

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 34/18
ze dne 28.5.2026

k návrhu na přijetí zálohy na podíl na likvidačním zůstatku společnosti Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

1. v souladu s § 37 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů jako jediný společník, že podíl na likvidačním zůstatku, jakož i záloha na podíl na likvidačním zůstatku společnosti Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci, IČO 19600879, se sídlem Blanická 1008/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2, může být poskytnut jedinému společníkovi nejen v penězích, ale i formou nepeněžitého plnění, přičemž nepeněžité plnění bude oceněno obvyklým způsobem ke dni jeho poskytnutí a jeho hodnota se započte na podíl jediného společníka na likvidačním zůstatku
2. přijetí zálohy na podíl na likvidačním zůstatku společnosti Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci, IČO 19600879, se sídlem Blanická 1008/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2, ve formě bezúplatného nabytí pozemku parc. č. 550/8, jehož součástí je budova č.p. 1562, pozemku parc. č. 550/1, pozemku parc. č. 550/2, pozemku parc. č. 550/3, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., pozemku parc. č. 550/4, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., pozemku parc. č. 550/13, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., a pozemku parc. č. 550/14 vše v k.ú. Holešovice z vlastnictví společnosti Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci do vlastnictví hl. m. Prahy a uzavření smlouvy mezi hl. m. Prahou a společností Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. Radě HMP
 1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 8.6.2026

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-14024
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Smlouva o převodu zálohy na podíl na likvidačním zůstatku

Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci

se sídlem Blanická 1008/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2

IČO: 19600879

DIČ: CZ19600879

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 389017

zastoupená likvidátorem Mgr. Ivanem Hlouškem,

(dále jako „**převodce**“)

a

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 110 01 Praha 1

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

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

(dále jako „**nabyvatel**“)

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

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), smlouvu v tomto znění:

I. Předmět převodu

1. Převodce je vlastníkem těchto nemovitých věcí:

- Pozemku par.č. 550/1, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr
- Pozemku par.č. 550/2, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr
- Pozemku par.č. 550/3, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba
- Pozemku par.č. 550/4, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba
- Pozemku par.č. 550/8, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Holešovice č.p. 1562, ubyt.zař.
- Pozemku par.č. 550/13, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba
- Pozemku par.č. 550/14, zastavěná plocha a nádvoří , společný dvůr

vše v k.ú Holešovice, obec Praha, zapsáno na LV 5253 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „nemovité věci“).

2. Převodce je společností v likvidaci, kdy nabyvatel je jediným společníkem převodce a tento společník rozhodl, jak je uvedeno v příloze č. 1 této smlouvy v notářském zápise NZ.../2026, v souladu s § 37 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů o možnosti vyplacení podílu na likvidačním zůstatku, jakož i zálohy na podíl na likvidačním zůstatku Společnosti jedinému společníkovi formou nepeněžitého plnění.

II.

1. Převodce touto smlouvou v rámci likvidace převodce bezplatně odevzdává nabyvateli nemovité věci jako zálohu na podíl na likvidačním zůstatku, se všemi součástmi a příslušenstvím, a umožňuje nabyvateli k těmto nemovitým věcem nabýt vlastnické právo. Nabyvatel souhlasí s převzetím nemovitých věcí jako zálohy na podíl na likvidačním zůstatku a s nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem.

III. Prohlášení smluvních stran

1. Převodce prohlašuje, že v době uzavření této smlouvy nevážnou na nemovitých věcech žádná práva třetích osob, vyjma nájemního práva a věcných břemen zapsaných do katastru nemovitostí zatěžujících nemovité věci, a to jmenovitě: věcného břemeno (podle listiny), na základě listiny Smlouvy o zřízení věcného břemene- úplatné ze dne 23.6.2006, v katastru nemovitostí evidována pod V- 29581/2006-101 a věcné břemeno užívání podle listiny, Smlouvy o věcném břeměni V3 17509/1997, zapsána v katastru nemovitostí pod Z- 11300211/1999-101 a Z-44722/2010-101 a případně dalších věcných břemen liniových, které se původně do katastru nemovitostí nezapisovaly.
2. Převodce dále upozornil nabyvatele na výzvu katastru nemovitostí ZDŘ-730/2021-101. Nabyvatel je taktéž seznámen se způsobem ochrany, památkové chráněné území, jakož i s kompletním stavem nemovitých věcí.
3. Nabyvatel potvrzuje, že zná stav nemovitých věcí jak po právní, tak po faktické stránce a prohlašuje, že si nevymínil žádnou zvláštní vlastnost nemovitých věcí, a že nemovité věci ve stávajícím stavu přijímá do vlastnictví.
4. Smluvním stranám této smlouvy je znám znalecký posudek č.004379/ 2026 ze dne 16.2.2026, vyhotoveným Jiřím Kopeckým, soudním znalcem v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, který ocenil tržní hodnotu nemovitých věcí.

IV.

1. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů tímto nabyvatel potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č.ze dne

V.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
2. Vlastnické právo k převáděným nemovitým věcem nabývá nabyvatel dnem zápisu do katastru nemovitostí. Tímto dnem na nabyvatele přecházejí veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím a užíváním nemovitých věcí, včetně výnosů z nájmu a povinností k úhradě služeb spojených s nemovitými věcmi.
3. Smluvní strany se dohodly, že k předání nemovitých věcí dojde **do 15 pracovních dnů** ode dne doručení vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch nabyvatele do katastru nemovitostí
4. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podává **nabyvatel**, a to bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této smlouvy.
5. Pokud by příslušným katastrálním úřadem byl návrh na zápis vkladu vlastnického práva k nemovitým věcem dle této smlouvy pro nabyvatele pravomocně zamítnut, smluvní strany této smlouvy se zavazují k součinnosti směřující k naplnění vůle obou smluvních stran.
6. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy.

7. Změny nebo doplnění této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
8. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé strany. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv.
9. Tato smlouva se vyhotovuje v šesti vyhotoveních. Jedno vyhotovení je určeno pro katastrální úřad, dvě vyhotovení obdrží převodce, tři vyhotovení obdrží nabyvatel.
10. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené nabyvatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy. 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 nabyvatel.
11. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
12. Smluvní strany potvrzují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, nepříčí se dobrým mravům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují svoje podpisy.

V Praze dne.....

V Praze dne.....

