

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8070-534/2019

Objednatel znaleckého posudku: Ing. David Jánošík
insolvenční správce dlužníka společnosti PSJ, a.s.,
se sídlem Jiráskova 3960/32, 586 01 Jihlava
Gočárova tř. 1105/36, 500 02 Hradec Králové

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Přátelství 253/46, Uhříněves, Praha, okres Hlavní
město Praha

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 11.02.2019

Zpracováno ke dni: 11.02.2019

Zhotovitel: XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 120 00 Praha
Ing. Jitka Mašínová
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 26 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.03.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1044, 1045 a 1046/1 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Uhříněves, pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 1044, 1045, 1046/1
Adresa předmětu ocenění:	Přátelství 253/46, Praha - Uhříněves
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Uhříněves

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 11.02.2019. Prohlídka proběhla za přítomnosti: p. Adamčiak, zastupující objednavatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, starší znalecké posudky, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 586 01 Jihlava

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1044, jehož součástí je stavba Uhříněves č. p. 253 (objekt k bydlení),
pozemek parc. č. 1045, jehož součástí je stavba bez čp/če (zemědělská stavba),
pozemek parc. č. 1046/1, jehož součástí je stavba bez čp/če (zemědělská stavba),
vše v katastrálním území Uhříněves, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Některé stavby nejsou zakresleny v katastrální mapě a neodpovídá způsob využití staveb.

7. Celkový popis nemovitosti

Technický areál budov s pozemky se nachází v širším centru obce Uhřetěves – místní části Hlavního města Praha. Navazuje na obytnou i další technicko-komerční zástavbu obce. V místě je širší občanská vybavenost (obchody, služby, školy, místní úřad, pobočka České pošty), lokalita je obsluhována autobusovou i vlakovou dopravou (linky PID). Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Rušivým faktorem je blízkost železniční tratě – vzhledem k charakteru objektů však toto omezení není významné.

Oceňovaný pozemek parc. č. 1046/1 je zatížen věcným břemenem užívání za účelem zřízení, uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné komunikační sítě a služebností stavby a provozu cyklostezky. Věcná břemena nemají vliv na cenu obvyklou. Pozemky parc. č. 1044 a 1045 nejsou zatíženy žádnými věcnými břemeny.

Současné využití pozemků je technické – v místě jsou sklady, dílny, kanceláře, ubytování a další zázemí společnosti se širším záběrem (v místě převážně stavebnictví). Oceňované pozemky jsou však dle územního plánu zastavitelné i stavbami s využitím pro bydlení, občanskou vybavenost a komerci (návrhová plocha SV). V minulosti byl již vlastníkem připraven projekt výstavby 3 výškových bytových domů, který byl však pozastaven v rámci připomínkového řízení.

Provozní areál byl vybudován v roce 1901. Sestává z několika budov – ubytovna (v KN vedena jako rodinný dům), víceúčelová budova (kanceláře, dílny, sklady), budova dílen a skladů, hala. Pozemky jsou užívány jako manipulační plochy. V části jsou zpevněny – asfaltové plochy, betonové panely, žulové kostky. Areál je oplocen – zídky, plechový plot, pletivo, vjezdová brána je kovová. Celkový stav areálu je zhoršený, v lepším stavu je pouze budova ubytovny, která je po částečné rekonstrukci.

Budova pro ubytování – na pozemku parc. č. 1044

Budova je v KN vedena jako rodinný dům č. p. 253, současné využití tomu však neodpovídá. Budova je rozdělena na 4 bytové jednotky (2x 2+kk, 2x3+kk, právně nevymezeny).

Jedná se o nepodsklepený objekt se 2 nadzemními podlažími a půdním prostorem. Budova je zděná, bez zateplení. Střecha je převážně sedlová, s taškovou krytinou, klempířské prvky jsou pozinkované. Okna jsou plastová, dveře v ocelových zárubních. Podlahy jsou kryty keramickou dlažbou, parketami, PVC nebo koberci. V jednotkách se nacházejí koupelny se sprchovými kouty, kuchyňské linky jsou jednoduché bez vestavěných spotřebičů. Dům je napojen na rozvody elektro, vody, kanalizace a plynu. Vytápění a ohřev vody je plynovými kotli v jednotlivých bytech.

Dům prošel před cca 5 lety částečnou rekonstrukcí – byla měněna okna, střešní krytina, částečně rozvody, vybavení koupelen, plynové kotle. Dům je technicky převážně v dobrém stavu, avšak údržba je pouze průměrná, vnitřní vybavení jeví místy známky vyššího opotřebení, v horším stavu je rovněž fasáda domu.

Sklady a dílny – na pozemku parc. č. 1044

Přízemní nepodsklepená stavba s pultovou střechou s plechovou krytinou, klempířské prvky pozinkované. Využíváno jako sklady a dílny, možno i jako garáž. Okna dřevěná jednoduchá, vrata dřevěná, dveře ocelové. Podlahy betonové. Připojení na elektro. Objekt v průměrném stavu s přiměřenou údržbou.

Víceúčelová budova – na pozemku parc. č. 1045

Středová část budovy je dvoupodlažní, nepodsklepená. V 1. NP se nacházejí dílny, ve 2. NP kanceláře. Objekt je zděný, bez zateplení. Střecha je sedlová s plechovou krytinou, klempířské prvky pozinkované. Schodiště je venkovní ocelové. Okna dřevěná, vrata v 1. NP kovová. Objekt nemá hygienické zázemí, vytápěn je přímotopy, připojen je pouze na rozvody elektřiny. Celkový stav je průměrný, údržba je minimální, pouze novější fasáda na čelní straně.

Jižní část objektu tvoří celkem 5 garáží, využívaných jako sklady. Jedná se přízemní objekt, zděné konstrukce, s pultovou střechou s plechovou krytinou, klempířské prvky pozinkované. Vrata dřevěná dvoukřídlá. Objekt připojen pouze na rozvody elektro. Celkový stav je průměrný, údržba je minimální, pouze novější fasáda na čelní straně.

