



---

# ZNALECKÝ POSUDEK

---

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci – pozemku parc. č. 296 jehož součástí je stavba č.p. 641 v katastrálním území Libeň

Vypracoval:  
Grant Thornton Valuations, a.s.  
sídlo: Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1,  
IČ: 630 79 798  
obchodní rejstřík: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 3223

© 2020 Grant Thornton International Ltd. All rights reserved.

Grant Thornton Valuations, a.s. je členská firma Grant Thornton International Ltd. /  
Grant Thornton Valuations, a.s. is a member firm of Grant Thornton International Ltd..

Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) a členské firmy nejsou mezinárodním partnerstvím. Služby jsou nezávisle poskytovány jednotlivými členskými společnostmi. / Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered independently by the member firms

# ZNALECKÝ POSUDEK Č. 3556-148/2020

- DATUM ZADÁNÍ: 9. 9. 2020
- LHŮTA PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU: 30. 9. 2020
- DATUM VYPRACOVÁNÍ: 24. 9. 2020
- ZPRACOVATEL: Grant Thornton Valuations, a.s., společnost se sídlem Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1, IČ: 630 79 798, zapsaná na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j. 43/97-OOD, ve znění rozhodnutí č.j. MSP-73/2020-OINS-SZN/3 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika a Strojírenství. (dále také „GT“ nebo „my“)
- ZADAVATEL: Městská část Praha 8  
Zenklova 1/35  
180 48 Praha 8 – Libeň  
IČO: 000 63 797
- OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZPRACOVÁNÍ: Adam Paulus  
Zuzana Kožíšková
- POČET STRAN: Znalecký posudek obsahuje 24 stran včetně titulní strany a 11 stran příloh.
- POČET VYHOTOVENÍ: 2 originální výtisky a elektronická verze PDF, která je rovněž uložena v archivu znaleckého ústavu

# O GRANT THORNTON

## Grant Thornton v mezinárodním prostředí

Jsme síť nezávislých auditorských, daňových a poradenských společností, které tvoří více než 56 000 profesionálů ve 140 zemích. Jsme tu proto, abychom dynamickým organizacím pomohli uvolnit jejich potenciál pro růst.

Už více než 100 let pomáháme dynamickým organizacím realizovat jejich strategické ambice. Ať už chcete financovat růst, řídit rizika a regulaci, optimalizovat své operace nebo realizovat hodnotu pro zúčastněné strany, můžeme Vám pomoci.

Máme měřítko v kombinaci s pochopením místního trhu. To znamená, že jsme všude, kde jste Vy a také tam, kde chcete být.

## Grant Thornton v České republice

Grant Thornton si za poslední dvě desetiletí vybudoval na českém trhu silnou pozici v oblasti daňového, transakčního a manažerského poradenství, auditu, oceňování včetně znaleckých služeb, účetnictví a mzdového účetnictví. Skupina v České republice v roce 2020 významně posílila a zařadila se mezi největší poradenské skupiny na trhu. Roční obrát holdingu Grant Thornton Czech Republic v současnosti dosahuje 750 miliónů Kč, v kancelářích v Praze, Brně a Ostravě pracuje více než 400 profesionálů. Grant Thornton dodává v ČR své služby více než 1 000 klientům z privátní i veřejné sféry, mezi něž patří i polovina Czech TOP 100 firem a mnoho firem mezinárodních.



**\$ 30 m**

Roční obrát 2019



**22**

partnerů



**400+**

zaměstnanců



**3** kanceláře

Praha • Brno • Ostrava



## SHRNUTÍ PRO ZADAVATELE

Private & Confidential

30. 9. 2020

Městská část Praha 8

Zenklova 1/35

180 48 Praha 8

(dále také „Zadavatel“)

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci – pozemku parc. č. 296 v katastrálním území Libeň, jehož součástí je stavba č.p. 641.

Vážení,

na základě Vaší objednávky naše společnost Grant Thornton Valuations, a.s., se sídlem Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1, IČ: 630 79 798, zpracovala znalecký posudek na stanovení hodnoty nemovitého majetku evidovaného v katastru nemovitostí v obci Praha v katastrálním území Libeň k datu ocenění 14. 9. 2020. Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu 24. 9. 2020 a nelze jej použít za jiným účelem.

Závěry provedeného ocenění jsou prezentovány v tomto znaleckém posudku včetně popisu zvolených metod a postupů, přičemž jsou rovněž uvedeny faktory, které byly vzaty v úvahu pro naše závěrečné vyjádření. Znalecký posudek dále obsahuje podmínky zadání, seznam použitých podkladů, informace o rozsahu prováděných šetření a současně předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku.

GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění hodnotu Předmětu ocenění (matematicky zaokrouhleno na tisíce Kč) ve výši 7 769 000,00 Kč.

S pozdravem,

Grant Thornton Valuations a.s.



# OBSAH

<b>1</b>	<b>PODMÍNKY ZADÁNÍ</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>ZÁVĚR</b>	<b>22</b>
1.1	ZNALECKÝ ÚKOL	6	8	SEZNAM PŘÍLOH	23
1.1.1	Předmět ocenění	6	9	ZNALECKÁ DOLOŽKA	24
1.1.2	Datum ocenění	6			
1.1.3	Účel ocenění	6			
1.2	ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	6			
1.3	STANDARD HODNOTY PŘI OCENĚNÍ PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	6			
1.4	POUŽITÉ PODKLADY	7			
<b>2</b>	<b>METODOLOGIE</b>	<b>8</b>			
2.1	ÚROVNĚ HODNOTY OBECNĚ	8			
2.2	OBECNĚ UZNÁVANÉ PŘÍSTUPY STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ	8			
2.3	PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM	8			
<b>3</b>	<b>POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ</b>	<b>10</b>			
3.1	MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	10			
3.2	POLOHA A POPIS NEMOVITOSTI	10			
3.2.1	Popis Nemovitosti	10			
<b>4</b>	<b>VOLBA METOD OCENĚNÍ</b>	<b>13</b>			
4.1	POSTUP STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ KONKRÉTNÍMI METODAMI	13			
4.1.1	Postup stanovení hodnoty nemovitosti metodou přímého porovnání jednotkových cen	13			
<b>5</b>	<b>STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ</b>	<b>15</b>			
5.1	VÝCHODISKO	15			
5.2	STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM	15			
<b>6</b>	<b>REKONCILIACE / SHRUTÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ</b>	<b>21</b>			

## 1 PODMÍNKY ZADÁNÍ

### 1.1 Znalecký úkol

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé níže definovaného předmětu ocenění.

