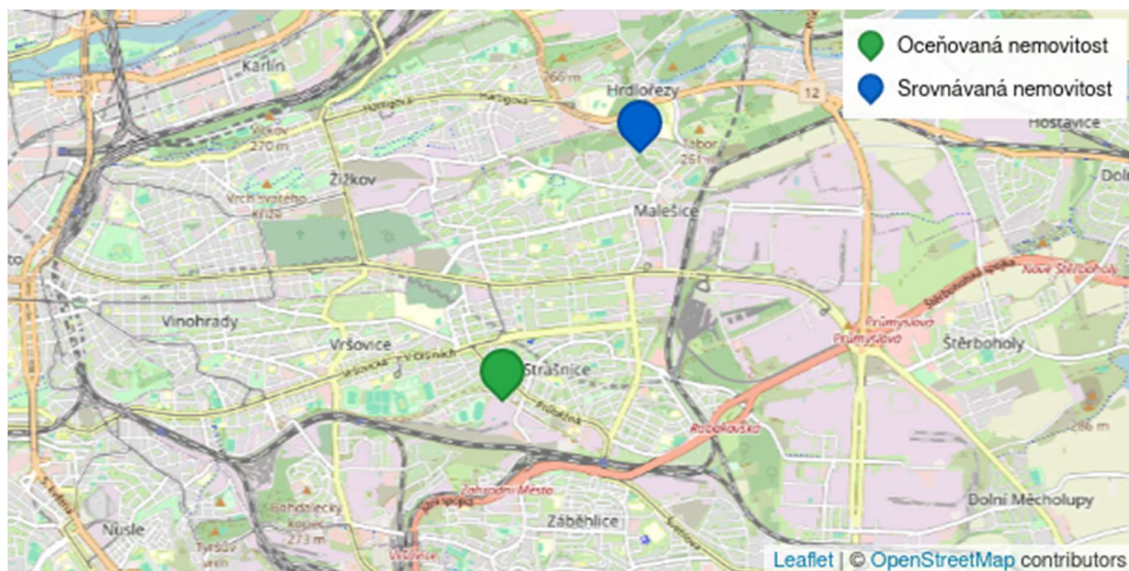
Naše společnost vám nabízí k dlouhodobému pronájmu vytápěné, skladové prostory o celkové výměře 228 m², které se nachází v blízkosti centra Prahy v Malešicích v ulici Na univerzitním statku. Sklad je v uzavřeném areálu. Možnost vjezdu kamiónu. Ke skladům je vyčleněno 1 parkovací místo. Možnost vysokorychlostního internetu. Vhodné i pro autoservis, či nerušící výrobu. Nevýhodou je, že ve skladu není vyřešen odpad. Proto zde není toaleta. V případě zájmu je v blízkosti k pronájmu i samostatná kancelářská budova o celkové výměře

182 m² za cenu 45.000,- Kč bez DPH + energie. Dobrá dostupnost městskou hromadnou dopravou, autobusová zastávka se nachází ihned před objektem. Výborná dopravní dostupnost. V blízkosti jižní spojka, která navazuje na hlavní dálniční tahy. K dispozici od 1.4.2023. Provize pro RK je ve výši 35.000,- Kč + DPH. Pro více informací, či prohlídku nás kontaktujte.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – nájemné pozemky

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

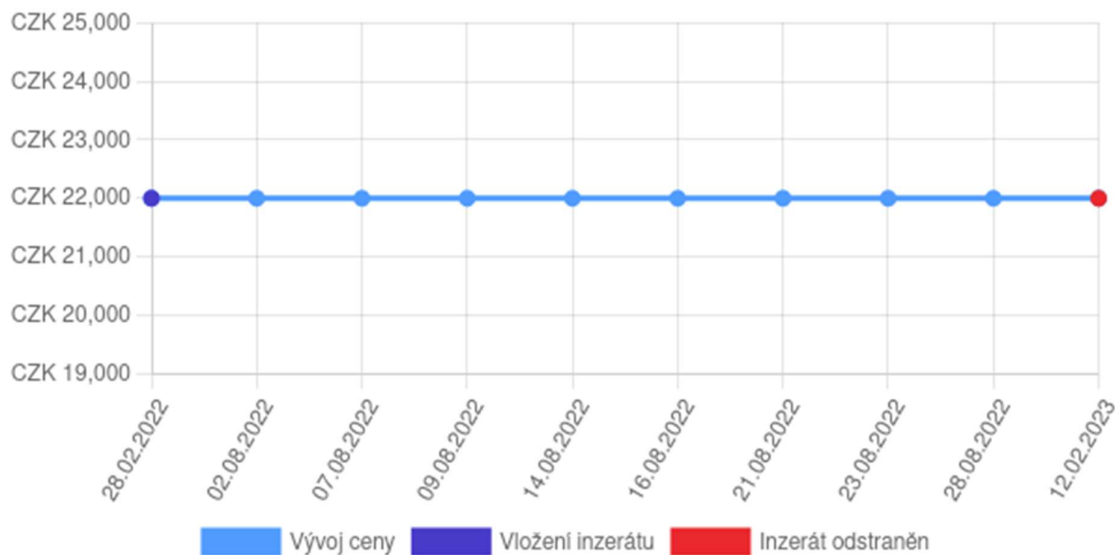


Pozemek, 800 m², Hejplíkova, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 22 000 Kč