Severní část objektu tvoří pozůstatek haly – obvodové konstrukce se zborcenou střechou. Využíváno jako venkovní skladová plocha.

Hala – na pozemku parc. č. 1046/1

Jedná se o objekt pro skladování. Je zděné konstrukce s laminátovou skořepinovou konstrukcí zastřešení. Vrata kovová, okna nejsou, podlahy jsou betonové, objekt je připojen na elektro. Celkový stav je spíše horší, údržba je minimální.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 11.02.2019 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. 1:

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění srovnávací metodou

Nemovitosti jsou oceněny dle současného stavu – tedy jako technický areál (ubytovna, dílny, sklady, kanceláře, manipulační plochy). Změna užívání na plochy pro bydlení a komerci není zvažována. Jednalo by se o zohlednění spekulativních faktorů, navíc v území může dojít ke změnám regulativů s blížící se platností nového územního plánu.

Množství srovnatelných objektů je velmi omezené. Jedná se o specifický majetek, se smíšeným využitím. Shodné nemovitosti nebyly nalezeny. Pro porovnání jsou proto zvoleny částečně podobné nemovitosti, v okrajových částech Prahy nebo přilehlých obcích.

Oceněna je zvláště budova ubytovny, neboť nebyly nalezeny žádné vzorky, které by obsahovaly i tento typ nemovitosti společně s halami, sklady, dílnami a pozemky. Stavbu lze navíc i užitně od zbytku areálu oddělit, protože se nachází na jeho okraji. Dům je také oproti zbytku areálu v převážně dobrém technickém stavu, s širšími možnostmi využití.

Pro porovnání stavby ubytovny byla zvažována výměra pozemku 500 m², která přibližně odpovídá zastavěné ploše domu a těsně navazujícím plochám přirozeně s domem užívaným („zahrada“ jižně od domu, přístup, pruh kolem domu). Zbytek pozemků (4 309 m²) je oceněn společně s technickými stavbami.

I) Stavba ubytovny

Dům/ubytovna v ulici Přátelství, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Přátelství, Praha, okres Hlavní město Praha	298 m ²	Dobrý	500 m ²	bez příslušenství
1	Lidického, Praha, okres Hlavní město Praha	180 m ²	Dobrý	1 377 m ²	rozsáhlejší zahrada s vedlejší stavbou
2	Pražská, Mukařov, okres Praha-východ	650 m ²	Dobrý	3 835 m ²	rozsáhlý pozemek
3	Kdoulová, Praha, okres Hlavní město Praha	360 m ²	Velmi dobrý	463 m ²	nebytový prostor, rozsáhlejší příslušenství
4	Černokostecká, Říčany, okres Praha-východ	268 m ²	Dobrý	229 m ²	bez příslušenství
5	Podedvorská, Praha, okres Hlavní město Praha	230 m ²	Velmi dobrý	485 m ²	garáže, rozsáhlejší příslušenství

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	9.490.000 Kč	0.8	7.592.000,00 Kč	1.00	0.90	1.10	1.30	1.30	1.00	1.6731	4.537.685 Kč
2	16.500.000 Kč	0.85	14.025.000,00 Kč	0.90	1.30	1.20	1.30	1.30	1.00	2.3728	5.910.738 Kč
3	12.999.000 Kč	0.8	10.399.200,00 Kč	1.20	1.10	1.30	1.00	1.20	1.00	2.0592	5.050.117 Kč
4	5.300.000 Kč	0.8	4.240.000,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	4.240.000 Kč
5	7.900.000 Kč	Nepoužit	7.900.000,00 Kč	1.20	0.90	1.00	1.20	1.10	1.00	1.4256	5.541.526 Kč
Celkem průměr											5.056.013,20 Kč
Minimum											4.240.000,00 Kč
Maximum											5.910.738,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											689.357,24 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											4.366.655,96 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											5.745.370,44 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. U dlouhodoběji inzerovaných nemovitostí bez změny ceny snížen koeficient redukce na pramen ceny.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

= 5.056.013 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5.060.000 Kč

II) Pozemky s technickými stavbami

Pozemek v katastrálním území Uhřetěves, obec Praha					
č.	K1 – poloha	K2 – velikost	K3 – stavby na pozemcích	K4 – technický stav	K5 – další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Uhřetěves, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 4309 m ²	víceúčelová budova, sklady, dílny, hala	zhoršený	zpevněné plochy, oplocení
1	Horní, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 3687 m ²	4 montované haly s víceúčelovým užitím	zhoršený	zpevněné plochy, oplocení, rampa, ostraha
2	Košíře, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 18765 m ²	2x zateplená, vybavená hala (kanceláře, sklady), 1x skladová hala	dobrý	zpevněné plochy, oplocení
3	Strančice, okres Praha-východ	plocha 1500 m ²	hala, víceúčelová budova (prodejna, kanceláře, sklady)	dobrý	zpevněné plochy, oplocení, ostraha, vrátnice
4	K Nedvězí, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 3695 m ²	více budov - kanceláře, dílny, garáže	dobrý	zpevněné plochy, oplocení
5	Vinoř, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 2064 m ²	1 menší kancelářská budova	dobrý	zpevněné plochy, oplocení

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	5.424,46 Kč	0.9	4.882,02 Kč	1.00	1.00	1.30	1.00	1.05	1.00	1.3650	3.576,57 Kč
2	1.492,14 Kč	0.9	1.342,93 Kč	1.00	0.80	1.20	1.20	1.00	1.00	1.1520	1.165,73 Kč
3	4.66,67 Kč	0.9	3.840,00 Kč	0.90	1.10	1.20	1.20	1.05	1.00	1.4969	2.565,30 Kč
4	6.755,07 Kč	0.7	4.728,55 Kč	1.00	1.00	1.30	1.20	1.00	1.00	1.5600	3.031,12 Kč
5	5.276,16 Kč	Nepoužit	5.276,16 Kč	1.00	1.10	0.80	1.10	1.00	1.00	0.9680	5.450,58 Kč
Celkem průměr											3.157,86 Kč
Minimum											1.165,73 Kč
Maximum											5.450,58 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.562,66 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1.595,20 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											4.720,52 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. U dlouhodoběji inzerovaných nemovitostí bez změny ceny snížen koeficient redukce na pramen ceny.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