#### 1.1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je nemovitá věc evidovaná v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 1711, katastrální území Libeň, obec Praha, včetně součástí a příslušenství:

- i) pozemek p. č. 296, výměra: 254 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 641, vedená jako objekt k bydlení (dále také „Předmět ocenění“ nebo „Nemovitost“).

#### 1.1.2 Datum ocenění

14. září 2020

#### 1.1.3 Účel ocenění

Zadavatel požadoval stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění, přičemž konkrétním účelem znaleckého posudku je podklad pro potenciální prodej.

### 1.2 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Při zpracování ocenění jsme vyšli z informací, které jsou uvedeny v části Použité podklady. Předpokládáme, že informace a podklady poskytnuté Zadavatelem jsou věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, s výjimkami uvedenými níže, slouží pouze pro vnitřní potřeby Zadavatele.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (včetně závěrů týkajících se Předmětu ocenění, identity společnosti GT nebo jiných osob, které znalecký posudek zpracovaly, podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu

a schválení GT. Tímto není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem jeho zpracování. GT zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděla.

GT prohlašuje, že je nezávislá na Předmětu ocenění a na Zadavateli, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k Zadavateli či Předmětu ocenění (viz § 11 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů). GT dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které jí byly předloženy Zadavatelem. V případě, že Zadavatel nepředložil GT dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá GT jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

GT zpracovává znalecký posudek podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění. GT podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k Předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce. V případě podstatných změn v ekonomické situaci společnosti nebo zásadních zvratů na trhu může být potřebná aktualizace tohoto posudku.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu ocenění a jeho závěry nelze použít ani interpretovat za jiným účelem.

### 1.3 Standard hodnoty při ocenění Předmětu ocenění

V rámci ocenění Předmětu ocenění je naším znaleckým úkolem stanovení obvyklé ceny. Obvyklá cena je dle §2 odst. 1 Zákona o oceňování majetku v platném znění definována jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv,

avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Využití nachází obvyklá cena zejména v transakcích ve veřejném sektoru. Svou definicí se obvyklá cena v řadě aspektů blíží definici tržní hodnoty, v určitých situacích však může vést k odlišnému výsledku. Obvyklá cena má omezení v tom, že dle zákonné definice má být určena porovnáním. Zejména v situacích, kdy existuje omezené množství srovnatelných údajů pro ocenění, tak mohou vznikat odchylky způsobené například nízkou likviditou srovnatelných aktiv.

#### 1.4 Použité podklady

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nám byly předloženy níže uvedené dokumenty:

A. Informace o parcele parc. č. 296 z nahlížení do KN ze dne 16. 9. 2020

Dále byl tento znalecký posudek zpracován na základě následujících (např. veřejně dostupných) podkladů a informací o Předmětu ocenění k datu 14. 9. 2020. Těmito podklady byly mimo jiné:

B. Územní plán obce Praha

C. Informace zjištěné při místním šetření dne 14. 9. 2020

D. Mapové podklady katastru nemovitostí

E. Cenové údaje katastru nemovitostí

F. Databáze a inzerce realitních kanceláří

G. Oceňovací předpisy platné ke dni ocenění

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku jsme využili dále poznatky z nám dostupné odborné literatury.

Ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděli jsme žádná šetření

směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsme ve znaleckém posudku vycházeli.

## 2 METODOLOGIE

### 2.1 Úrovně hodnoty obecně

Dle odborných názorů (např. Mařík, M. a kol. (2018) na str. 23) neexistuje něco jako objektivní hodnota a je nutné zvolit určitý standard hodnoty odpovídající účelu ocenění. Rovněž dle Mezinárodních oceňovacích standardů je zvolená úroveň hodnoty závislá na podmínkách a účelu ocenění, kdy oceňovatel by měl vzít v úvahu rovněž zadání a vstupní data obdržená od Zadavatele analýzy či ocenění. Případně je nutné, aby oceňovatel uvedl, za jakých podmínek a přijatých předpokladů je možné použít daný standard hodnoty. Na základě výše uvedeného se postupně vyvinuly různé standardy hodnoty.

Důležité je také uvést, že hodnota je pouze odhadem pravděpodobné ceny. Cena, která byla na trhu realizována, může nebo nemusí mít vztah k hodnotě aktiva, která by byla stanovena ostatními.

### 2.2 Obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí

Existují tři základní obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí: porovnávací přístup, výnosový přístup a nákladový přístup.

**Porovnávací** (komparační, srovnávací) **přístup** vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti, přičemž hodnocení těchto kritérií je kvantifikováno pomocí indexů. Porovnávací přístup je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

**Výnosový přístup** předpokládá, že oceňované nemovitosti jsou schopny v budoucnu generovat výnos (příjem) – zpravidla formou jejich pronájmu. Všeobecně lze jako vstupní podklad použít vyšší nájemného sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitostí. Výnosová hodnota je pak součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitostí. Výnosový přístup je vhodným pro nemovitosti pronajaté nebo pronajmutelné s výnosovým potenciálem.

**Nákladový přístup** (stanovení věcné hodnoty) spočívá v porovnání skutečných reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Tato hodnota je dále upravena o vliv opotřebení stavby. Užití nákladového přístupu je vhodné zejména u nemovitostí, jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady, tedy v případě, že oceňovanou nemovitost není možné

pronajmout a determinovat případné výnosy z pronájmu a zároveň se jedná o nemovitost natolik specifickou, že není vhodné užití porovnávacího přístupu.

### 2.3 Právní základy a předpisy související s oceňováním

GT při stanovení hodnoty Předmětu ocenění postupovala dle předpisů platných k datu ocenění.