Lokalita: Hejplíkova, Praha, okres Hlavní město Praha

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

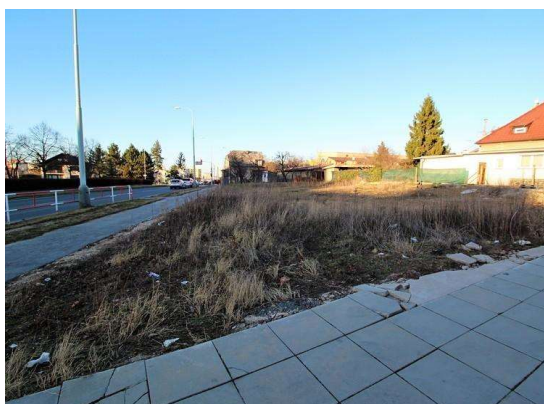
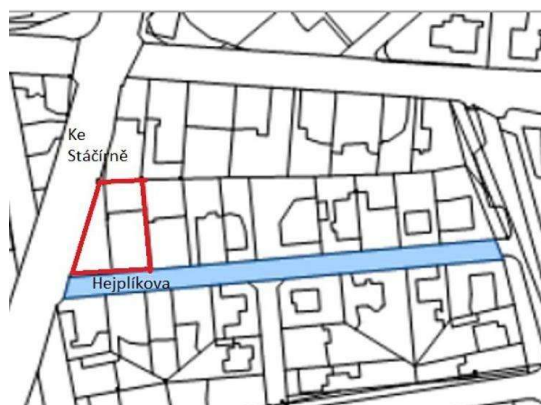


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

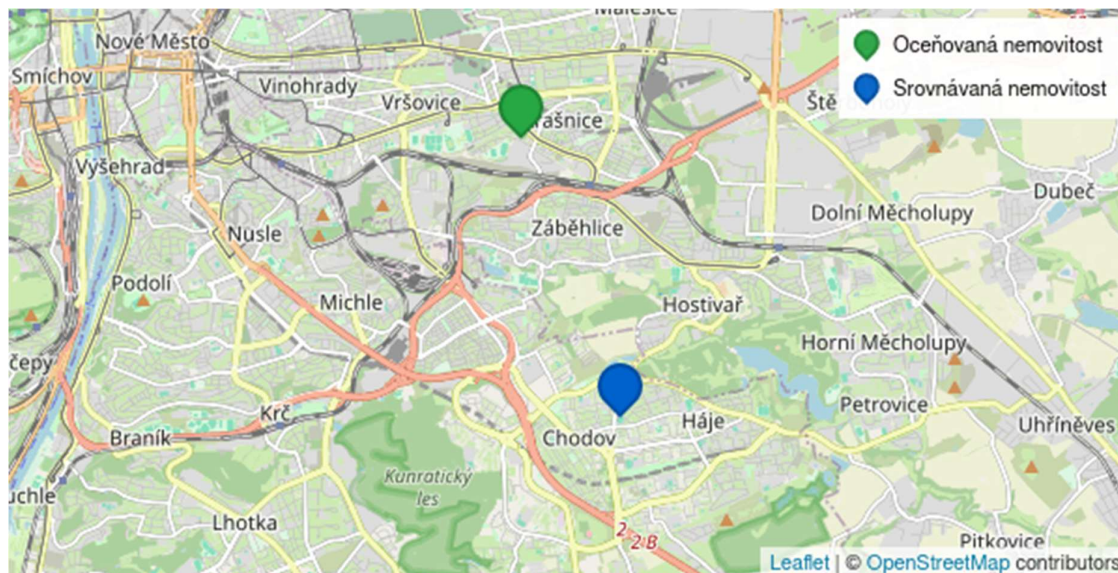
Lokalita	Hejplíkova, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	22 000 Kč
Plocha pozemku	800 m ²	Elektřina	230V
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Stavební pozemek
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Nabízíme k pronájmu stavební pozemek cca 800 m². Pozemek se nachází na rohu ulic Hejplíkova a Ke Stáčírně Chodov, Praha 4. Ideální využití pozemku by byl autobazar. Veškeré inženýrské sítě na pozemku, skvělá dopravní dostupnost.