3.157,86 Kč/m²

*

4.309 m²

= 13.607.228 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

13.610.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

Výsledek dle srovnávací metody

Ubytovna	5.060.000,-- Kč
----------	-----------------

Pozemky s technickými stavbami	13.610.000,-- Kč
--------------------------------	------------------

Výsledná cena	18.670.000,-- Kč
---------------	------------------

ZÁVĚR:

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 stanovena po zaokrouhlení na

18.700.000,-- Kč

Slovy: osmnáctmilionůsedmsettisíkorunčeských

Vypracoval:

XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 120 00 Praha
Ing. Jitka Mašínová
Tel.: 420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.03.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 8070-534/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1044
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Uhřetíněves [773425]
Číslo LV:	1486
Výměra [m ²]:	1800
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Uhřetíněves [173428] ; č. p. 253; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1044
Stavební objekt:	č. p. 253
Ulice:	Přátelství
Adresní místa:	Přátelství 253/46

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.
Změna výměr obnovou operátu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1045
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Uhřetíněves [773425]
Číslo LV:	1486
Výměra [m ²]:	393
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1045

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.
Změna výměr obnovou operátu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1046/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Uhřetěves [773425]
Číslo LV:	1486
Výměra [m ²]:	2616
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1046/1

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno užívání
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

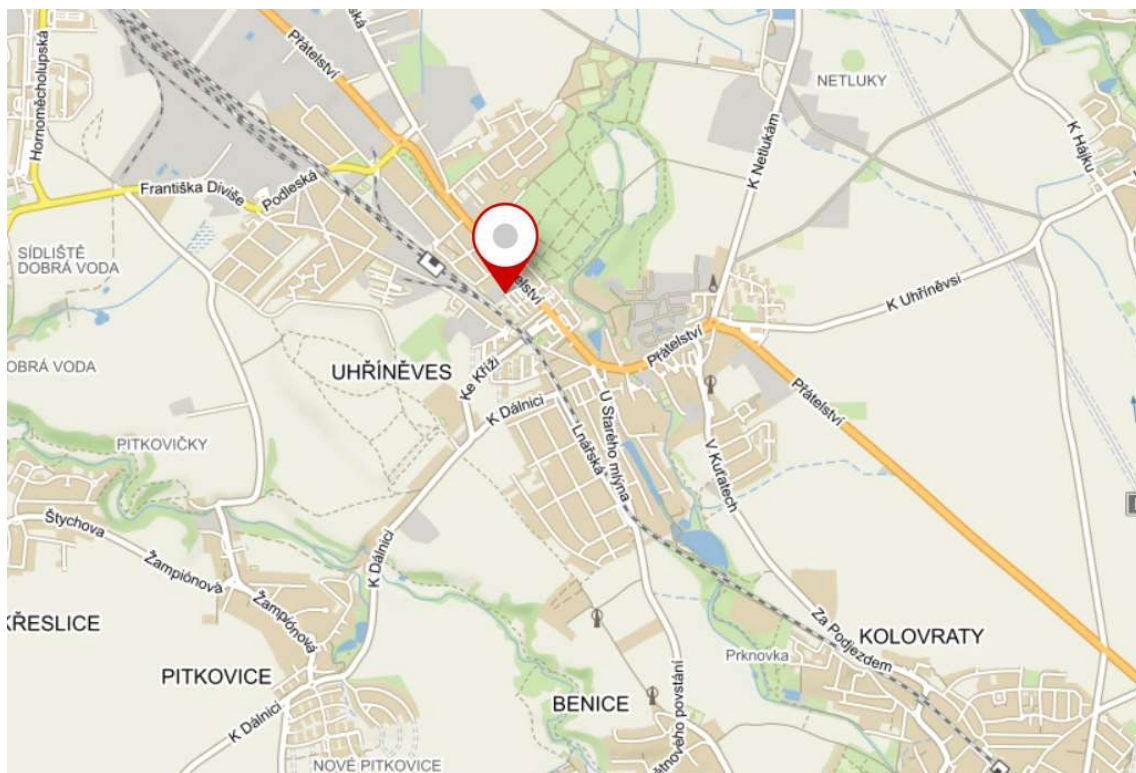
Jiné zápisy

Typ
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Vyobrazení v katastrální mapě



Zakreslení v mapě



The map shows a residential area with various building footprints and lot numbers. A red arrow points to a building labeled 1044. Other lot numbers visible include 1025, 1027/1, 1027/2, 1040/1, 2055, 1041/1, 1041/2, 1041/3, 1041/4, 1041/5, 1041/6, 1041/7, 1041/8, 1041/9, 1041/10, 1041/11, 1041/12, 1041/13, 1041/14, 1041/15, 1041/16, 1041/17, 1041/18, 1041/19, 1041/20, 1041/21, 1041/22, 1041/23, 1041/24, 1041/25, 1041/26, 1041/27, 1041/28, 1041/29, 1041/30, 1041/31, 1041/32, 1041/33, 1041/34, 1041/35, 1041/36, 1041/37, 1041/38, 1041/39, 1041/40, 1041/41, 1041/42, 1041/43, 1041/44, 1041/45, 1041/46, 1041/47, 1041/48, 1041/49, 1041/50, 1041/51, 1041/52, 1041/53, 1041/54, 1041/55, 1041/56, 1041/57, 1041/58, 1041/59, 1041/60, 1041/61, 1041/62, 1041/63, 1041/64, 1041/65, 1041/66, 1041/67, 1041/68, 1041/69, 1041/70, 1041/71, 1041/72, 1041/73, 1041/74, 1041/75, 1041/76, 1041/77, 1041/78, 1041/79, 1041/80, 1041/81, 1041/82, 1041/83, 1041/84, 1041/85, 1041/86, 1041/87, 1041/88, 1041/89, 1041/90, 1041/91, 1041/92, 1041/93, 1041/94, 1041/95, 1041/96, 1041/97, 1041/98, 1041/99, 1041/100. The map also shows a scale bar (30m) and a north arrow.