Za stranu převodce:

Za stranu nabyvatele:

Mgr. Ivan Hloušek
likvidátor

Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru majetkových agend
Magistrátu hl. m. Prahy

Příloha:

Důvodová zpráva

Tento materiál je předkládán v návaznosti na usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 23/34 ze dne 24.4.2025, kterým bylo schváleno nabytí 100% podílu ve společnosti Sedmá Nemovitostní s.r.o., IČO: 19600879, aktuálně se sídlem Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2 (dále jen „Společnost“), kdy na základě uzavřené smlouvy o převodu podílu se stalo hl. m. Praha dnem 14.5.2025 jediným společníkem Společnosti. Jednalo se o krok vedoucí k naplňování úkolů vyplývajících z usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 3M/1 ze dne 27. 6. 2022 k nedostatečným kapacitám středních škol na území hl. m. Prahy a z usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 2/9 ze dne 23. 3. 2023 ke kapacitě středních škol na území hlavního města Prahy, kdy Zastupitelstvo hl. m. Prahy uložilo Radě hl. m. Prahy (mimo jiné úkoly) oslovit soukromé vlastníky budov historicky kolaudovaných či nově kolaudovatelných na školy k jednání o pronájmu či prodeji.

Společnost je vlastníkem objektu vytipovaného pro školské účely a to č.p. 1562 na adrese Přívozní 1562/1, 170 00 Praha 7 - budova na pozemku parc. č. 550/8 v k.ú. Holešovice zastavěném stavbou ubytovacího zařízení č.p. 1562, přičemž celý areál je dále tvořen pozemky parc. č. 550/1, parc. č. 550/2, parc. č. 550/3 jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního – jiná stavba, parc. č. 550/4 jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního – jiná stavba, parc. č. 550/13 jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního – jiná stavba a parc. č. 550/14, to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví 5253 pro k.ú. Holešovice (dále jen „Nemovitosti“).

Aby hl. m. Praha mohlo přistoupit k adaptaci výše uvedeného objektu na školské zařízení, tak jej potřebuje mít v přímém vlastnictví, proto došlo usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 25/35 ze dne 19.6.2025 ke zrušení Společnosti s likvidací ke dni 1.7.2025 a dne 31.3.2026 zaslal likvidátor Společnosti hl. m. Praze Zprávu o průběhu likvidace s návrhem na vyplacení zálohy na likvidační zůstatek. K předání nemovitých věcí se všemi součástmi a příslušenstvím dojde předávacím protokolem na odbor OMA MHMP. Prozatímním správcem objektu bude TRADE CENTRE PRAHA a.s.

Nemovitosti tak budou hl. m. Praze převedeny v rámci výplaty zálohy na podíl na likvidačním zůstatku Společnosti, neboť nebylo v zájmu hl. m. Prahy ukončit stávající nájemní smlouvu na využití Nemovitostí, než bude připravena adaptace na školské potřeby a běžící smluvní vztah neumožňuje reálně likvidátorovi ukončit likvidaci Společnosti, k tomu dojde neprodleně poté, co Nemovitosti převezme hl. m. Praha. Jelikož záloha na podíl na likvidačním zůstatku Společnosti bude vyplacena ve formě převodu nemovitých věcí, spadá nezbytné rozhodnutí dle § 59 odst. 3 písm. i) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů do vyhrazené pravomoci Zastupitelstva hl. m. Prahy, zároveň je z důvodu právní jistoty součástí rozhodnutí též explicitní vyjádření vůle hl. m. Prahy jako jediného společníka Společnosti umožnit výplatu podílu na likvidačním zůstatku, resp. zálohy na podíl na likvidačním zůstatku i v nepeněžitě formě ve smyslu § 37 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, kdy toto rozhodnutí bude následně učiněno ve formě veřejné listiny – notářského zápisu.

S ohledem na výše uvedené je předkládán k projednání voleným orgánům hl. m. Prahy návrh na přijetí zálohy na podíl na likvidačním zůstatku Společnosti ve formě bezúplatného nabytí Nemovitostí do vlastnictví hl. m. Prahy.

Příloha usnesení RHMP:

Příloha č. 1 - Smlouva o převodu zálohy na podíl na likvidačním zůstatku

Přílohy důvodové zprávy:

Příloha č. 1 – Zpráva o průběhu likvidace s návrhem na vyplacení zálohy na likvidační zůstatek ze dne 31. března 2026

Příloha č. 2 – Znalecký posudek číslo položky 004379/2026, Jiří Kopecký

Příloha č. 3 – list vlastnictví 5253 pro k.ú. Holešovice

Příloha č. 4 – usnesení Rady hl. m. Prahy č. 1024 ze dne 18.5.2026



MHMPP096J8P4

Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci

IČ: 196 00 879

se sídlem:

Blanická 1008/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2

korespondenční adresa:

U mlýna 1754/3, 141 00 Praha 4

Hlavní město Praha - Magistrát hl. m. Prahy
Hlavní podatelna MHMP

ČÍSLO JEDNACÍ: **MHMP 294252/2026**

DORUČENO DNE: **- 1 -04- 2026**

Počet listů dokumentu: **3**

Počet listinných příloh: **3**

Počet a druh nelistinných příloh: **[redacted]**

Identifikační údaje zpracovatele: **[redacted]**

Magistrát hlavního města Prahy

Odbor rozpočtu

Oddělení správy akciového portfolia

K rukám vedoucí oddělení

Mariánské nám. 2/2

110 00 Praha 1

V Praze dne 31. března 2026

Věc: Zpráva o průběhu likvidace s návrhem na vyplacení zálohy na likvidační zůstatek

Vážení,

dovoluji si Vás tímto informovat o aktuálním stavu likvidace obchodní společnosti Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci, IČO: 19600879 (dále jen „Společnost“), která byla zahájena na základě rozhodnutí o jejím zrušení a vstupu do likvidace ke dni 1.7.2025.

Likvidace Společnosti probíhá v souladu s ustanoveními § 187 a následujícími zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a v souladu s přijatým likvidačním plánem. Po svém jmenování jsem jako likvidátor provedl zjištění majetku a závazků Společnosti a provedl veškeré nutné kroky směřující k vypořádání jejich majetkových poměrů. Zároveň byla řádně sestavena zahajovací rozvaha a vyhotoven soupis jmění právnické osoby.

V souladu s § 198 občanského zákoníku byli všichni známí věřitelé Společnosti písemně vyzváni k přihlášení jejich pohledávek. Současně byla informace o vstupu Společnosti do likvidace zveřejněna v Obchodním věstníku. Ve stanovené tříměsíční lhůtě se žádný věřitel s pohledávkou vůči Společnosti nepřihlásil a ke dni vyhotovení tohoto dopisu nejsou známy žádné dosud neuspokojené závazky Společnosti, vyjma běžných provozních nákladů spojených s vlastnictvím a provozem našich nemovitostí specifikovaných níže.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že účel likvidace ve vztahu k ochraně práv věřitelů byl naplněn, a že jsou splněny podmínky pro dokončení likvidace, tj. vypořádání likvidačního zůstatku a následné ukončení existence Společnosti.