4. Fotodokumentace

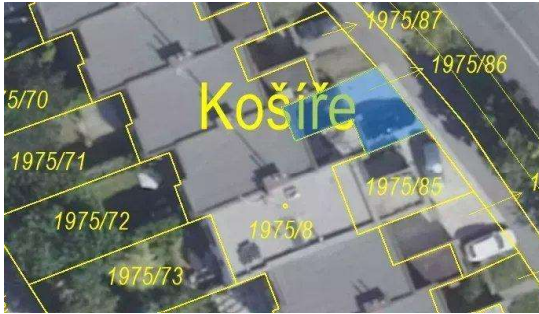


5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

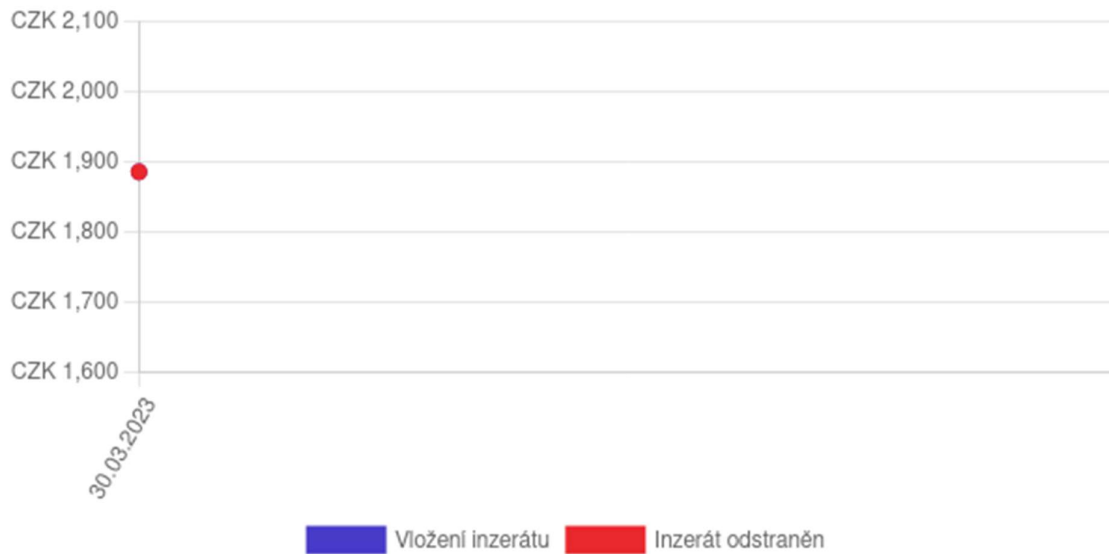


Pozemek, 159 m², Košíře, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 1 885 Kč

Lokalita: Košíře, Praha, okres Hlavní město Praha

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



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

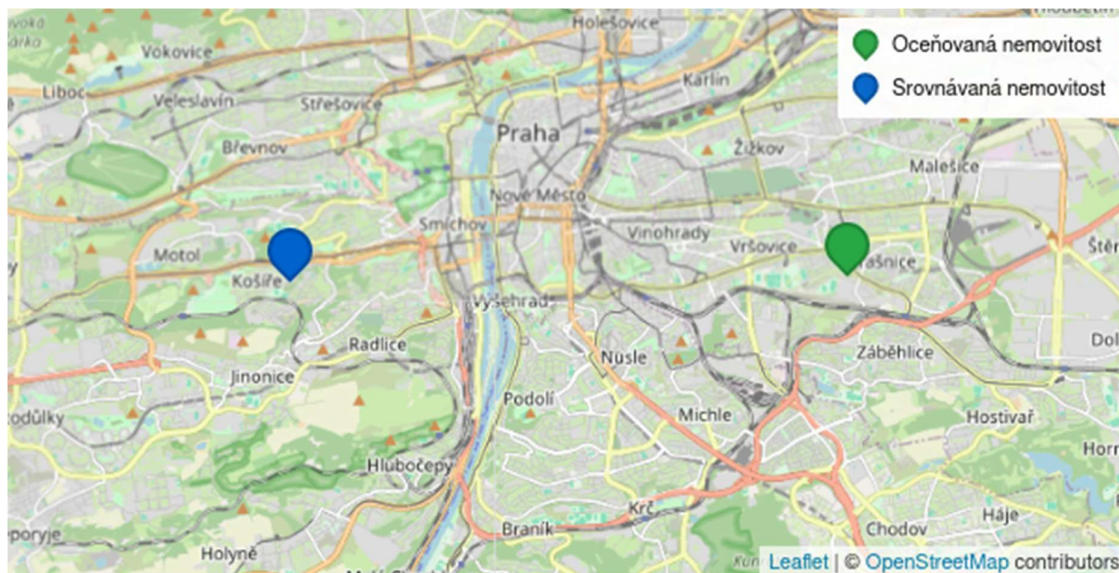
Lokalita	Košíře, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	1 885 Kč
Plocha pozemku	159 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání pozemky uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to pozemkyparc. č. 1975/72 o výměře 108 m² a pozemek parc.č. 1975/86 o výměře 51 m² v kat. území Košíře, obec Praha tak, jak je vyznačeno na přiložené kopii katastrální mapy, která je jako příloha č. Inedílnou součástí této smlouvy (dále jen jako „předmět nájmu“).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení





Stejnopis č. _____

Nájemní smlouva

smlouva č. NAP/35/05/016566/2022

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají

podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen jako „občanský zákoník“)

(dále také jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1 – Staré Město

zastoupené Ing. Janem Rakem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

ID DS: 48ia97h

(dále jen jako „pronajímatel“) na straně jedné

a



RC: _____

(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

t a k t o:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1975/72 – ostatní plocha a jiná plocha a pozemku parc.č. 1975/86 – ostatní plocha, jiná plocha, oba v kat. území Košíře, obec Praha tak, jak je zapsáno na LV č. 1220 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k uvedeným pozemkům nabyl pronajímatel na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání pozemky uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to pozemek parc. č. 1975/72 o výměře 108 m² a pozemek parc.č. 1975/86 o výměře 51 m² v kat. území Košíře, obec Praha tak, jak je vyznačeno na přiložené kopii katastrální mapy, která je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy (dále jen jako „předmět nájmu“).
3. Správcem předmětu nájmu uvedeném v odst. 2 tohoto článku je na základě smlouvy o správě nemovitostí uzavřené mezi pronajímatelem a společností ACTON, s. r. o., IČO: 49679279, se sídlem Šenovská 90/7, 182 00 Praha 8 – Dáblice, tato společnost (dále jen „správce“).

II. Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem užívání pozemku parc.č. 1975/72 jako zahrádky k rekreačním účelům a pozemek parc.č. 1975/86 jako předzahrádky a vjezdu k bytové jednotce.

III. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

IV. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za dohodnuté nájemné, které je vypočteno následovně: za pozemek parc.č. 1975/86 částka **10.200,- Kč** (slovy: deset tisíc dvě stě korun českých) ročně, tj. **200,- Kč/m²/rok** a za pozemek parc.č. 1975/72 částka **2.160,- Kč** (slovy: dva tisíce jedno sto šedesát korun českých) ročně, tj. **20,- Kč/m²/rok**. Celková výše ročního nájemného tak činí částku **12.360,- Kč** (slovy: dvanáct tisíc tři sta šedesát korun českých). Nájem je dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozen.
2. Nájemce se zavazuje platit roční nájemné pronajímateli jednorázově ve výši uvedené v odst. 1 tohoto článku, vždy nejpozději ke dni 30. 6. kalendářního roku, za nějž se nájemné platí, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6, č. ú.: **149024-0005157998/6000, VS: 0400005587, KS: 0558**. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě potřeby je pronajímatel oprávněn automaticky upravit výši nájemného a písemně ji oznámit nájemci, přičemž součástí tohoto oznámení bude návrh dodatku k této smlouvě. V případě, že do 3 měsíců po obdržení nové cenové kalkulace nedojde k uzavření dodatku, jehož předmětem bude navýšení nájemného dle tohoto odstavce, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět podle čl. VI. odst. 2 této smlouvy.

V. Závazková část

1. Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází.
2. Nájemce se zejména zavazuje:
 - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
 - b) řádně a včas hradit nájemné dle ustanovení čl. IV. této smlouvy,

8. Smlouva nabyvá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
9. 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 nepřičí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Přílohy: Příloha č. 1 – kopie katastrální mapy s vyznačeným předmětem nájmu

V Praze dne: 20.2.2023

V Praze dne: 30.3.2023

za pronajímatele

.....
Ing. Jan Rak
ředitel odboru hospodaření s majetkem
Magistrátu hl. m. Prahy



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

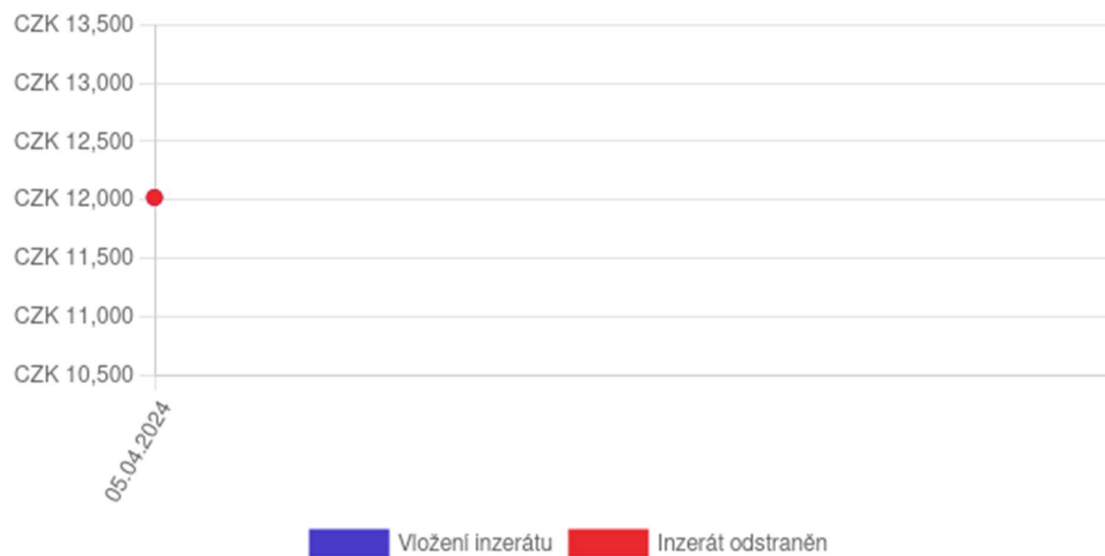


Pozemek, 577 m², Černý Most, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 12 021 Kč