SV - všeobecně smíšené

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

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

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 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.

Pořízená fotodokumentace





I) Srovnávané nemovitosti – ubytovna

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

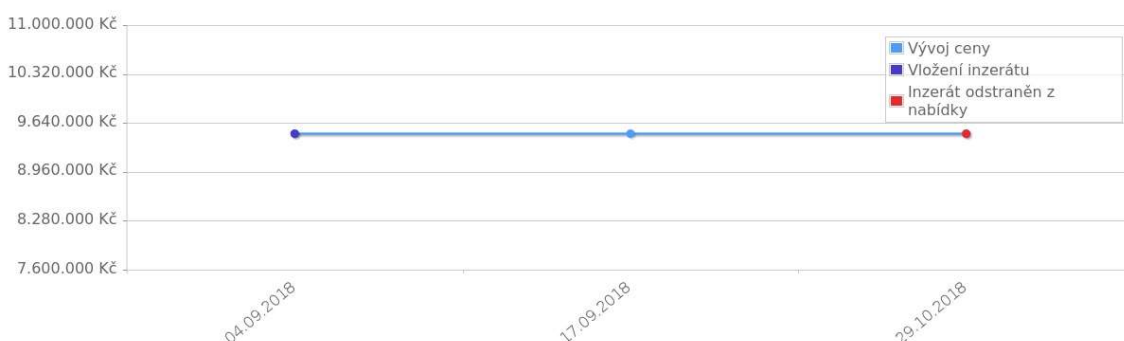


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
180 m², Lidického, Praha, okres Hlavní
město Praha**

Celková cena: 9.490.000 Kč

**Adresa: Lidického, Praha, okres Hlavní
město Praha**

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



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

Adresa	Lidického, Praha, okres Hlavní město Praha	Podlahová plocha	180
Cena	9 490 000 Kč	Plocha užitná	180
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Dobrý

Slovní popis

Dovolujeme si Vám nabídnout prostorný dům s velkým pozemkem v Uhříněvsi - Praze 10. Dům se nachází v ulici Lidického. Jedná se o částečně podsklepený jednopodlažní dům se zatím nevyužitým podkrovím, které se přímo nabízí k vybudování dalších prostor. Dům je zděný z plných pálených cihel, tloušťka obvodového zdiva 60 cm. Celý dům byl podřezán a odizolován od zemní vlhkosti. Dům je veden jako objekt občanské vybavenosti. Vycházející z dávné historie hostince, ale od roku 1947 je na stavebním úřadě řeč o rodinném domě. Z boční strany domu se nachází garáž. Dům stojí na pozemku plochy 1377 m², na kterém se nachází další objekt s garáží, dílnou a domem, se záměrem vybudování bytu 2+kk. Tento objekt je také součástí prodeje. Tento dům byl také podřezán a odizolován od zemní vlhkosti. Vjezd na pozemek je velkými

plechovými vraty. Na pozemku se dále nachází kopaná studna, která se v současné době nevyužívá - objekt je napojen na veřejný vodovod. Objekt je dále napojen na plynovod, elektřinu a dešťové vody do veřejné kanalizace. Splaškové vody jdou do jímky. V chodníku je příprava na připojení na veřejnou splaškovou kanalizaci. Dům se nachází v blízkosti vlakového nádraží Uhřetěves. Výborné spojení do centra Prahy. Doporučuji prohlídku tohoto domu a pozemku s velkým potenciálem na strategickém místě.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

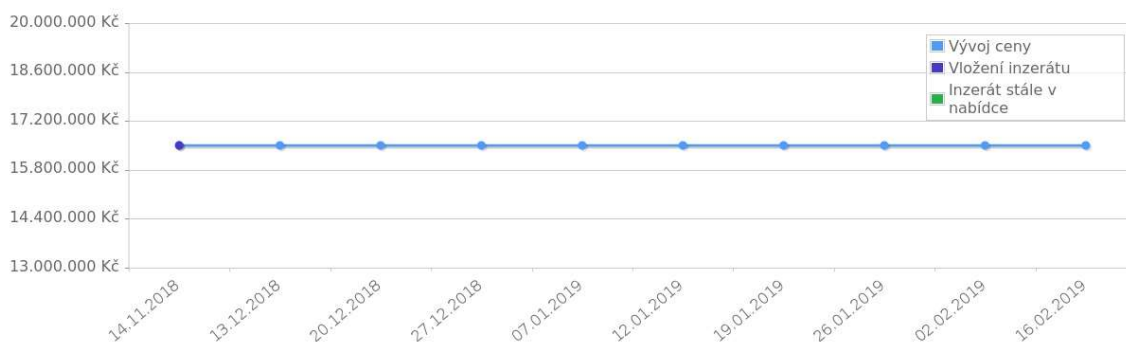


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
650 m², Pražská, Mukařov, okres
Praha-východ**

Celková cena: 16.500.000 Kč

Adresa: Pražská, Mukařov, okres Praha-
východ

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



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

Adresa	Pražská, Mukařov, okres Praha-východ	Plocha užitná	650
Cena	16 500 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Nabízíme vám soubor nemovitostí, který zahrnuje dva rodinné domy na pozemku o celkové výměře 3.835 m² (včetně zastavěné plochy cca 400 m²). Nemovitosti se nachází v samém centru obce Mukařov na dopravním křížení hlavních komunikací směr Praha / Kutná Hora / Český Brod / Ondřejov. Přesná adresa obou rodinných domů je Pražská č.p. 25 a 44, Mukařov - Srbín. Komerčně velmi dobře zavedená adresa, přes ulici Penny market, autosalon Kia, restaurace a další obchody a služby! K nemovitostem byly v minulosti zpracovány studie pro přestavbu na polyfunkční dům s čerpací stanicí pohonných hmot, pro úpravu na bytové domy nebo pro výstavbu domu s pečovatelskou službou. Platný územní plán obce je příznivý a ponechává širokou možnost využití. Kompletní inženýrské sítě jsou na pozemku.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