Majetek Společnosti ke dni vyhotovení tohoto dopisu tvoří především nemovitý majetek, a to nemovité věci zapsané na LV 5253 pro k.ú. Holešovice obec Praha (dále jen „Nemovitosti“). Konkrétně se jedná o:

- pozemek par.č. 550/1 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr
- pozemek par.č. 550/2 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr
- pozemek par.č. 550/3 zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek par.č. 550/4 jehož součástí je stavba bez čp/če, zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek par.č. 550/8 jehož součástí je stavba bez čp/če zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek par.č. 550/13 jehož součástí je stavba ubytovacího zař., č. p. 1562 zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek par.č. 550/14 jehož součástí je stavba bez čp/če zastavěná plocha a nádvoří - společný dvůr

Veškeré Nemovitosti byly oceněny znaleckým posudkem č.004379/ 2026 ze dne 16.2.2026, vyhotoveným [REDAKCE] soudním znalcem v oboru EKONOMIKA, CENY a ODHADY nemovitostí, přičemž tržní hodnota Nemovitostí byla stanovena ve výši 405,000.000,- Kč. Toto ocenění slouží jako podklad pro řádné vypořádání likvidačního zůstatku.

V souladu s § 205 občanského zákoníku, s likvidačním plánem Společnosti, a především se záměrem jediného společníka při vstupu Společnosti do likvidaci navrhuji, aby Nemovitosti byly převedeny na jediného společníka Společnosti – Hlavní město Prahu – jako **nepeněžní plnění představující zálohu na podíl na likvidačním zůstatku**, tedy v naturální podobě namísto peněžního plnění.

Zvolený postup odpovídá hospodárnému vedení likvidace a umožňuje jej jak občanský zákoník, tak zákon o obchodních korporacích.

Pro úplnost, a v rámci přípravy bezproblémové realizace celého procesu uvádím, že :

- Při realizaci tohoto postupu je nutné rozhodnutí jediného společníka likvidované společnosti o možnosti provést „výplatu“ zálohy na podíl na likvidačním zůstatku převodem nemovité věci do vlastnictví společníka, a to ve formě veřejné listiny, tedy notářského zápisu.
(Jedná se o projev vůle jediného společníka, nahrazující dohodu společníků dle § 37 zákona o obchodních korporacích, tedy nikoliv rozhodnutí jediného společníka s.r.o. dle § 12 zákona o obchodních korporacích. Postup považuji za vhodné též konzultovat s notářem, který bude pověřen sepisem notářského zápisu, tak aby byly veškeré listiny připraveny v odpovídajícím znění.)
- S ohledem na výše uvedené je nutné učinit odpovídající kroky ze strany jediného společníka v souvislosti s jeho právní povahou Hlavního města Prahy, tedy podle zákona č. 131/2000 Sb. Přijetí nemovitostí do vlastnictví Hlavního

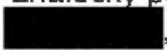
města Prahy musí být schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy dle § 59 odst. 3 písm. i) zákona.

- Po realizaci převodu bude nutné dokončit likvidaci (*např. vyúčtování energií spojených s nemovitostí, převody smluv, vyúčtování nájmů a uhrazených záloh atd.*). Následné schválení konečné zprávy likvidátora o průběhu likvidace, včetně návrhu na použití likvidačního zůstatku a schválení konečné účetní uzávěrky bude předloženo Radě Hlavního města Prahy, a to již v působnosti §68 odst.2 písm. h) zákona.

Na základě výše uvedeného Vás, jako jediného společníka likvidované Společnosti, vyzývám k odsouhlasení návrhu na výplatu zálohy na podíl na likvidačním zůstatku ve výši 405,000.000,- Kč formou nepeněžního plnění, tj. převodem nemovitostí vedených na LV 5253 pro k.ú. Holešovice obec Praha na Hlavní město Prahu.

S pozdravem



Přílohy : - znalecký posudek č.004379/ 2026 ze dne 16.2.2026, vyhotoveným 
, soudním znalcem
- LV 5253 pro k.ú. Holešovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.03.2026 15:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 5253

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

**Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci, Blanická 1008/28, 19600879
Vinohrady, 12000 Praha 2**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
550/1	2649	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
550/2	15	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
550/3	560	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 550/3				
550/4	92	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 550/4				
550/8	1332	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Holešovice, č.p. 1562, ubyt.zař Stavba stojí na pozemku p.č.: 550/8				
550/13	64	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 550/13				
550/14	17	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.III.smlouvy v rozsahu vymezeném GP 1009-103/2005 na dobu 99 let

Oprávnění pro

Parcela: 550/1, Parcela: 550/13, Parcela: 550/14

Povinnost k

Parcela: 550/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2006.

V-29580/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo užívání trafostanice, rozvaděče, transformátoru

právo kabel. vedení dle GP 1011-103/2005

právo přístupu, oprav, údržby a zhodnocování předmětu břemene

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.03.2026 15:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 5253

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Parcela: 550/11, Parcela: 550/6

Povinnost k

Parcela: 550/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2006.

V-29581/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo užívání trafostanice, rozvaděče, transformátoru

právo kabel. vedení dle GP 1011-103/2005

právo přístupu, oprav, údržby a zhodnocování předmětu břemene

Oprávnění pro

Parcela: 551/3

Povinnost k

Parcela: 550/1, Parcela: 550/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2006.

V-29581/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo užívání trafostanice, rozvaděče, transformátoru

právo kabel. vedení dle GP 1011-103/2005

právo přístupu, oprav, údržby a zhodnocování předmětu břemene

Oprávnění pro

Parcela: 551/6

Povinnost k

Parcela: 550/1, Parcela: 550/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2006.

V-29581/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

strpění provozu technologie vstupních polí a pole dělení

vysokého napětí s právem stálého přístupu v objektu

budovy H do 30.6.2027

Oprávnění pro

PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 550/8

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 17509/1997.

POLVZ:211/1999

Z-11300211/1999-101

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 00143 143-05/2010 ze dne 14.05.2010.

Z-44722/2010-101

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

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

prokazující stav evidovaný k datu 31.03.2026 15:15:02

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 5253

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-730/2021-101

Parcela:

550/1

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o Projekt rozdělení obch. společnosti, družstva, spolku ze dne 24.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 13:10:54. Zápis proveden dne 04.12.2024.

V-65735/2024-101

Pro: Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci, Blanická 1008/28,
Vinohrady, 12000 Praha 2

RČ/IČO: 19600879

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

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 31.03.2026 15:30:46

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

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

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 004379/2026

Znalecký posudek je podán pro obor EKONOMIKA, odvětví CENY a ODHADY, specializaci nemovitosti (zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech)



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je: vypracování znaleckého posudku na budovu č.p. 1562, na adrese Přívozní 1562/1, 170 00 Praha 7, s příslušenstvím a pozemky dle LV č. 5253, v katastrálním území Holešovice, obec Praha, Hlavní město Praha.