Lokalita: Černý Most, Praha, okres Hlavní město Praha

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



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

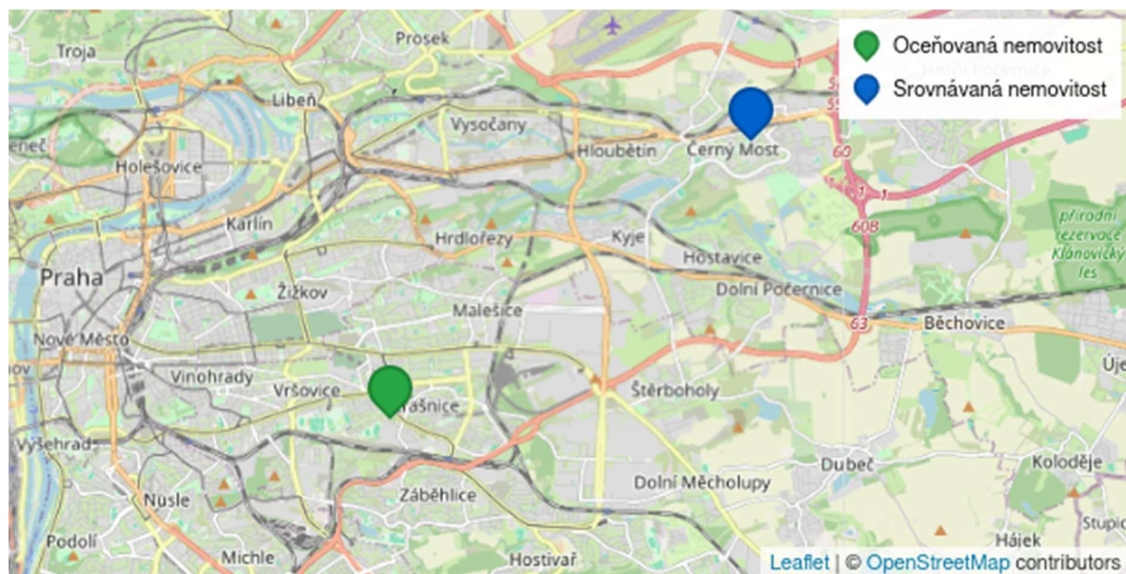
Lokalita	Černý Most, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	12 021 Kč
Plocha pozemku	577 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

pozemek pare. č. 232/274 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 492 m² a pozemek pare. č. 232/276 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 85 m², oba v kat. území Černý Most, obec Praha,

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení





Stygnopis č. 1



MHMPXPO4K4MG

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smlouva č. NAP35/05/019972/2024

kteřou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají
podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen jako „občanský zákoník“)
(dále také jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1 - Staré Město
zastoupené Ing. Janem Rakem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581, plátce DPH
ID DS: 48ia97h

(dále jen jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

Charlton a.s.

se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 11000
zastoupená Petrem Nešetřilem, členem představenstva
IČO: 649 48 307
DIČ: CZ64948307, plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 3616
ID DS: x76ddxa

(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

t a k t o:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 232/274 – zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 232/276 – zastavěná plocha a nádvoří, oba v kat. území Černý Most, obec Praha, tak, jak je zapsáno na LV č. 85 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k uvedeným pozemkům nabyl pronajímatel na základě Souhlasného prohlášení o nabytí do vlastnictví ze dne 24.4.2008 a ze dne 26.4.2010 dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání pozemky uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to **pozemek parc. č. 232/274 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 492 m² a pozemek parc. č. 232/276 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 85 m²**, oba v kat. území Černý Most, obec Praha, tak, jak je





MHMPXPO4K4MG

vyznačeno na přiložené kopii katastrální mapy, která je jako **příloha č. 1** nedílnou součástí této smlouvy (dále jen jako „**předmět nájmu**“).

3. Správcem předmětu nájmu uvedeného v odst. 2 tohoto článku je na základě Smlouvy o správě nemovitostí, uzavřené mezi pronajímatelem a společností URBIA, s.r.o., se sídlem Královská 1081/16, 110 00 Praha 1 – Staré Město, IČO: 49687514, tato společnost (dále jen „**správce**“).

II.

Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem užívání stavby obč. vyb. č.p. 818 umístěné na předmětu nájmu, která je ve vlastnictví nájemce.

III.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

IV.

Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za dohodnuté nájemné, které činí v tomto případě **144.250 Kč** (slovy: jedno sto čtyřicet čtyři tisíc dvě stě padesát korun českých), ročně, tj. 250 Kč/m²/rok. Nájem je dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozen.
2. Nájemce se zavazuje platit roční nájemné pronajímateli jednorázově ve výši uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to vždy nejpozději ke dni 30.6. kalendářního roku, za nějž se nájemné platí, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6, č. ú. 149024-5157998/6000, VS 0500852905, KS 0558. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění za dané období za dané období.
3. Alikvotní část nájemného za období od 1.7.2024 do 31.12.2024 (tedy 184 dní), která činí **72.519 Kč** (slovy: sedmdesát dva tisíce pět set devatenáct korun českých), zaplatí nájemce na účet pronajímatele uvedený v odst. 2 tohoto článku ke dni **30.10.2024**. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění za dané období.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě potřeby je pronajímatel oprávněn automaticky upravit výši nájemného a písemně ji oznámit nájemci, přičemž součástí tohoto oznámení bude návrh dodatku k této smlouvě. V případě, že do 3 měsíců po obdržení nové cenové kalkulace nedojde k uzavření dodatku, jehož předmětem bude navýšení nájemného dle tohoto odstavce, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět podle čl. VI. odst. 2 této smlouvy.



MHMPXPO4K4MG

7. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené pronajímatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
8. Pronajímatel zpracovává osobní údaje v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Bližší informace o zpracování osobních údajů jsou uvedeny na webových stránkách https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/gdpr/index.html.
9. 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 pronajímatel.
10. 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.
11. Tato smlouva byla vyhotovena v sedmi stejnopisech o sedmi stranách textu a jedné příloze, z nichž nájemce obdrží po jednom stejnopise a pronajímatel po šesti stejnopisech.
12. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.7.2024, nejdříve však okamžikem jejího uveřejnění v registru smluv.
13. 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.