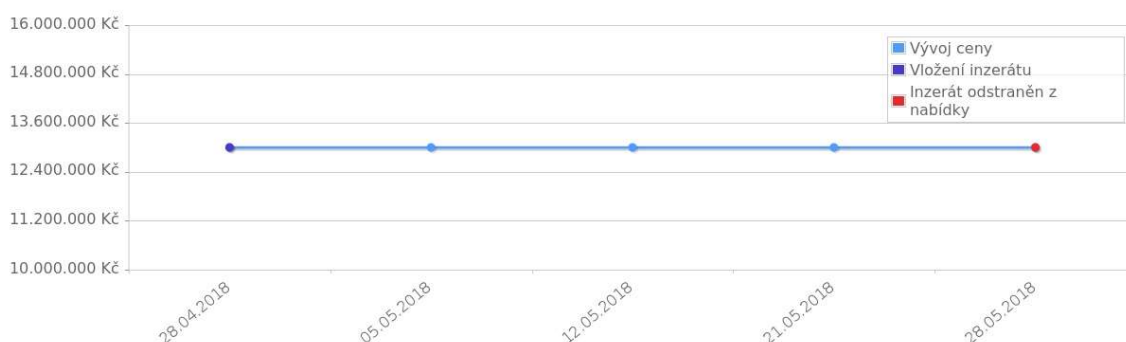


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
360 m², Kdoulová, Praha, okres Hlavní
město Praha**

Celková cena: 12.999.000 Kč

Adresa: Kdoulová, Praha, okres Hlavní
město Praha

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



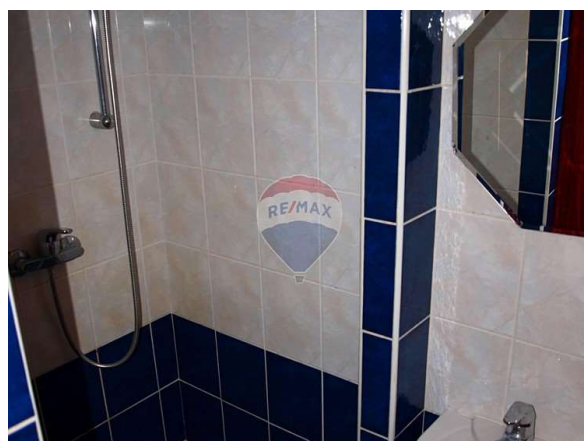
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Kdoulová, Praha, okres Hlavní město Praha	Podlahová plocha	463
Cena	12 999 000 Kč	Plocha užitná	360
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Velmi dobrý

Slovní popis

Prodám penzion v ul. Kdoulová, Praha 9 – Hloubětín. Jedná se o dvoupodlažní dům s možností nástavby. Zastavěná plocha 160m², užitná 360m². Zahrada 303m². 7 pokojů, 4 pokoje mají vlastní koupelnu, 3 společnou, dále je objekt vybaven bytem v suterénu, zde se také nacházejí hospodářské místnosti, v přízemí je bar. Dům prošel částečnou rekonstrukcí (okna, koupelny, vytápění-tepelná čerpadla, klimatizace, topení čerpadlo vzduch-vzduch, elektřina, fasáda). Dům je cihlový, částečně zateplený 100mm polystyrenem. Kolaudováno na bytové jednotky, nebytový prostor a parkoviště pro 6 aut - ubytovací zařízení a pohostinská činnost. 1.PP – byt a hospodářské místnosti 1.NP – 3 pokoje, koupelna, bar 2.NP – 4 pokoje, každý s vlastní koupelnou, samostatná koupelna, terasa. Možné využití i přestavbou na činžovní dům nebo rodinný dům. Možná nástavba pater. Možnost vybudování garáže. www.youtube.com/watch?v=GzGrBd_hmQ&feature=youtu.be

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

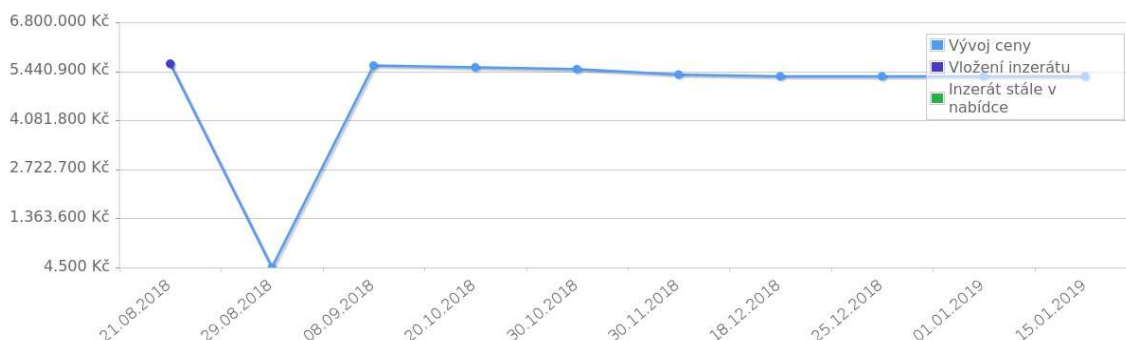


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
268 m², Černokostelecká, Říčany,
okres Praha-východ**

Celková cena: 5.300.000 Kč

**Adresa: Černokostelecká, Říčany, okres
Praha-východ**

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



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

Adresa	Černokostelecká, Říčany, okres Praha-východ	Plocha užitná	268
Cena	5 300 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Smíšená		