Znalec:

Adresa:

Zadavatel:

Číslo jednací: 1901-Z-2026

TRŽNÍ HODNOTA

405 000 000 Kč

Počet stran: 54

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 15.1. 2026

Vyhotoveno: V Praze 16.2. 2026



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol

Jedná se o určení ceny tržní budovy č.p. 1562 ke dni vypracování znaleckého posudku na adrese Přívozní 1562/1, 170 00 Praha 7, postavené na parcele parc. č. 550/8, k.ú. Holešovice, Praha 7.

Vypracování znaleckého posudku o určení ceny tržní budovy a haly na adrese Přívozní 1562/1, 170 00 Praha 7, pozemky parc. č. 550/1, parc. č. 550/2, parc. č. 550/3 parc. č. 550/4, parc. č. 550/8, parc. č. 550/13 a parc. č. 550/14.

Cena tržní bude vypracována k datu místního šetření.

Ocenění se týká jak budovy Hostelu, tak i objektu restaurace, včetně přilehlých pozemků.

V daném případě pro nemovitost v katastrálním území Holešovice je tržní cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné technické hodnoty je v tomto případě použita metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení vzhledem k věku a intenzitě užívání. Pro výpočet je použito podkladů URS Praha vč. seznamu směrných orientačních sazeb ke sborníku S-850 a sazebníku orientačních sazeb přímých nákladů a zahraniční metodika publikovaná Konzultinvestem Praha. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. 523//2025 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení tržní ceny nemovité věci

Převod vlastnického práva

Účel znaleckého posudku je stanovení tržní ceny pozemků parc. č. 550/8, parc. č. 550/1, parc. č. 550/2, parc. č. 550/3, parc. č. 550/4, parc. č. 550/13 a 550/14, vše v k.ú. Holešovice, Praha 7 a budovy č.p. 1562 na adrese Přívozní 1562/1, 170 00 Praha 7, která je umístěna na pozemku parc. č. 550/8, k.ú. Holešovice, dále staveb bez č.p. / č.e. umístěných na pozemcích parc. č. 550/3, parc. č. 550/4, parc. č. 550/13, vše k.ú. Holešovice, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k datu ocenění 15.1. 2026.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel posudku sdělil znalci údaje, které ovlivňují tržní cenu nemovitosti.

Jedná se o pojistku celého objektu, informace o nájmu nemovitosti, výše oprav a údržby, správa objektu. K objektu se váží věcná břemena, trafostanice, kabelové přípojky a inženýrské sítě. Tato věcná břemena neovlivňují tržní cenu nemovitosti.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.1. 2026 bez přítomnosti majitele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Základním zdrojem dat pro vypracování znaleckého posudku jsou podklady, které jsou veřejně dostupné, t.j.:

- veřejné databáze a informace,
- standardní internet,
- podklady dodané objednavatelem posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon včetně příslušných prováděcích vyhlášek

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 5253 ze dne 1.1. 2026

Kopie katastrální mapy

Informace poskytnuté objednavatelem posudku

Prohlídka a zaměření nemovitost dne 15.1. 2026

Situace předmětného území v měř. 1:8 00

Fotodokumentace

Vyhláška č. 523/2025 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Výřez územního plánu

Povodňový plán rok 2026

2.3. Věrohodnost zdroje dat

2.3.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- Objednávka na vyhotovení znaleckého posudku

2.3.2 Informace z veřejně dostupných zdrojů

Různé databáze a analýzy:

- Databáze katastru nemovitostí - webové stránky - www.cuzk.cz
- Letecké snímky – webové stránky - www.cuzk.cz , www.mapy.cz

Další zdroje:

1. www.sreality.cz
2. www.realitymix.centrum.cz
3. další realitní servery

2.3.3 Zákony a jiné předpisy

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů
3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění pozdějších předpisů
4. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění pozdějších předpisů
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
6. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
7. Vyhláška č. 523 /2025 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

2.3.4. Věrohodnost zdrojů dat

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyla zjištěna žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je v zákoně o oceňování majetku definována v ustanovení § 2 odst. 2 od roku 1997. **Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí 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 i 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 s minimálně 3 obdobnými předměty.

Rozdíly v definicích podle zákona o cenách a podle zákona o oceňování majetku

Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 2. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná. S důvody neurčení ceny obvyklé je nutné se vypořádat.

Podle zákona o cenách se při určování obvyklé ceny použijí pouze ceny zahrnuté do množiny hodnocených prvků realizované mezi subjekty na sobě ekonomicky nezávislými, které nesmějí být ani kapitálově, ani personálně propojeny. Do cen se nesmí promítnout ani vliv omezení hospodářské soutěže. Nelze-li cenu obvyklou na trhu zjistit, cena se podle zákona o cenách určí kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení.

Úvodní část definice v zákoně o cenách se od znění definice v zákoně o oceňování majetku neliší zásadně věcně, ale pouze formulačně. Věcně je však definice ceny obvyklé v zákoně o cenách odlišná dodatkem, dle kterého pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro účinky hospodářské soutěže si zákon o cenách pomáhá kalkulačním propočtem. Za ekonomicky oprávněné náklady jsou považovány náklady pořízení, což jsou náklady na přímý materiál, náklady na mzdy, náklady na technologii nebo náklady na oběh zboží. Posuzování nákladů vychází z dlouhodobě sledovaných úrovní těchto nákladů. Přiměřený zisk je zisk, který je spojen s výrobou a prodejem daného zboží, také dlouhodobě sledovanými a měl by zohledňovat přiměřenou návratnost vložených prostředků do výroby tohoto zboží. Při oceňování majetku je vždy nutné respektovat právní předpis, na jehož základě se ocenění provádí. (Provádí-li se ocenění pro potřeby zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, zná tento zákon v jednotlivých ustanoveních pouze cenu zjištěnou a cenu obvyklou. Od tohoto se nelze při ocenění odchýlit.)

Druhy cen

Znalost správné definice ceny, kterou stanovujeme je naprosto klíčová pro správné ocenění.

Statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů (historických cen).

Cena zjištěná někdy nesprávně označována jako cena administrativní či úřední, je cena určená podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku.

Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem, než obvyklou cenu.

Cena průměrná

Cena stanovená průměrem buď aritmetickým, nebo váženým, apod., není totožná s obvyklou cenou.

Cena pořízení

Cena, za kterou byl majetek pořízen bez nákladů s jeho pořízením související.

Cena pořizovací někdy též cena historická, je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.

Cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Reprodukční pořizovací cena

Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.

Věcná hodnota (také časová cena)

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatel. průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod.

Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu.