Příloha č. 1 – kopie katastrální mapy s vyznačeným předmětem nájmu

V Praze dne: 5.4.2024

V Praze dne: 5.4.2024

za pronajímatele:

.....
Ing.
ředitel
Mag



za nájemce:



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

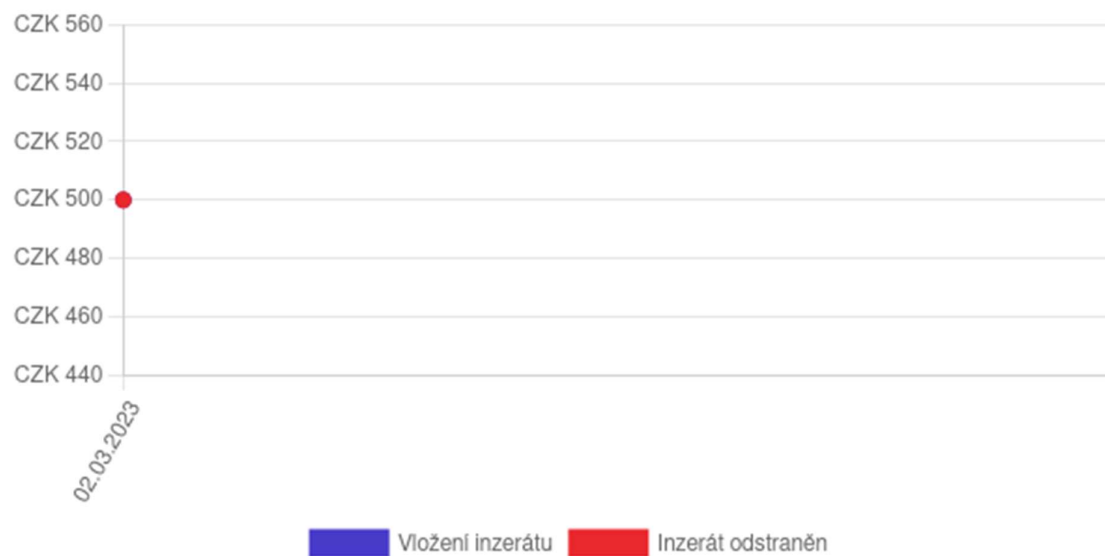


Pozemek, 30 m², Záběhlice, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 500 Kč

Lokalita: Záběhlice, Praha, okres Hlavní město Praha

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



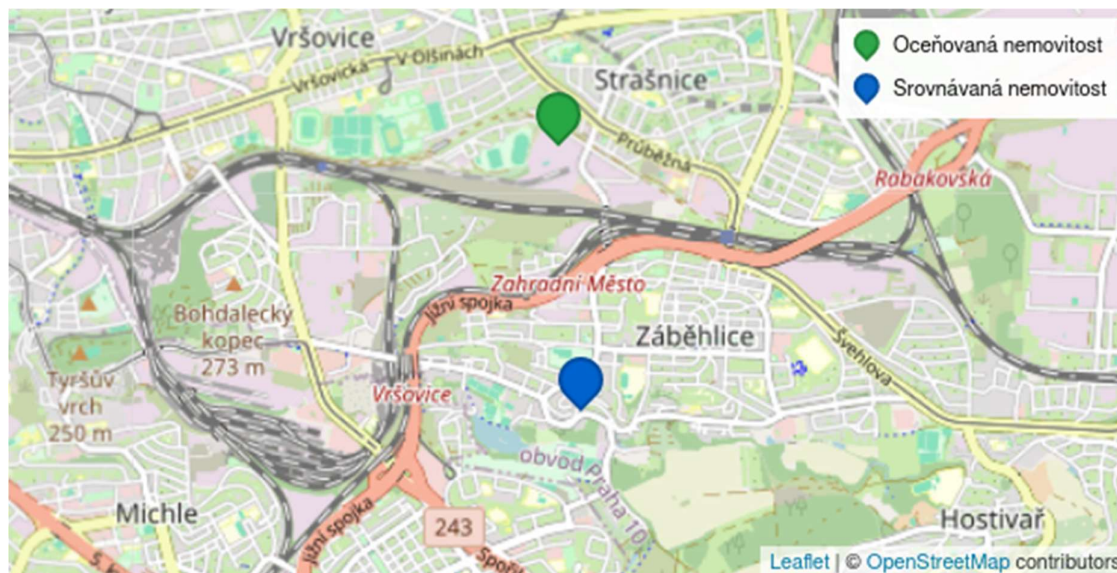
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Záběhlice, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	500 Kč
Plocha pozemku	30 m ²	Druh pozemku	Ostatní

pozemek parc. č. 2708/7 o výměře 13 m2 a pozemek parc.c. 2708/16 území Záběhlice obec Praha

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení





MHMPXPIZVEGA

Stejnopis č. 2

Nájemní smlouva
Smlouva č. NAP/35/05/015263/2022

kteřou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají
podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen jako „občanský zákoník“)
(dále také jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1 – Staré Město
zastoupené Ing. Janem Rakem ředitelem odboru hospodaření s majetkem MHMP
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581
ID DS: 48ia97h

(dále jen jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

bytem [redacted] PSČ 141 00

bytem [redacted] PSČ 141 00

(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

t a k t o:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2708/7– zastavěná plocha a nádvoří, a pozemku parc.č. 2708/16, kat. území Záběhllice, obec Praha tak, jak je zapsáno na LV č. 3108 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k uvedenému pozemku nabyl pronajímatel na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů.