---

## NÁLEZ, POSUDEK

---

### 3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

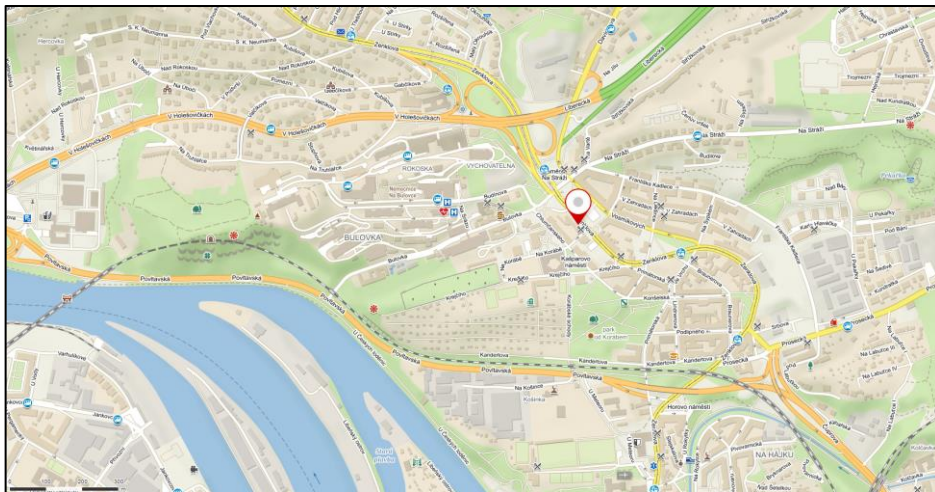
#### 3.1 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 17. 9. 2020 zástupcem GT s přítomností nájemníka. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňované Nemovitosti.

#### 3.2 Poloha a popis Nemovitosti

Nemovitost se nachází v katastrálním území Libeň, obec Praha.

**Obrázek 3-1 Lokalizace Nemovitosti v rámci hlavního města Praha**



Zdroj: mapy.cz

Libeň je čtvrtí a katastrálním územím v městské části Praha 8 hlavního města Prahy a okrajově zasahující do městské části Prahy 7 a Prahy 9. Libeň se nachází na pravém břehu řeky Vltavy v meandru naproti části Holešovice. Sousedí s Karlínem, Trojou, Kobylisí, Střížkovem, Prosekem, Vysočany a Žižkovem.

V Libni se nachází veškerá občanská vybavenost, jako jsou mateřské a základní školy, dále střední a vysoké školy, obchody, restaurace, ubytovací zařízení, lékárny, pošty, čerpací stanice, divadla, či koncertní prostory.

Libeň je velmi dobře dopravně dostupná systémem městské hromadné dopravy (autobusy, tramvaje i metro). V této městské části se mimo jiné nachází frekventované vlakové nádraží Praha Libeň na trase Praha hlavní nádraží – Pardubice. Přímo Libní neprochází žádný hlavní silniční tah, nicméně tato městská část je velmi dobře napojena ulicemi na městský okruh.

Předmětná nemovitost se nachází v ulici Zenklova, jež je velmi dobře dostupná autem ze severní části Pražského okruhu. Frekventovaná zastávka MHD Bulovka je vzdálena 150 metrů chůze. Jedná se o uzel řady autobusových a tramvajových spojů. Zastávky metra linek B (Palmovka) a C (Kobylisy) jsou vzdáleny přibližně dva kilometry severně a jižně.

Předmět ocenění je situován v zástavbě podél ulice Zenklova s přímým vstupem z ulice. V blízkosti se nachází především rezidenční zástavba činžovních domů a menších bytových domů, převážně do výšky 5 pater.

Informace o existenci radonu nebo ekologické zátěže nebyla k datu ocenění k dispozici. Pro účely ocenění je předpokládán nulový výskyt radonu a ekologické zátěže.

##### 3.2.1 Popis Nemovitosti

Předmět ocenění představuje pozemek téměř plně zastavěný stavbou. Za stavbou se nachází menší dvůr se zpevněným povrchem.

Stavba na pozemku je vedena jako objekt k bydlení. Jedná se o původní dvoupatrovou nepodsklepenou stavbu. Ta je napojena na kanalizaci, vodovod a elektrickou síť. Nosný konstrukční systém domu je zděný. Střechu má objekt sedlovou. Dle sdělení zjištěném na místním šetření prošla střecha generální opravou v roce 2017, nicméně šlo zejména o opravu krytiny a dle našeho názoru nebyl odstraněn problém s dřevomorkou.

Klempířské konstrukce na domu jsou plechové pozinkované, výplně okenních otvorů jsou dřevěná špaletová okna. Dveře v objektu jsou částečně hladké v ocelových zárubních, částečně dřevěné se skleněnou výplní. Objekt má vnější povrchy i vnitřní povrchy ošetřeny omítkami. Podlahy jsou z většiny betonové, částečně dlážděné keramickou dlažbou, případně řešeny kobercem nebo PVC.

Mezi patry vedou dvě schodiště, jedno původní betonové s teracovou nášlapnou vrstvou, druhé ocelové s dřevěnými stupni.



Objekt disponuje hygienickým zázemím (sprchový kout, záchody, umyvadlo). Ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem. Vytápění objektu je řešené elektrickými topnými rohožemi umístěnými pod omítkou, to je však nedostatečné.

Objekt je ve velmi špatném stavu, k rekonstrukci. Podstatnými problémy vyžadujícími řešení jsou prakticky neexistující vytápění, přetrvávající problém s dřevomorkou, vztlínání vody do stěn a vlhkost v celém objektu a s tím spojené poškození omítek, velmi špatný stav oken, obkladů a podlah.

Celý objekt má dle našich informací 246,50 m<sup>2</sup> užitných ploch. V prvním nadzemním podlaží se nachází skladové prostory, v druhém podlaží pak prostory kanceláří se zázemím.

Za domem se nachází garáž, ta je však také ve velmi špatném technickém stavu, navíc průjezd domem díky svým rozměrům nedovoluje příjezd většině automobilů.