Tržní hodnota je často zaměňována za **obvyklou cenu**. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením **věcné hodnoty** (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí) a dále upravit korekčními koeficienty.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení. Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zaměření při místním šetření, zajištění listinných podkladů

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací,
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení,
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury,
- výpisu z katastru nemovitostí LV č. 5253 ze dne 01.01. 2026,
- doplňujících údajů a informací.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb., č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

3.2.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, katastrální území Holešovice

Adresa nemovité věci: Přívozní 1562/1, 170 00 Praha 7 - Holešovice

Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 5253

Vlastník: Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci, IČO 19600879, se sídlem Blanická 1008/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena veškerá dokumentace potřebná k provedení ocenění celé nemovitosti.

Podklady získané z katastru nemovitostí a z dalších zdrojů odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 15.1. 2026.

Původní objekt - hlavní budova, sloužil jako zázemí firmy SPOJE a jejich dílny, ke dni ocenění se jedná o HOSTEL s příslušenstvím.

Pro účely ocenění není rozhodující k čemu byl objekt určen, ale že stavba je užívána nebo schopna užívání v souladu s technickým uspořádáním a má se za to, že ke dni ocenění je schopna užívání k danému účelu bez závad. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

Místopis

Holešovice, připojené k Praze v roce 1884, jsou čtvrť s bohatou historií. Původně zemědělská osada se v 19. století stala významným průmyslovým předměstím s jatkami, nádražím a plynárnou. Dnes jsou Holešovice moderní rezidenční čtvrtí s administrativními budovami, dobře dostupné metrem a tramvajemi. Důležitým dopravním uzlem je nádraží Praha-Holešovice s mezinárodními spoji.

Čtvrť prošla povodní v roce 2002, přičemž převážná část hlavní budovy čp. 1562 je v záplavovém území Q100.

Oceňované nemovité věci jsou přístupné přímo z veřejné komunikace.

V rozmanité čtvrti Holešovice se nachází tradiční hospody a elegantní mezinárodní restaurace vedle experimentálních divadel a techno klubů ve zrenovovaných továrnách. Stánky na Pražské tržnici prodávají vše od regionálních potravin a nezávislé módy až po suvenýry či asijské pouliční jídlo. Ve Veletržním paláci vystavuje své sbírky moderního umění Národní galerie, zatímco centrum DOX nabízí odvážné výstavy současného umění.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: ☐ širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Hlavní budova - Hostel

Oceňovaná nemovitost se nachází v části Prahy 7 - Holešovicích, na nároží ulic Přívozní a Jankovcova, v blízkosti Holešovického přístavu. Nemovitost je areál, který obsahuje dva objekty a sedm pozemků, kdy některé tvoří společný dvůr a ostatní jsou zastavěné stavbami. Areál je oplocený a velmi dobře přístupný, v okolí jsou objekty komerčního typu. Dle zjištění v archivu a z katastru nemovitostí je areál funkční od poloviny 60. let minulého století, kdy byla postavena hlavní budova, jako zázemí firmy SPOJE a jejich dílny. Zhruba o deset let později byl v prostoru dvora postaven objekt mnohem menší.

Původní budova dnes slouží jako Hostel a objekt uvnitř areálu slouží jako restaurace a kuchyně.

Areál se nachází v prostoru, kde je možno využít jakékoliv dopravního prostředku. Jedná se o blízkost tramvajové zastávky, příjezd na hlavní magistrálu, poblíž je vstup i do tunelu Blanka, zastávka metra linky C - Nádraží Holešovice. Parkování osobních vozidel je možné v ulici před budovou - hostelem, nebo uvnitř areálu, kde se nachází prostor s kapacitou parkování pro dvacet osobních automobilů a čtyři autobusy.

Oceňovaný areál se skládá z hlavní budovy, což je budova Hostelu, ta lícuje z přední části z hraniční čarou s ulicí Přístavní. Uvnitř areálu je objekt restaurace s menší zděnou přístavbou pro potřeby restaurace, prostor kuchyně a sklady. Hlavní budova je objekt o dvou podzemních podlažích a čtyřech nadzemních podlažích s rovnou střechou. Do budovy je hlavní přístup z ulice Přístavní v přízemí v prostřední části budovy, kudy je možno projít (kolem recepcie) až do dvora areálu. Z části dvora je možný vstup do budovy hostelu dvěma vstupy, u kterých je také osobní výtah.

Střecha budovy je rovná, krytá lepenkou, pod níž je standardní skladba stropu. Obvodové zdivo je

tvořeno z železobetonových sloupů a prostor mezi je vyzdíván tradičním způsobem. Vodorovné konstrukce jsou tvořeny průvlaky a železobetonovými deskami. Při rekonstrukci budovy došlo k vybourání částí stropních polí pro vložení vyrovnávacího schodiště a montáži výtahu do horního podlaží. Pohyb po budově zajišťují dvě železobetonová schodiště. V celém objektu v průběhu let probíhaly jednotlivé rekonstrukce, v roce 2007 v nadzemní části a objekt restaurace, 2008 prostor podzemního podlaží, v průběhu kolem roku 2011 nadzemní podlaží 1-4, v roce 2015 fitness včetně sauny.

Okna jsou plastová, fasáda standardní probarvená, klempířské konstrukce kompletní, hromosvod, dálkové vytápění celého objektu, radiátory ocelové a plechové panely, podlahy jsou standardní dlažby, koberce, dveře ve velké většině plné, zárubně plechové. Povrchové úpravy vnitřních stěn jsou vápenné omítky a keramické obklady v hygienických prostorách. V chodbách je snížený zavěšený podhled, ve kterém je umístěno osvětlení a většina rozvodů. Celý objekt prošel v průběhu let 2007 - 2015 rozsáhlou rekonstrukcí, z tohoto důvodu je stav celého objektu velmi dobrý.

Další konstrukce a vybavení jsou patrné z další části ocenění, v Analitické metodě opotřebení celého objektu.

Dispoziční řešení:

II. Podzemní podlaží:

Zde se nachází bývalý kryt civilní obrany a fitness centrum.

I. Podzemní podlaží:

V tomto podlaží se při vstupu po schodišti vlevo nachází celkem osm 4-6ti lůžkových sdílených pokojů, prádelna se vstupem do skladu a místnost úklidu. Při vstupu po schodišti vpravo se nachází výtah (pouze do III. nadzemního podlaží), prádelna, 3 pokoje (v současné době pro zaměstnance hostelu), kancelář, 2x sklad, dílna údržby, 2x sklad. Značnou část podlaží tvoří prostor sauny (infračervená a finská) a bazén včetně vstupu k bazénu, WC, šaten a sprch. Dále se zde nachází ateliér s knihovnou.

I. Nadzemní podlaží:

Nachází se zde celkem 11 pokojů, recepce, lobby místnost, šatna pro zaměstnance, kancelář, WC, výtah, schodiště do podzemního podlaží včetně krytu CO a další schodiště s výtahem pro hendikepované.

II. Nadzemní podlaží:

V tomto podlaží se nacházejí pokoje s maximální kapacitou 8 lůžek, výtah, 2x schodiště.