Slovní popis

Komerčně výhodná poloha domu na Černokostelecké ulici. Pozemky celkem 229 m². Celková užitná plocha přízemí a 1. patra - 225m², rozdělitelná na čtyři užitné jednotky. Sklep 43m². Možná vestavba do podkroví. Zadní dvůr s vjezdem. Nový plynový kotel s přípravou pro TUV. Před domem uliční parkovací pruh bez omezení. Územní plán: smíšená zóna. Vhodné pro kombinované využití - obchod, kanceláře, byty. Volný ihned.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

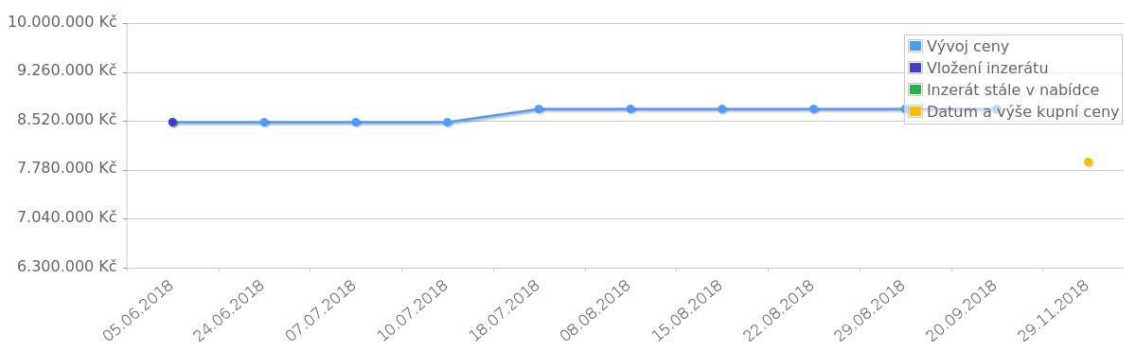


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
230 m², Podedvorská č.p. 734, Praha,
okres Hlavní město Praha**

Celková cena: 7.900.000 Kč

**Adresa: Podedvorská, Praha, okres
Hlavní město Praha**

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



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

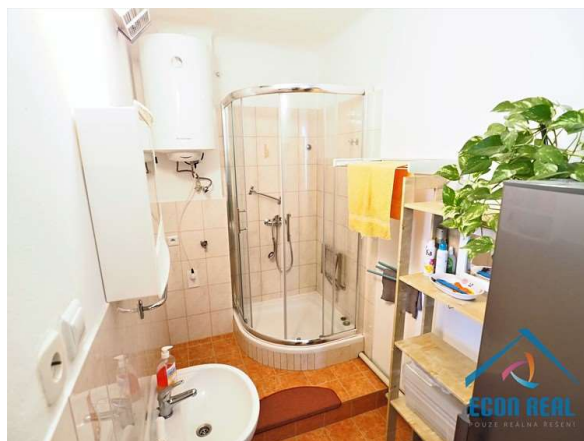
Adresa	Podedvorská, Praha, okres Hlavní město Praha	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	7 900 000 Kč	Plocha užitná	230
Kupní smlouva podepsaná dne	29.11.2018	Stav objektu	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-84972/2018-101		

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme prodej částečně rekonstruované vily ke komerčnímu využití (např. sídlo firmy, lékaři, zubaři, IT firma apod.) Dům je aktuálně využíván pro bydlení. Jedná se o cihlovou stavbu, zčásti podsklepenou, umístěnou v klidné, ale velmi dobře dostupné ulici uprostřed vilové zástavby v Praze 9 Kyjích. K domu náleží dva pozemky, jeden využívaný jako zahrada, na druhém je předzahrádka, dvorek s posezením a zčásti je zastavěn domem 85 m², prostornou samostatnou garáží 18 m² a přístavbami 63 m², které sloužily jako dílny, kůlny a prádelna. Nezastavěná plocha pozemku je 400 m². Dům byl zkolaudován v roce 1956. V každém podlaží se nachází jedna samostatná

jednotka (podružné měřiče), přízemí základní výměry 57 m² + zádveří 9 m², v horním patře nalezneme základní výměru 65 m². Oba byty mají vlastní sociální zázemí. Podlahovou plochu lze rekonstrukcí domu rozšířit. Půda je pochozí, bylo provedeno zateplení střechy stříkanou pěnou. Dům má vyměněná všechna okna za kvalitní plastová-třívrstvá se žaluziemi a sítěmi, bylo realizováno nové oplocení s novými vraty a rekonstruována spodní koupelna a toaleta, opravena a natřena střecha na přístavbě. Hlavní dům má střešní krytinu-alukryt. Dům je celý vytápěn elektrickým kotlem umístěným ve sklepě (30 m²) prostřednictvím litinových radiátorů. Relativně jednoduše lze realizovat změnu plynofikací (na pozemku). Komín je plně funkční. Celkové náklady na provoz ve stávajícím stavu jsou 7400 na celý dům vč. TV a rozhlasu. Zastávky autobusu 0,5 minuty a 2 minuty, centrum Černý most autem 10 minut, metro 10 minut, Dům má variabilní využití jak pro bydlení, tak pro podnikání. Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č. 406/2000 Sb. o hosp. sen. Doporučujeme prohlídku. Uvedená cena je cena k jednání. Virtualni prohlídka zde: <https://www.nview.cz/vp/vp411/>