Poloha pozemku s domem je zobrazena na následující katastrální mapě.

**Obrázek 3-2 Katastrální mapa**



Zdroj: nahlizeni.dokn.cuzk.cz

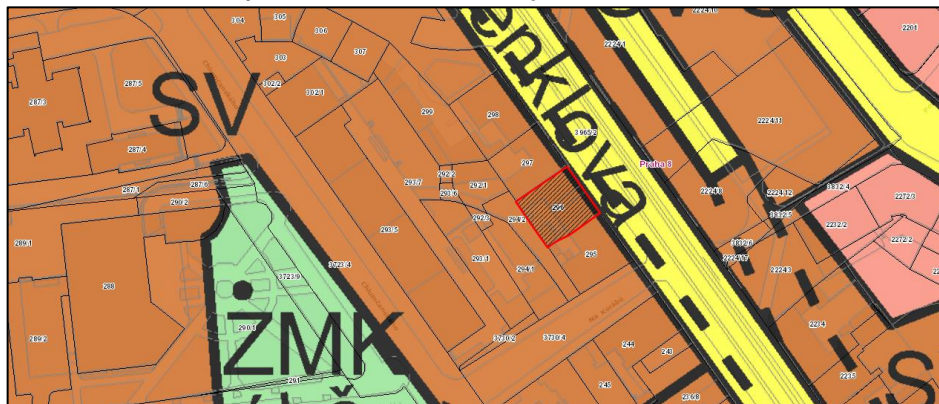
Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 254 m<sup>2</sup>. Dle katastru nemovitostí se nachází v památkově chráněném území. K pozemku se dle předloženého výpisu z KN nevážou žádná omezení vlastnického práva ani jiná práva. Jiný zápis na doloženém listu vlastnictví je změna výměr obnovou operátu.

Z hlediska územního plánování se parcela nachází v ploše SV, tedy v ploše všeobecně smíšené.

Hlavním využitím těchto ploch je umístění polyfunkčních staveb nebo kombinace monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Přípustné využití uvádí polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativy v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, 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. Dále pak jako parkovací a odstavné plochy, garáže. Pozemek je podmíněně přípustné využít jako 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 m<sup>2</sup>, 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.

Předmět ocenění se nachází mimo záplavové území.

**Obrázek 3-3 Lokalizace pozemku v rámci územního plánu hlavního města Praha**



Zdroj: Územní plán hl. m. Praha



## 4 VOLBA METOD OCENĚNÍ

Hodnotu nemovitostí lze odhadnout několika přístupy, blíže viz kapitola 2 tohoto znaleckého posudku.

Nejběžněji používaným přístupem pro stanovení hodnoty ve znalecké praxi je porovnávací přístup.

Vzhledem k tomu, že je na místním realitním trhu k dispozici dostatečné množství podkladových údajů pro aplikaci porovnávacího přístupu – informace o prodejkách či nabídkách a cenách obdobných nemovitostí, byl jako vhodný zvolen právě porovnávací přístup, který vzhledem ke své podstatě umožňuje do stanovení hodnoty promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu.

Tento přístup je standardním a transparentním způsobem určení hodnoty nemovitostí. Hodnota je stanovena porovnáním se souborem cen obdobných nemovitostí v daném čase a místě, očištěným o extrémní polohy spekulativních nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Porovnávací nemovitosti mají srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitostmi.

S přihlédnutím k charakteru Předmětu ocenění bude pro stanovení obvyklé ceny porovnávacím přístupem aplikována metoda přímého porovnání jednotkových cen.

Tato metoda je blíže popsána dále v tomto znaleckém posudku.

### 4.1 Postup stanovení hodnoty nemovitostí konkrétními metodami

V následujících kapitolách jsou popsány metody použité pro stanovení hodnoty nemovitostí.

#### 4.1.1 Postup stanovení hodnoty nemovitosti metodou přímého porovnání jednotkových cen

Pro stanovení hodnoty bude užitá metoda přímého porovnání jednotkových cen. Tato metoda je ve znalecké praxi standardně používána a je popsána v odborné literatuře<sup>1</sup>.

Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností oceňované a srovnávací nemovitosti je užito tzv. indexu srovnávací nemovitosti ( $I_s$ ), pomocí kterého je stanovena indexovaná jednotková tržní cena jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTCs). Index srovnávací nemovitosti je pro každou ze zvolených srovnávacích nemovitostí vypočten na základě dílčích koeficientů odlišnosti  $K_1 - K_n$ , které kvantifikují dílčí kvalitativní odlišnosti srovnávacích nemovitostí od nemovitosti oceňované.

Rozmezí jednotlivých dílčích koeficientů odlišnosti je stanoveno na základě našeho odborného úsudku, přičemž jako podklad pro jejich indikaci jsou užity odborné publikace.

Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota konkrétního koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti oceňované nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u oceňované nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u oceňované nemovitosti.

Na základě jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) jsou následně vypočteny jejich indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí (IJTCs).