III. Nadzemní podlaží:

V tomto podlaží jsou pouze pokoje, 2x schodiště a výtah.

IV. Nadzemní podlaží

Zde se nacházejí opět pouze pokoje a 2x schodiště. Toto poslední nadzemní podlaží je bez výtahu.

Uvnitř nádvoří objekt restaurace:

Objekt restaurace byl postaven přibližně o 10 let později za budovou hlavní. Dispozičně se jedná o halovou stavbu, kde v přízemí byl přistavěn prostor pro kuchyňské zázemí. Hala slouží jako restaurace s kuchyní, kde uvnitř je prostorné schodiště jako přístup do horní galerie.

Svislé konstrukce jsou tvořeny ocelovými rámy, vrchní konstrukce jsou obdélníkové profily. V hale i v přístavbě jsou vnitřní dělicí konstrukce sádkartonové. Fasáda haly je zateplená včetně kuchyňské přístavby. Střešní konstrukce haly je sedlová, zateplená, krytina je plechová. Střecha přístavby je zateplená. Schodiště vedoucí do prostoru horní galerie je ze dvou ramen a je ocelové. Podlaha v I. NP je keramická, v patře dřevěná, v kuchyni jsou podlahy keramické. Tento objekt je také po rekonstrukci ve velmi dobrém stavu.

Další konstrukce a vybavení jsou patrné z další části ocenění v Analitické metodě opotřebení celého objektu.

Součástí ocenění jsou i přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy dvora, oplocení areálu, venkovní ocelové schodiště, betonová rampa a další.

K ocenění patří také stavební pozemky, které jsou vedeny na listu vlastnictví č. 5253 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Všech 7 pozemků je vedeno v cenové mapě stavebních pozemků na mapovém listu č. 34, skupina parcel 1669, za jednotnou cenu 20 790,- Kč/m².

Pozemek parc. č. 550/1, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Holešovice, pozemek slouží jako společný dvůr o velikosti 2 649 m².

Vlastníkem pozemku je společnost: Sedmá Nemovitostní s.r.o., v likvidaci, Blanická 1008/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

Pozemek parc. č. 550/2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Holešovice, pozemek slouží jako společný dvůr o velikosti 15 m².

Vlastníkem pozemku je společnost: Sedmá Nemovitostní s.r.o., v likvidaci, Blanická 1008/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

Pozemek parc. č. 550/3, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Holešovice, pozemek o velikosti 560 m², na pozemku se nachází stavba bez č.p.

Vlastníkem pozemku je společnost: Sedmá Nemovitostní s.r.o., v likvidaci, Blanická 1008/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

Pozemek parc. č. 550/4, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Holešovice, pozemek o velikosti 92 m², na pozemku se nachází stavba bez č.p.

Vlastníkem pozemku je společnost: Sedmá Nemovitostní s.r.o., v likvidaci, Blanická 1008/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

Pozemek parc. č. 550/8, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Holešovice, pozemek je o velikosti 1332 m², na pozemku stojí stavba č.p. 1562 - ubytovací zařízení.

Vlastníkem pozemku je společnost: Sedmá Nemovitostní s.r.o., v likvidaci, Blanická 1008/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

Pozemek parc. č. 550/13, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Holešovice, pozemek je o velikosti 64 m², na pozemku stojí stavba bez č.p.

Vlastníkem pozemku je společnost: Sedmá Nemovitostní s.r.o., v likvidaci, Blanická 1008/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

Pozemek parc. č. 550/14, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Holešovice, pozemek je o velikosti 17 m², pozemek slouží jako společný dvůr.

Vlastníkem pozemku je společnost: Sedmá Nemovitostní s.r.o., v likvidaci, Blanická 1008/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

ANO	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
ANO	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Záplavové území Q100

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující tržní cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
-----	---

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Hostel - budova č.p. 1562 na pozemku parc. č. 550/8

1. Budova č.p. 1562

Hala stravování – budova bez č.p/č.e. na pozemcích parc. č. 550/3, 550/4, 550/13

1. Hala restaurace

Ostatní stavby a pozemky

1. Přípojky elektro
2. Plynová přípojka
3. Přípojka kanalizace
4. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm
5. Schodiště ocelové venkovní přední a zadní
6. Rampa těžká, šířka od 1 m na jedné zdi
7. Podezdívka - šedá
8. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

9. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek
10. Pozemek parc. č. 550/1 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr
11. Pozemek parc. č. 550/2 Zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr
12. Pozemek parc. č. 550/3 zastavěná plocha a nádvoří
13. Pozemek parc. č. 550/4 zastavěná plocha a nádvoří
14. Pozemek parc. č. 550/8 zastavěná plocha a nádvoří
15. Pozemek parc. č. 550/13 zastavěná plocha a nádvoří
16. Pozemek parc. č. 550/14 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr

Obsah ocenění na tržních principech

Hostel - budova č.p. 1562 na pozemku parc. č. 550/8

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova č.p. 1562 dle THU

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Hostel č.p. 1562

Hala stravování – budova bez č.p/č.e. na pozemcích parc. č. 550/3, 550/4, 550/13

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Hala restaurace dle THU

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Hala stravování

Ostatní stavby a pozemky

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Přípojky elektro

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Plynová přípojka
- 2.2. Přípojka kanalizace
- 2.3. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm
- 2.4. Schodiště ocelové venkovní přední a zadní
- 2.5. Rampa těžká, šířka od 1 m na jedné zdi
- 2.6. Podezdívka - šedá
- 2.7. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
- 2.8. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky dle LV č. 5253

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Hostel č.p. 1562, s příslušenstvím a pozemky dle L.V. č. 5253
Adresa předmětu ocenění:	K Přívozu 1562/1
	Praha 7, Holešovice
LV:	5253
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Holešovice
Počet obyvatel:	1 397 880

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,02
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Zájmová oblast Holešovice, výhodná poloha po stránce dopravy	III	0,10
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) - záplavové území Q100	III	0,95
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 Prahy 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,583$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,093$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,884$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,399$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,966$$

Hostel - budova č.p. 1562 na pozemku parc. č. 550/8

1. Budova č.p. 1562

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.

monolitická betonová tyčová

113

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
II. PP $140,5 \cdot 0,85 =$	119,43 m ²
I. PP $82 \cdot 15,9 \cdot 0,85 =$	1 108,23 m ²
I.NP $1332 \cdot 0,85 =$	1 132,20 m ²
II. NP $1303,8 \cdot 0,85 =$	1 108,23 m ²
III. NP	1 108,23 m ²
IV. NP	1 108,23 m ²
	5 684,55 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
II. PP	140,50	= 140,50
I. PP	$82,0 \cdot 15,90$	= 1 303,80
I.NP	$82,0 \cdot 15,90 + 4,7 \cdot 6,0$	= 1 332,00
II. NP	$82,0 \cdot 15,90$	= 1 303,80
III. NP	$82,0 \cdot 15,90$	= 1 303,80
IV. NP vč. Zastřešení	$82,0 \cdot 15,90$	= 1 303,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
II. PP	140,50 m ²	3,10 m	435,55
I. PP	1 303,80 m ²	4,00 m	5 215,20
I.NP	1 332,00 m ²	3,90 m	5 194,80
II. NP	1 303,80 m ²	3,85 m	5 019,63
III. NP	1 303,80 m ²	3,85 m	5 019,63
IV. NP vč. Zastřešení	1 303,80 m ²	4,25 m	5 541,15
Součet	6 687,70 m²		26 425,96