2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání pozemky uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to pozemek parc. č. 2708/7 o výměře 13 m² a pozemek parc.č. 2708/16 o výměře 17 m², oba v kat. území Záběhlice obec Praha tak, jak je vyznačeno na přiložené kopii katastrální mapy, která je jako **příloha č. 1** nedílnou součástí této smlouvy (dále jen jako „**předmět nájmu**“).

II.

Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem umístění garáží.

III.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

IV.

Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za dohodnuté nájemné, které činí v daném případě **6.000,- Kč** (slovy: dvěšest korun českých) ročně, tj. **200,- Kč/m²/rok**. Nájem je dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozen.
2. Nájemce se zavazuje platit roční nájemné pronajímateli jednorázově ve výši uvedené v odst. 1 tohoto článku, vždy nejpozději ke dni 30. 6. kalendářního roku, za nějž se nájemné platí, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u PPF banky a.s., č. ú.: 149024-00005157998/600 VS: 1600000105, KS: 0558. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě potřeby je pronajímatel oprávněn automaticky upravit výši nájemného a písemně ji oznámit nájemci, přičemž součástí tohoto oznámení bude návrh dodatku k této smlouvě. V případě, že do 3 měsíců po obdržení nové cenové kalkulace nedojde k uzavření dodatku, jehož předmětem bude navýšení nájemného dle tohoto odstavce, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět podle čl. VI. odst. 2 této smlouvy.

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

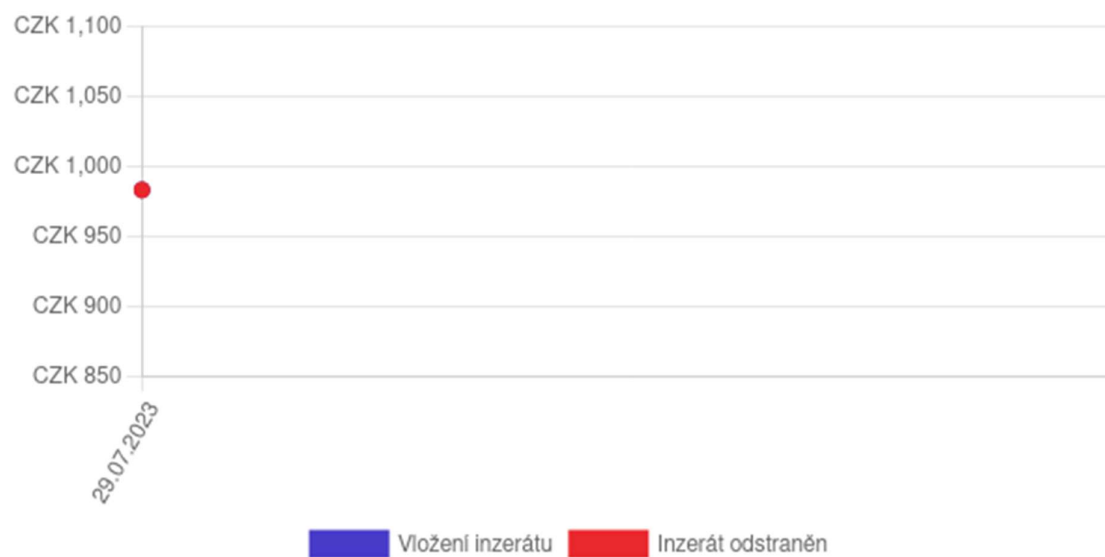


Pozemek, 59 m², Veveslavín, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 983 Kč

Lokalita: Veveslavín, Praha, okres Hlavní město Praha

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



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

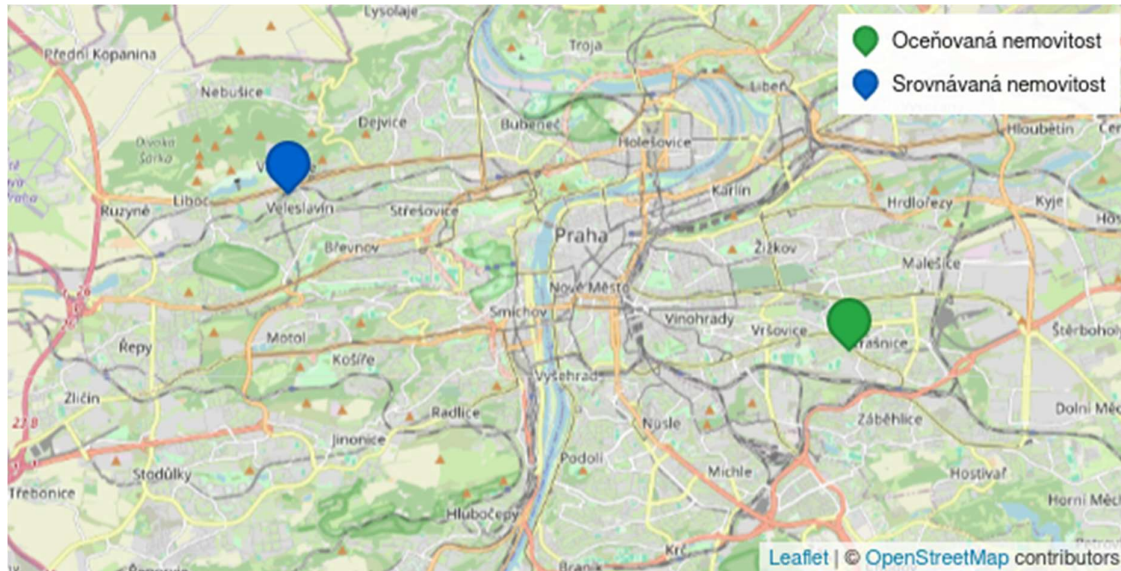
Lokalita	Veleslavin, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	983 Kč
Plocha pozemku	59 m ²	Druh pozemku	Ostatní

pozemky pare. č. 473/430 a parc.č. 473/456 (plochy pod garážemi) a za část pozemku pare. č. 473/296 (manipulační plocha - přístupová cesta ke garáži) v k.ú.Veleslavin, obec Praha