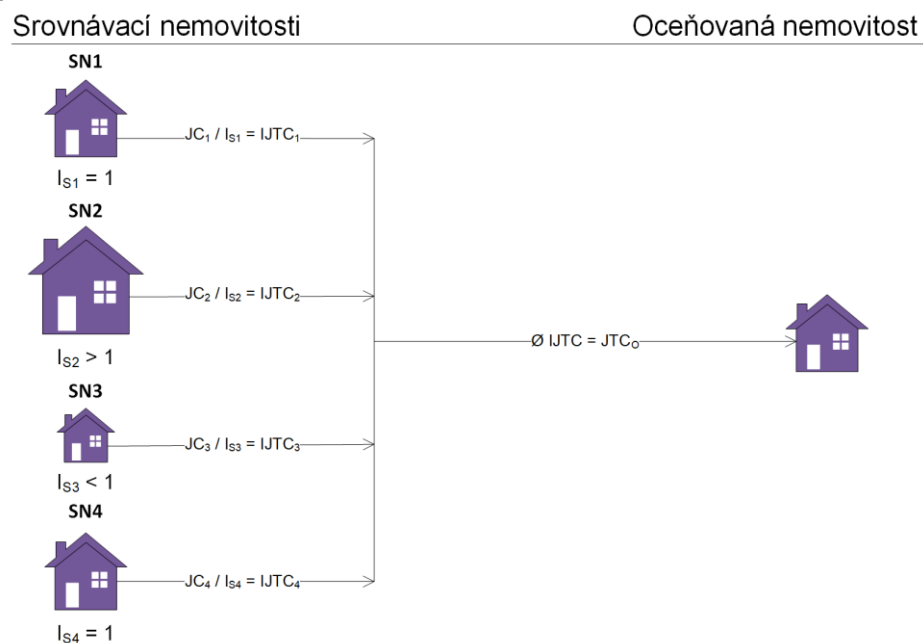
Vyhodnocením charakteristiky polohy indexovaných jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitostí (IJTCs) je následně stanovena jednotková tržní cena oceňované nemovitosti (JTC<sub>0</sub>), z níž je poté odvozena její výsledná hodnota.

Jednotkovou tržní cenou se rozumí cena za 1 m<sup>2</sup> výměry pozemku.

Obrázek 4-1 graficky znázorňuje výše popsany postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání.

<sup>1</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-578-5

**Obrázek 4-1 Grafické znázornění postupu stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání**



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 4-1 znázorňuje situaci, kdy srovnávací nemovitosti SN1 a SN4 jsou kvalitativně srovnatelné s oceňovanou nemovitostí, a  $I_s$  je tedy u těchto nemovitostí (transakcí) roven 1. Srovnávací nemovitost SN2 je kvalitativně lepší než oceňovaná nemovitost, a tedy  $I_s$  nabývá hodnot větších než 1. Naproti tomu srovnávací nemovitost SN3 je kvalitativně horší než oceňovaná nemovitost, a tedy  $I_s$  nabývá hodnot menších než 1.

## 5 STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

### 5.1 Východisko

Dle definice znaleckého úkolu (viz kapitola 1.1) a s ohledem na požadavek Zadavatele je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění.

### 5.2 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem

V této kapitole je provedeno stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem, a to konkrétně metodou přímého porovnání.

#### 5.2.1.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs

Pro potřeby stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) a jejich indexované jednotkové tržní ceny (IJTCs).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití pozemku, jeho velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo v Karlíně se nenachází dostatečné množství porovnatelných vzorků, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitostí oceňované jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) a indexů oceňovaných nemovitostí použity následující koeficienty odlišnosti.

**Tabulka 5-1 Použité dílčí koeficienty odlišnosti užívané pro stanovení hodnoty Nemovitosti**

Koeficient	Název koeficientu
$K_1$	Lokalita
$K_2$	Velikost užité plochy [m <sup>2</sup> ]
$K_3$	Technický stav vnitřních prostor
$K_4$	Technický stav domu
$K_5$	Inženýrské sítě

Koeficient	Název koeficientu
$K_6$	Příslušenství
$K_7$	Možnosti parkování
$K_8$	Další vlivy
$I_s = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8$	

Zdroj: vlastní zpracování

#### 5.2.1.1.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 4 srovnávací objekty, u nichž jsou známy hodnocené parametry a prodejní (popř. nabídkové) ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o realizované prodeje obdobných nemovitých věcí v rozmezí let 2018–2019 a dále o nabízené a ke dni vypracování znaleckého posudku neprodané nemovitosti).

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nemovitosti s realizovanými kupními cenami v rozmezí let 2018 až 2019). Stáří jednotlivých nabývacích titulů je zohledněno přepočtem kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění.

Uvedený postup je ve znalecké praxi zcela standardní, a to vzhledem k tomu, že údaje o skutečných realizovaných cenách (prodejů či pronájmů) nemovitostí jsou prakticky nedostupné, případně k těmto nemovitostem nejsou dostupné jejich cenotvorné charakteristiky, které jsou nutné pro potřeby aplikace porovnávacího přístupu (např. jejich technický stav k datu transakce, užitná plocha atd.). Zároveň (ačkoliv to nemusí být pravidlem) mohou být tyto transakce zatíženy zkrácením vyvolaným prodeji mezi příbuznými, spřízněnými právníckými osobami, spekulativními prodeji atd. Lze tedy konstatovat, že pro potřeby porovnávacího přístupu jsou akceptovatelné jako srovnávací nemovitosti jak nemovitosti se skutečně realizovanými cenami, tak i nemovitosti, u nichž jsou známy pouze jejich nabídkové ceny. Vždy by však tyto měly být v dostatečném množství pro případné vyloučení extrémních hodnot, ať už tyto budou zapříčiněny z jakéhokoliv důvodu.

Z realitní praxe potom vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková. Z toho důvodu bylo v rámci procesu ocenění užito koeficientu druhu transakce – viz Tabulka 5-2. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy uvedenými v odborné literatuře. Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách

České republiky bylo předmětem řady odborných studií. Obecně lze konstatovat, že čím je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient druhu transakce se tak blíží jedné. U prodaných nemovitostí se známou sjednanou cenou je koeficient roven jedné.

Pro účely tohoto znaleckého posudku byl pro nabízené nemovitosti s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitostí stanoven koeficient druhu transakce v úrovni 0,90.

Přepočet realizovaných cen pro srovnávací nemovitosti představující realizované transakce byl proveden na základě aplikace koeficientu data transakce. Jedná se o multiplikační koeficient vyjadřující časovou změnu cen nemovitostí vztahenou k datu ocenění. Pro účely tohoto znaleckého posudku bylo při stanovení koeficientu data transakce vycházeno z veřejně dostupných dat dokumentujících vývoj cen v segmentu nemovitostí určených pro pozemky publikovaných společností Hypoteční banka, a.s. Index cen pozemků zveřejňovaný společností Hypoteční banka, a.s. (tzv. HB Index pro pozemky) dle názoru GT nejlépe vystihuje časový vývoj cen zájmového typu nemovitostí od data prodeje k období ocenění. HB Index je Hypoteční bankou a.s. zveřejňován kvartálně, představuje tedy vždy nejaktuálnější hodnoty pro potřeby přepočtu jednotkových cen.