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $26\,425,96 / 6\,687,70 = 3,95$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $6\,687,70 / 6 = 1\,114,62$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
II. PP	$(140,50) \cdot (3,10) = 435,55$ m ³
I. PP	$(82,0 \cdot 15,90) \cdot (4,00 + 0,1) = 5\,345,58$ m ³
I.NP	$82,0 \cdot 15,90 \cdot (3,9) + (4,7 \cdot 6,0) \cdot (4,8 + 0,1) = 5\,223,00$ m ³
II. NP	$(82,0 \cdot 15,90) \cdot (3,85) = 5\,019,63$ m ³
III. NP	$(82,0 \cdot 15,90) \cdot (3,85) = 5\,019,63$ m ³
IV. NP vč. zastřešení	$(82,0 \cdot 15,90) \cdot (4,25) = 5\,541,15$ m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
II. PP	PP	435,55 m ³
I. PP	PP	5 345,58 m ³
I.NP	NP	5 223,00 m ³
II. NP	NP	5 019,63 m ³
III. NP	NP	5 019,63 m ³
IV. NP vč. zastřešení	NP	5 541,15 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		26 584,54 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základová deska s izolací	N	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	železobetonový montovaný	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, povrch PVC	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	koberec, PVC	S	100
15. Vytápění	ústřední dálkové, výměník	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, úplné sociální zařízení	S	100
24. Výtahy	osobní a nákladní výtah	S	100
25. Ostatní	rozvod antén, požární hydranty atd	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	N	6,30	100	1,54	9,70
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
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					101,60
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0160

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	N	6,30	100,00	1,54	9,70	9,54	61	200	30,50	2,9097
2. Svislé konstrukce	S	15,00	60,00	1,00	9,00	8,85	61	200	30,50	2,6993
2. Svislé konstrukce	S	15,00	40,00	1,00	6,00	5,90			10,00	0,5900
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,07	61	180	33,89	2,7349
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,00	61	150	40,67	2,4402
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,65			20,00	0,5300
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	50,00	1,00	0,30	0,29	40	80	50,00	0,1450

6. Klempířské konstrukce	S	0,60	50,00	1,00	0,30	0,30			10,00	0,0300
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	30,00	1,00	2,13	2,10	20	80	25,00	0,5250
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	70,00	1,00	4,97	4,89			15,00	0,7335
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	65,00	1,00	2,08	2,05			50,00	1,0250
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	35,00	1,00	1,12	1,10			10,00	0,1100
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	20,00	1,00	0,62	0,61			50,00	0,3050
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	80,00	1,00	2,48	2,44			10,00	0,2440
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,76	61	200	30,50	0,8418
11. Dveře	S	3,80	15,00	1,00	0,57	0,56			70,00	0,3920
11. Dveře	S	3,80	85,00	1,00	3,23	3,18			10,00	0,3180
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,81			15,00	0,8715
14. Povrchy podlah	S	3,30	30,00	1,00	0,99	0,97			50,00	0,4850
14. Povrchy podlah	S	3,30	70,00	1,00	2,31	2,27			10,00	0,2270
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,82			15,00	0,7230
16. Elektroinstalace	S	5,80	25,00	1,00	1,45	1,43			50,00	0,7150
16. Elektroinstalace	S	5,80	75,00	1,00	4,35	4,28			10,00	0,4280
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30			45,00	0,1350
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	25,00	1,00	0,83	0,82			50,00	0,4100
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	75,00	1,00	2,48	2,44			10,00	0,2440
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	25,00	1,00	0,80	0,79			50,00	0,3950
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	75,00	1,00	2,40	2,36			10,00	0,2360
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30			15,00	0,0450
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,17			25,00	0,5425
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	20,00	1,00	0,86	0,85			50,00	0,4250
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	80,00	1,00	3,44	3,39			10,00	0,3390
24. Výtahy	S	1,40	50,00	1,00	0,70	0,69			45,00	0,3105
24. Výtahy	S	1,40	50,00	1,00	0,70	0,69			10,00	0,0690
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,33			50,00	2,1650

Opotřebení:

25,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 710,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 1,1580

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9259

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,8316

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0160

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0580

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **9 008,80**

Plná cena: 26 584,54 m³ * 9 008,80 Kč/m³

= **239 494 804,- Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 25,3 % /100)

* 0,747

Nákladová cena stavby CS_N

= **178 902 618,60 Kč**

Koeficient pp

* 0,966

Cena stavby CS

= **172 819 929,57 Kč**

Budova č.p. 1562 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **172 819 929,57 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 1

Budova č.p. 1562 - cena zjištěná

= **172 819 929,60 Kč**

Hala stravování – budova bez č.p/č.e. na pozemcích parc. č. 550/3, 550/4, 550/13

1. Hala restaurace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

C. obchod, prodejny (společné stravování)

monolitická betonová tyčová

123

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I. NP Restaurace	
556,07*0,85 =	
I. NP Vstupní část	472,66 m ²
21,03*0,85 =	
I. NP Kuchyně	17,88 m ²
153,74*0,85 =	
II.NP Galerie	130,68 m ²
556,07*0,85 =	
Zastřešení	472,66 m ²
	m ²
	1 093,87 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
I. NP Restaurace	36,85*15,09	= 556,07
I. NP Vstupní část	5,13*4,10	= 21,03
I. NP Kuchyně	153,74	= 153,74
II.NP Galerie	15,09*36,85	= 556,07
Zastřešení	15,09*36,85	= 556,07

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I. NP Restaurace	556,07 m ²	3,65 m	2 029,66
I. NP Vstupní část	21,03 m ²	3,50 m	73,61
I. NP Kuchyně	153,74 m ²	3,15 m	484,28
II.NP Galerie	556,07 m ²	3,55 m	1 974,05
Zastřešení	556,07 m ²	1,05 m	583,87
Součet	1 842,98 m²		5 145,47