4. Fotodokumentace



II) Srovnávané nemovitosti – pozemky s technickými stavbami

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

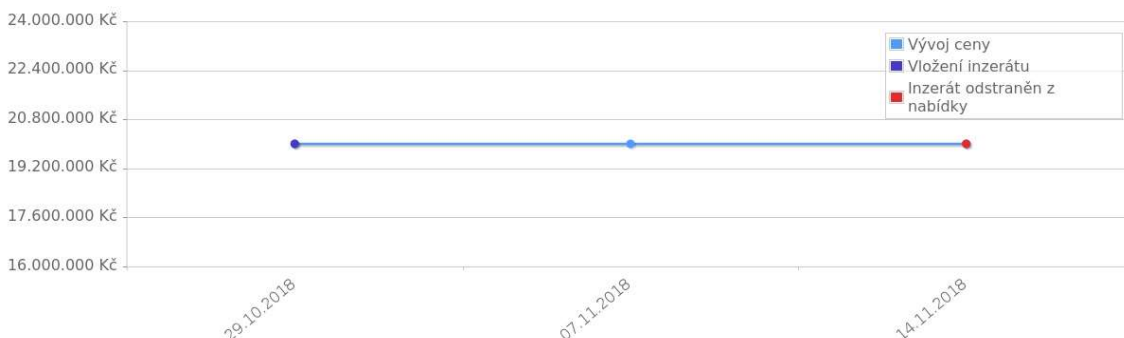


Prodej, Pozemek, 3687 m², Horní, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 20.000.000 Kč

Adresa: Horní, Praha, okres Hlavní město Praha

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



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

Adresa	Horní, Praha, okres Hlavní město Praha	Plocha pozemku (m²)	3687
Cena	20 000 000 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu

Slovní popis

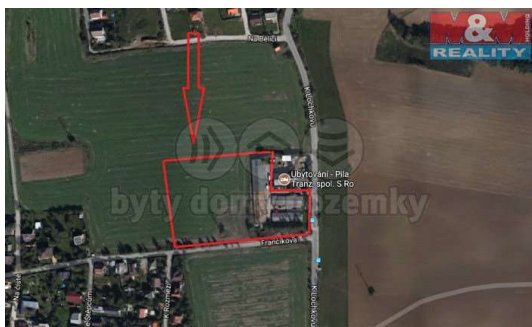
Zprostředkujeme Vám prodej oploceného areálu o celkové rozloze 3 687m² na ulici Náchodská Praha-Horní Počernice. Součástí prodeje jsou pozemky, odstavné asfaltové plochy, nakládací rampa, 3x vjezd pro kamiony. K dispozici el 220+380V, ostraha 24/7, internet, studna s technickou vodou. Na pozemku jsou 4 montované stavby které slouží jako dílny, sklady a kanceláře. Areál v současné době slouží jako kamenická dílna, přičemž všechny stroje a zásoby budou odstěhovány do nových prostor firmy. Dle územního plánu je pozemek určen pro jakoukoliv nerušící výrobu, služby, sklady, skladové plochy. Více info na vyžádání.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

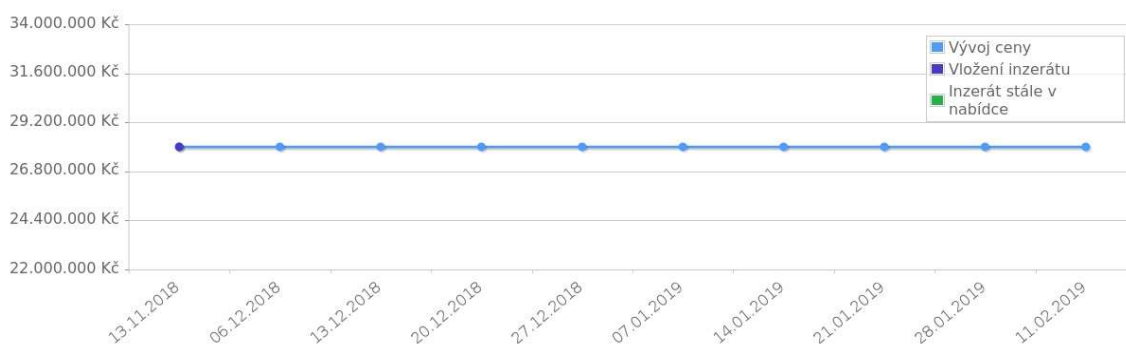


Prodej, Pozemek, 18765 m², Košíře, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 28.000.000 Kč

Adresa: Košíře, Praha, okres Hlavní město Praha

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



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

Adresa	Košíře, Praha, okres Hlavní město Praha	Plocha pozemku (m²)	18765
Cena	28 000 000 Kč	Současné využití	ostatní

Slovní popis

Prodej tří funkčních skladových hal a pozemku v Praze - Slivenec, ulice K Lochkovu o celkové ploše 18765 m². Dvě haly jsou zateplené, vytápěné, včetně sociálního zařízení, využitelné jako sklady a kanceláře. Jedna hala se používá jako sklad. Ostatní plochu lze využít dle územního plánu k výstavbě ubytovacího, kulturního, obchodního či sportovního zařízení. Více info v RK. Financování zajistíme.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

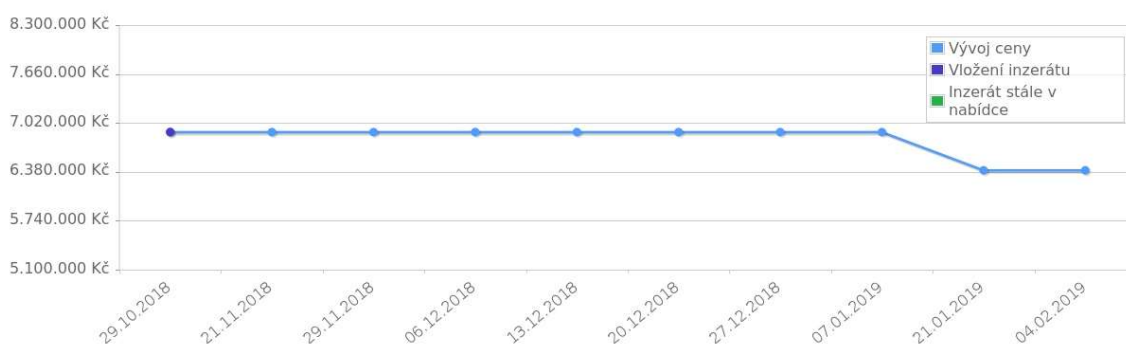


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
398 m², K Měšírně, Strančice, okres
Praha-východ**