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení





MHMPXPLKXOFV

Stejnopis č. 1/1

1. Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha I
zastoupené Ing. Janem Rakem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem MHMP
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581, plátce DPH
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Mgr. Petra Súdeřová

datum nar. [redacted] 6
bytem [redacted] 273 51 Braškov
(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále společně jen jako „smluvní strany“)

uzavírají:

DODATEK č. 2

k nájemní smlouvě č. NAP/83/02/005790/2012 ze dne 08.11.2012 ve znění dodatku č. 1 ze dne 22.01.2021 (dále jen „smlouva“).

Smluvní strany se dohodly na následujícím znění dodatku č. 2 ke smlouvě (dále jen „dodatek“) takto:

I.

Článek I. smlouvy „Předmět nájmu“ odst. 1 a odst. 2 se ruší a nově znějí takto:

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 473/430 – zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 473/456 – zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 473/296 – ostatní plocha v k.ú. Velešlavín, obec Praha tak, jak je uvedeno na LV č. 430 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha se sídlem v Praze. Vlastnické právo k těmto pozemkům nabyl pronajímatel v souladu se zákonem č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání pozemky uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to pozemek parc.č. 473/430 o výměře 19 m², 473/456 o výměře 20 m² (plochy pod garážemi nacházející se na těchto pozemcích ve vlastnictví nájemce) a část pozemku parc. č. 473/296 o výměře 520 m² (manipulační plocha - přístupová cesta ke garáži) v kat. území Velešlavín,

- 1 -

obec Praha tak, jak je vyznačeno na přiložené kopii katastrální mapy, která je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy (dále jen jako „předmět nájmu“).

II.

Smluvní strany se dohodly, že příloha č. 1 smlouvy se nahrazuje přílohou č. 1 tohoto dodatku.

III.

Článek II. smlouvy „Účel nájmu“ se ruší a nově zní takto:

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem užívání garáže ve vlastnictví nájemce a přístupu a příjezdu ke garáži nájemcem.

IV.

Článek IV. smlouvy „Nájemné“ odst. 1 a odst. 2 se ruší a nově znějí takto:

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 za dohodnuté nájemné, které činí **11.800,00 Kč** (slovy: jedenáct tisíc osm set korun českých) bez DPH. Výše nájemného odpovídá sazbě 200,00 Kč/m2/rok a je stanovena jako součet nájemného za pozemky parc. č. 473/430 a parc.č. 473/456 (plochy pod garážemi) a za část pozemku parc. č. 473/296 (manipulační plocha - přístupová cesta ke garáži). Nájemné za pozemky parc. č. 473/430 a parc.č 473/456 (plochy pod garážemi) je stanoveno ve výši **7.800 Kč** (slovy: sedm tisíc osm set korun českých) (tj. 200 x 39). Nájemné za část pozemku parc. č. 473/296 je stanoveno ve výši **4.000 Kč** (slovy: čtyři tisíce korun českých) a to tak, že celková výše nájemného za část pozemku parc. č. 473/296 o výměře 520 m² je rozdělena mezi všechny vlastníky garáží nacházejících se na sousedních pozemcích, kteří potřebují přístup ke garážím v jejich vlastnictví přes část pozemku parc. č. 473/296, stejným dílem, tj. 2 x (200 x 520): počet garáží (52). K nájemnému bude připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné výši 21 %, vypočtena ze základu daně 7.800,00 Kč, v souladu s ustanovením § 56a odst. 1 písm. c) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, která činí **1.638,00 Kč** (slovy: jeden tisíc šest set třicet osm korun českých). Nájem manipulační plochy – přístupové cesty ke garáži je dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozen.
2. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné jednorázově ve výši uvedené v odst. 1 tohoto článku vč. DPH, vždy k **30.6. kalendářního roku**, za nějž se nájemné platí, na účet pronajímatele u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6, č. ú. **269026-0005157998/6000, VS 0400004342**. Tento den je dnem uskutečnění plnění za dané období.

6. Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek řádně přečetly, jeho obsahu porozuměly, jeho obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tento dodatek nemohl být řádně plněn nebo které by způsobovaly neplatnost tohoto dodatku a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tento dodatek nebyl ujednáán v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v tomto dodatku odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

7. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění tohoto dodatku v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňováním těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí pronajímatel.

Přílohy: Příloha č. 1 – kopie katastrální mapy s vyznačením předmětu nájmu

V Praze dne

1.8.2023

Za pronajíte

.....
Ing.
ředi
hospodaře



V Praze dne

29.7.2023

Nájemce:

Mgr. Petra Súdeřová