#### **5.2.1.1.2 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs a stanovení hodnoty Nemovitosti**

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTCs) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčí koeficienty odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (Is) uvádí Tabulka 5-2 níže. Hodnota Nemovitostí byla následně stanovena na základě jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC<sub>0</sub>) a její výměry.

Tabulka 5-2 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) a indexované tržní ceny srovnávacích nemovitostí ( $IJTC_s$ )

	Oceňovaná nemovitost 1	Srovnávací nemovitost 1	Srovnávací nemovitost 2	Srovnávací nemovitost 3	Srovnávací nemovitost 4
Obecné informace					
Zdroj ceny	x	Nabídková cena	Realizovaná cena	Realizovaná cena	Realizovaná cena
Datum transakce	x	x	1. kvartál 2019	2. kvartál 2019	1. kvartál 2018
Realizovaná cena / Nabídková cena [Kč]	x	16 900 000,00	32 500 000,00	40 500 000,00	19 500 000,00
Koeficient data transakce	x	1,00	1,09	1,07	1,18
Koeficient druhu transakce	x	0,90	1,00	1,00	1,00
Upravená srovnávací cena [Kč]	x	15 210 000,00	35 519 818,06	43 416 826,00	23 016 842,11
Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	246,43	374,00	964,00	1 219,00	655,00
JTCS [Kč/m <sup>2</sup> ]	x	40 668,45	36 846,28	35 616,76	35 140,22
Komparace					
Lokalita ( $K_1$ )	Libeň, Zenklova 1,00	Libeň, Zenklova <i>1,00</i>	Libeň, Zenklova <i>1,00</i>	Libeň, V zahradách <i>1,00</i>	Libeň, Ronkova <i>1,05</i>
Velikost užitné plochy ( $K_2$ )	200 - 300 1,00	300 - 500 <i>0,95</i>	500 - 1000 <i>0,90</i>	1000 - 2000 <i>0,85</i>	500 - 1000 <i>0,90</i>
Technický stav vnitřních prostor ( $K_3$ )	velmi špatný, k rekonstrukci 1,00	dobrý <i>1,20</i>	dobrý <i>1,20</i>	dobrý <i>1,20</i>	dobrý <i>1,20</i>
Technický stav domu ( $K_4$ )	mírně podprůměrný 1,00	dobrý <i>1,05</i>	dobrý <i>1,05</i>	dobrý <i>1,05</i>	srovnatelný <i>1,00</i>

Inženýrské sítě (K <sub>5</sub> )	plně napojen 1,00	plně napojen 1,00	plně napojen 1,00	plně napojen 1,00	plně napojen 1,00
Příslušenství (K <sub>6</sub> )	garáž ve velmi špatném stavu 1,00	malá zahrada za domem 1,05	malá zahrada za domem 1,05	malá zahrada za domem 1,05	bez dalšího příslušenství 1,00
Možnosti parkování (K <sub>7</sub> )	v okolních ulicích 1,00	lepší v okolí, 2 parkovací místa 1,05	v okolních ulicích 1,00	v okolních ulicích 1,00	modré zóny v okolí 0,95
Další vlivy (K <sub>8</sub> )	- 1,00	- 1,00	- 1,00	- 1,00	- 1,00
Index srovnávací nemovitosti (IS)	1,00	1,32	1,19	1,12	1,08
IJTCS [Kč/m²]	-	30 810	30 960	31 800	32 540

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena je stanovena jako součin nabídkové (realizované) ceny a koeficientu data transakce.

### 5.2.1.2 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) z databáze byly určeny jejich výsledné indexované tržní ceny ( $IJTC_s$ ) viz. Tabulka 5-2. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti ( $JTC_o$ ) byly tedy použity všechny 4 srovnávací nemovitosti (viz Tabulka 5-3).

**Tabulka 5-3 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění**

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitostí	4,00
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	4,00
Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	30 809,43
Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	32 537,24
Směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>801,71</b>
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	30 725,94
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	32 329,36
<b>Průměr použitých hodnot (<math>JTC_o</math>)</b>	<b>31 527,65</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

5.2.1.3    **Rekapitulace stanovení hodnoty Nemovitosti porovnávacím přístupem**

Obvyklá cena Nemovitosti byla stanovena na základě výsledné jednotkové ceny oceňované nemovitosti (JTC<sub>o</sub>) a její výměry.

**Tabulka 5-4 Stanovení hodnoty Nemovitosti porovnávacím přístupem**

Nemovitost	Výměra [m²]	JTC <sub>o</sub> [Kč/m²]	Hodnota (zaokrouhleno na tisíce) [Kč]
Pozemek p.č. 296	246,43	31 527,65	7 769 000,00
Nemovitosti celkem			7 769 000,00

*Zdroj: vlastní zpracování*

**Obvyklá cena Nemovitosti stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce):**  
**7 769 000,00 Kč**



## 6 REKONCILIACE / SHRUTÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ

Obvyklou cenu Předmětu ocenění jsme stanovili na základě metody přímého porovnání.

Vzhledem k tomu, že je na místním realitním trhu k dispozici dostatečné množství podkladových údajů pro aplikaci porovnávacího přístupu – informace o prodejkách či nabídkách a cenách obdobných nemovitostí, byl jako vhodný zvolen právě porovnávací přístup, který vzhledem ke své podstatě umožňuje do stanovení hodnoty promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu.

Výsledek ocenění dle uvedené metody rekapituluje následující tabulka.

**Pro stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění jsme zvolili metodu přímého porovnání, na základě které jsme dospěli k hodnotě (zaokrouhleno na celé tisíce):**

**7 769 000 Kč**

**(slovy: sedm milionů sedm set šedesát devět tisíc korun českých).**



## 7 ZÁVĚR

Úkolem tohoto znaleckého posudku bylo stanovení ceny obvyklé výše definovaného Předmětu ocenění.

.

**GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku obvyklou cenu pozemku parc. č. 296 v k.ú. Libeň jehož součástí je stavba č.p. 641 ve výši**  
**7 769 000,00 Kč**  
**(slovy: sedm milionů sedm set šedesát devět tisíc korun českých).**

*Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním.*

## 8 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 Informace o parcele parc. č. 296 z nahlížení do KN ze dne 16. 9. 2020

Příloha č. 2 Ortofoto mapa a katastrální mapa

Příloha č. 3 Fotodokumentace

Příloha č. 4 Cenové údaje z katastru nemovitostí a nabídky

## 9 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Společnost Grant Thornton Valuations, a.s., se sídlem Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1, IČ: 630 79 798, byla dne 7. 3. 1997 zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění ve znění rozhodnutí č.j. MSP-73/2020-OINS-SZN/3:

### Obor Ekonomika

oceňování nemovitostí, oceňování závodů a jejich částí, regulace cen a kalkulace energií, oceňování pohledávek, strojů a zařízení včetně dopravních prostředků, technologických zařízení a celků, zemědělské techniky, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a jiných práv průmyslového vlastnictví, zásob, pohledávek, oceňování cenných papírů a kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, ceny a odhady informačních systémů, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů, bankovníctví, peněžnictví a pojišťovnictví, burzovníctví a kolektivní investování, analýza finančních rizik, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely a alokace kupní ceny, oceňování spotřební elektroniky, kancelářské techniky, vybavení a zařízení domácností, manipulační techniky;

### Obor Strojírenství

posuzování technického stavu vozidel, strojů a zařízení, zemědělské a manipulační techniky a autoopravárenství

Znalecký posudek je vydán pod pořadovým číslem: 3556-148/2020

Znalecký posudek připravovali a případná vysvětlení podají:

Adam Paulus

Zuzana Kožíšková

Otisk kulaté pečeti:

V Praze dne 30.9.2020

AppTax Partners s.r.o., člen představenstva,  
kterou při výkonu funkce zastupuje  
Ing. Tomáš Brabenec, Ph.D., LL.M.



## PŘÍLOHA Č. 1

Vyhotožil: Krejčí Žaneta Bc. (P8)

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100  
 OBEC: 554782 Praha  
 KAT.ÚZEMÍ: 730891 Libeň

Data platná k: 1.08.2020

**INFORMACE O STAVBĚ**

ČÁST OBCE, Č.P./Č.E. [Libeň č.p. 641](#)  
 TYP STAVBY: *budova s číslem popisným*  
 ZPŮSOB VYUŽITÍ: *objekt k bydlení*  
 ZPŮSOB OCHRANY: *památkově chráněné území*  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: *Z-6122/2014-101*  
 STAVBA JE SOUČÁSTÍ: [KN 296](#)

OPRAVNĚNÉ OSOBY: na LV [1711](#)

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, 18000 Praha - Libeň	00063797	

**Jiná práva****(bez zápisu)****Omezení vlastnického práva****(bez zápisu)****Jiné zápisy**

Typ vztahu  
 Oprávnění pro

Povinnost k

Změna výměr obnovou operátu

Parcela: [KN 296](#)  
 součástí je: [Libeň č.p. 641](#), bydlení

Z-91142/2013-101

**Nabývací tituly a podklady k zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotoveno systémem MISYS ver.14.22.118031 HW hasp.12 pro VFK  
 verze 5.4

Datum a čas vyhotovení výpisu: 16.09.2020

Vyhotožil: Krejčí Žaneta Bc. (P8)

10:41:28  
 Výpis vyhotoven za 0.548s, SQLite3 native,  
 ver.3.26.0

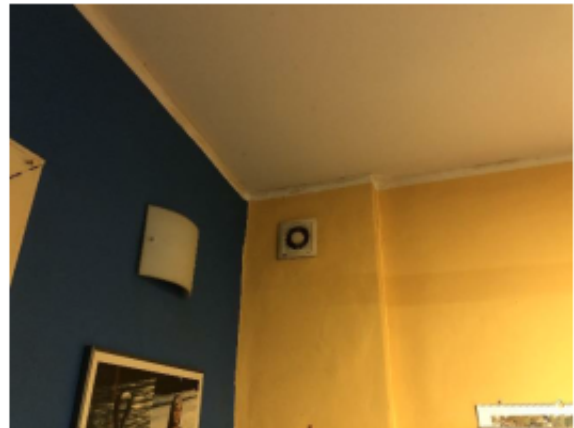
Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

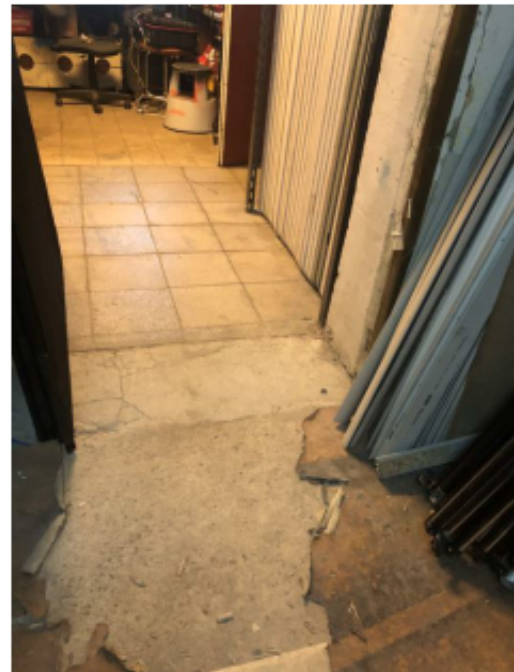
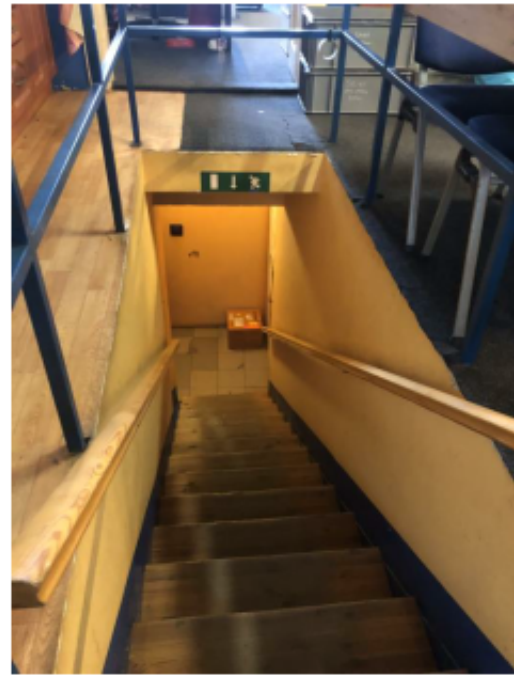
## PŘÍLOHA Č. 2