Celková cena: 6.400.000 Kč

**Adresa: K Měšírně, Strančice, okres
Praha-východ**

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



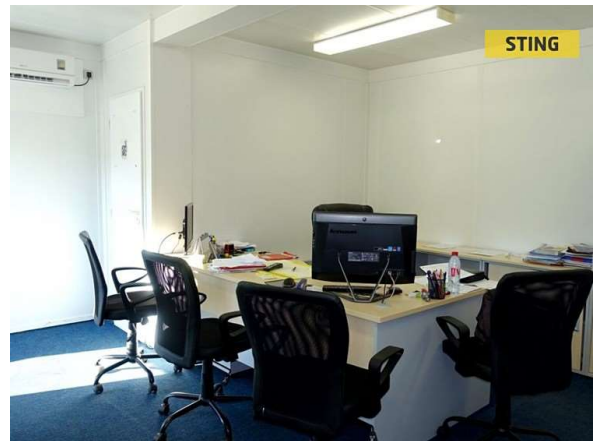
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	K Měšírně, Strančice, okres Praha-východ	Plocha užitná	398
Cena	6 400 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Montovaná		

Slovní popis

V zastoupení majitele si dovoluji nabídnout komerční areál o celkové výměře 1.500 m², který se nachází jen necelé 2 km od exitu 15 dálnice D1 v průmyslové zóně na okraji Strančic. Areál je oplocen, střežen kamerovým systémem. Aktuálně je k dispozici kovová skladová budova 16 x 10 m s vjezdovými vraty uprostřed a multifunkční patrový objekt 19,5 x 6m ve kterém se nachází prodejní prostor, sklady, kancelář a sociální zařízení. Dostatek manipulačního prostoru. U vjezdu do areálu malá vrátnice pro ochranku. Elektřina 220 i 380 V, vlastní vrtaná studna odpadová jímka K areálu je možný příjezd kamionů. V územním plánu definována jako VD1 - výroba skladování, max. výška objektů 12m a hala do 500m². S ohledem na blízkost D1 a Prahy se jedná o zajímavou příležitost pro střední podnikatelský záměr. Aktuálně pronajato, případě prodeje nájemce areál vyklidí do 2 měsíců.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

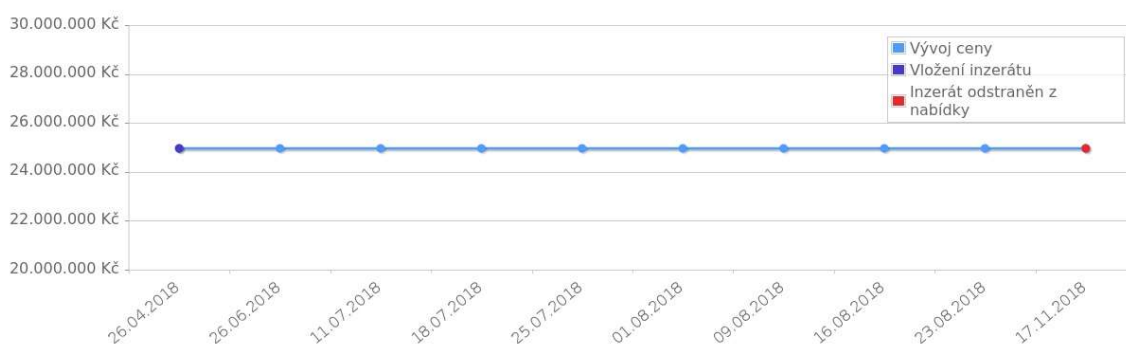


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
3881 m², K Nedvězí, Praha, okres
Hlavní město Praha**

Celková cena: 24.960.000 Kč

**Adresa: K Nedvězí, Praha, okres Hlavní
město Praha**

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



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

Adresa	K Nedvězí, Praha, okres Hlavní město Praha	Plocha užitná	3881
Cena	24 960 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Nabízíme prodej areálu o celkové ploše 3 695 m² v Praze 10. Tento objekt je vhodný k výrobě, skladování atd. V prostorách areálu jsou kanceláře. Areál má velkou zpevněnou parkovací plochu. V souboru budov je nyní množství dílen, garáží a dalších provozních prostor. Na jedné části objektu je možno vystavět byty nebo další kanceláře. V případě zájmu více informací v RK. Doporučujeme.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 2064 m², Vnoř, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 10.890.000 Kč

Adresa: Vnoř, Praha, okres Hlavní město Praha

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



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

Adresa	Vnoř, Praha, okres Hlavní město Praha	Číslo řízení	V-65476/2018-101
Cena dle kupní smlouvy	10 890 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	2064
Kupní smlouva podepsaná dne	14.08.2018	Současné využití	pro komerční výstavbu

Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji lukrativní, komerční, stavební pozemek o celkové výměře 2064 m². Pozemek má velmi lukrativní polohu přímo u hlavní silnice na okraji Prahy (městská část Vnoř), cca 500 m od centra obce, tedy se nachází hned u benzinové pumpy mezi centrem obce a novým obchodním střediskem Billa. Pozemek je oplocený, opatřený hlavní vjezdovou bránou. Proběhli zde terénní úpravy, tedy celý pozemek je rovinatý, vyčištěný a srovnaný, připravený na výstavbu. Část pozemku, včetně vjezdu je zpevněná betonovými panely. Uprostřed stojí původní komerční stavba napojená na inženýrské sítě - elektřinu, vodovod a plyn. V územním plánu je pozemek vedený jako stavební s využitím pro nerušící výrobu a služby. Nedaleko jsou nájezdy na

dálnice D8, D10, D 11. K pozemku je velmi dobrá i dostupnost MHD, stanice autobusu je v docházkové vzdálenosti, spojení je k metru trasa C a B. V obci je veškerá občanská vybavenost, obchody, pošta, lékař, škola atd... . Pro více informací prosím volejte makléře.

4. Fotodokumentace