## PŘÍLOHA Č. 3









## PŘÍLOHA Č. 4

## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

**Pozemek: 2299, LV 16240** Součástí je stavba: Libeň, č.p. 569, byt.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 40.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2019 13:33:27. Zápis proveden dne 19.06.2019. V-32675/2019-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2299, LV 16240 Součástí je stavba: Libeň, č.p. 569, byt.dům

**Pozemek: 2371, LV 1899** Součástí je stavba: Libeň, č.p. 293, byt.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 32.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2019 14:48:19. Zápis proveden dne 19.02.2019. V-5868/2019-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2371, LV 1899 Součástí je stavba: Libeň, č.p. 293, byt.dům

**Pozemek: 2950, LV 1614** Součástí je stavba: Libeň, č.p. 330, bydlení

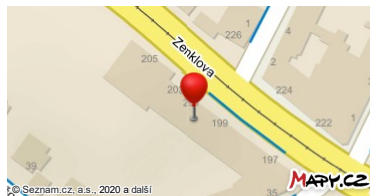
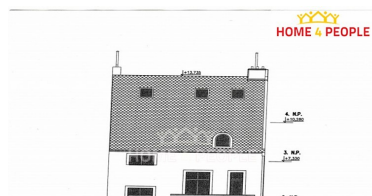
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 19.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2018 08:13:41. Zápis proveden dne 09.03.2018. V-10038/2018-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2950, LV 1614 Součástí je stavba: Libeň, č.p. 330, bydlení



## Prodej činžovního domu 374 m²

Zenklova, Praha 8 - Libeň [Panorama](#)

18 000 000 Kč (48 128 Kč za m²)



NEHOSPODÁRNÁ

Zprostředkujeme Vám prodej řadového činžovního domu ulicové zástavby se zahradou 108 m² orientovanou do vnitrobloku. Dům se nachází v Zenklově ulici, je ve stavu před kompletní rekonstrukcí. Dům je pětipodlažní s jedním podlažím v půdní vestavbě a v suterénu pod úrovní chodníku, ale s přímým výstupem do zahrady. Dům pochází z roku 1926, v roce 1999 byla provedena nástavba, nová střecha. V suterénu se nachází pokoj s terasou do zahrady, prádelna, samostatné WC, dvě technické místnosti a další samostatná místnost. V přízemí je byt o velikosti 65,5 m² (2 místnosti s předsíní, WC), dvougaráž. V 1. patře je byt 2+1, koupelna, spížírna (65,5 m²). 2. patro - samostatný pokoj z chodby (23 m²), další dva samostatné pokoje pod uzavřením s vlastní koupelnou (sprchovým koutem a WC). Ve 3. patře, podkroví, jsou dva samostatné pokoje, každý s vlastní koupelnou a balkonem, z nichž je krásný výhled na Prahu. Nyní jsou bytové jednotky (jedna v každém patře) rozděleny na pokoje, které se pronajímají. Dům je překolaudován na turistickou ubytovnu ve třech patrech s 11 lůžky a mezonetový byt v části 3. patra a celé půdní přístavby. Zpětnou překolaudací zde budou opět 4 bytové jednotky. Topení je plynové centrální. Dům se nachází v atraktivní lokalitě Prahy 8, Libně. V blízkosti je stanice metra Kobylisy. Dům je dobrou investicí, v každém patře bytová jednotka. Ev. číslo: 28471.

Celková cena:	18 000 000 Kč za nemovitost	Podlaží:	5
Cena za m²:	48 128 Kč	Plocha zastavěná:	146 m²
Poznámka k ceně:	Cena k jednání	Užitná plocha:	374 m²
ID zakázky:	28471	Parkování:	2
Aktualizace:	14.09.2020	Garáž:	✓
Stavba:	Cihlová	Energetická náročnost budovy:	Třída E - Nehospodárná
Stav objektu:	Dobrý	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	188,0 kWh/m² za rok
Typ domu:	Patrový		

### Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?  
[Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas](#)

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

Cukrárna:	Café Rico (382 m)
Kino:	PIDIKINO (2125 m)
Hřiště:	Dětské hřiště U Dolních Kobylis (464 m)
Kulturní památka:	Manzerova vila (227 m)
Večerka:	Žabka (289 m)
Hospoda:	Pivnice U Špačka (262 m)
Divadlo:	Divadlo Karla Hackera (450 m)
Veterinář:	Veterinární ordinace Svobodník (521 m)
Škola:	ZŠ a MŠ Praha 8, U Školské zahrady... (397 m)
Bankomat:	Bankomat Fio banky (296 m)
Restaurace:	Restaurace Na Pěšinách (319 m)
Bus MHD:	Rokoska (301 m)
Tram:	Okrouhlická (145 m)
Obchod:	Kaufland (1903 m)
Metro:	Kobylisy (506 m)
Lékárna:	Dr. Max (513 m)
Sportoviště:	Koupaliště Stírka (273 m)
Vlak:	Praha-Holešovice (1686 m)
Pošta:	Pošta Praha 85 - Česká pošta, s.p. (158 m)
Lékař:	Ordinace Mucha, s.r.o. (479 m)
Škola:	MŠ Praha 8, Na Pěšinách (258 m)

### Kontaktovat:



**Mgr. Jolana Sittinger**

[Zobrazit telefon](#)

[Zobrazit email](#)