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

5 145,47 / 1 842,98

= 2,79 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

1 842,98 / 5

= 368,60 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I. NP Restaurace	$(36,85 \cdot 15,09) \cdot (3,65 + 0,1)$	=	2 085,25 m ³
I. NP Vstupní část	$(5,13 \cdot 4,10) \cdot (3,50 + 0,1)$	=	75,72 m ³
I. NP Kuchyně	$(153,74) \cdot (3,15 + 0,1)$	=	499,66 m ³
II. NP Galerie	$(15,09 \cdot 36,85) \cdot (3,55)$	=	1 974,04 m ³
Zastřešení	$(15,09 \cdot 36,85) \cdot (1,05)$	=	583,87 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I. NP Restaurace	NP	2 085,25 m ³
I. NP Vstupní část	NP	75,72 m ³
I. NP Kuchyně	NP	499,66 m ³
II. NP Galerie	NP	1 974,04 m ³
Zastřešení	Z	583,87 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 218,54 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) desky s izolací	P	100
2. Svislé konstrukce	kovové tyčové, plášť vyzdívaný min. tl. 24 cm	S	100
3. Stropy	z ocelových nosných trámů	S	100
4. Krov, střecha	krov ocelový	S	100
5. Krytiny střech	vlnité plechové desky, nebo svařované živičné pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástříky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady	běžné obklady	S	100
10. Schody	kovové	S	100
11. Dveře	hladké plné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	P	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední dálkové, výměník	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100

21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	varné jednotky velkokuchyní	S	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	běžné digestoře a odvětrání	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	7,20	100	0,46	3,31
2. Svislé konstrukce	S	17,10	100	1,00	17,10
3. Stropy	S	6,40	100	1,00	6,40
4. Krov, střecha	S	8,00	100	1,00	8,00
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,20	100	1,00	7,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Dveře	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,90	100	0,46	2,71
14. Povrchy podlah	S	4,20	100	1,00	4,20
15. Vytápění	S	5,00	100	1,00	5,00
16. Elektroinstalace	S	5,40	100	1,00	5,40
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	3,00	100	1,00	3,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
22. Vybavení kuchyní	S	1,60	100	1,00	1,60
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					91,92
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9192

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	N	7,20	100,00	0,46	3,31	3,61	48	200	24,00	0,8664
2. Svislé konstrukce	S	17,10	100,00	1,00	17,10	18,60	48	200	24,00	4,4640
3. Stropy	S	6,40	100,00	1,00	6,40	6,96	48	200	24,00	1,6704

4. Krov, střecha	S	8,00	100,00	1,00	8,00	8,70	48	150	32,00	2,7840
5. Krytiny střeš	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,05			25,00	0,7625
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,65			25,00	0,1625
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,20	100,00	1,00	7,20	7,83			30,00	2,3490
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,59			50,00	1,7950
9. Vnitřní obklady	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,37			15,00	0,5055
10. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,09	48	200	24,00	0,2616
11. Dveře	S	3,90	100,00	1,00	3,90	4,24	16	80	20,00	0,8480
13. Okna	N	5,90	100,00	0,46	2,71	2,95			10,00	0,2950
14. Povrchy podlah	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,57			15,00	0,6855
15. Vytápění	S	5,00	100,00	1,00	5,00	5,44			10,00	0,5440
16. Elektroinstalace	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,87			15,00	0,8805
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33			10,00	0,0330
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,48			10,00	0,3480
19. Vnitřní kanalizace	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,26			15,00	0,4890
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33			15,00	0,0495
21. Ohřev teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,96			15,00	0,2940
22. Vybavení kuchyní	S	1,60	100,00	1,00	1,60	1,74			15,00	0,2610
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,68			15,00	0,7020
25. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,70			10,00	0,3700

Opotřebení:

21,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 1 996,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 1,0400

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60/PZP):

* 0,9379

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,80/PVP):

* 1,3036

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9192

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,2620

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 9 132,10

Plná cena: 5 218,54 m³ * 9 132,10 Kč/m³

= 47 656 229,10 Kč

Koeficient opotřebení: (1 - 21,4 % / 100)

* 0,786

Nákladová cena stavby CS_N

= 37 457 796,10 Kč

Koeficient pp

* 0,966

Cena stavby CS

= 36 184 231,03 Kč

Hala restaurace - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 36 184 231,03 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 1

Hala restaurace - cena zjištěná

= 36 184 231,- Kč

Ostatní stavby a pozemky

1. Přípojky elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby:	16a. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody
Objekt	KV 10kV 3x 50 až 90
Konstrukční charakteristika:	ve volném terénu, 1 kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2214
Množství:	15,00 m délky
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	347,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2860
Základní cena upravená cena Kč/m	=	1 368,30
Plná cena: 15,00 m * 1 368,30 Kč/m	=	20 524,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 60 = 50,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přípojky elektro - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Přípojky elektro - cena zjištěná

*	0,500
=	10 262,30 Kč
*	0,966
=	9 913,38 Kč
=	9 913,38 Kč
*	1 / 1
=	9 913,40 Kč

2. Plynová přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 23,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4580
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 265,60
Plná cena: 23,00 m * 1 265,60 Kč/m	=	29 108,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 25 / 55 = 45,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 45,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Plynová přípojka - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,545
=	15 864,30 Kč
*	0,966
=	15 324,91 Kč
=	15 324,91 Kč
*	1 / 1

Plynová přípojka - cena zjištěná

= 15 324,90 Kč

3. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm

2223

Délka:

34,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	1 990,-
*	1,2000
*	3,5320
=	8 434,40

Plná cena: 34,00 m * 8 434,40 Kč/m

= 286 769,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 25 / 80 = 31,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 31,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přípojka kanalizace - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,687
=	197 010,70 Kč
*	0,966
=	190 312,34 Kč
=	190 312,34 Kč
*	1 / 1

Přípojka kanalizace - cena zjištěná

= 190 312,30 Kč

4. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm

211

Výměra:

$$5,8 \cdot 20,0 + 5,0 \cdot 18,0 + 4,0 \cdot 10,0 + 3,0 \cdot 6,0 + 5,0 \cdot 4,0 = 284,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

=	475,-
*	1,2000
*	3,4380
=	1 959,70
=	556 554,80 Kč

Plná cena: 284,00 m² * 1 959,70 Kč/m²

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 31 / 60 = 51,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 51,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,483
=	268 816,- Kč
*	0,966
=	259 676,26 Kč
=	259 676,26 Kč
*	1 / 1
=	259 676,30 Kč

Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm - cena zjištěná

5. Schodiště ocelové venkovní přední a zadní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

12.6. Schodiště s žulovými stupni, lože z písku

242

Délka:

$$4 \cdot 2,10 + 7 \cdot 2,10 = 23,10 \text{ m}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

=	1 000,-
*	1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 23,10 m * 4 471,20 Kč/m

*	3,7260
=	4 471,20
=	103 284,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 40 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	51 642,40 Kč
*	0,966
=	49 886,56 Kč

Schodiště ocelové venkovní přední a zadní - cena zjištěná

=	49 886,56 Kč
---	--------------

6. Rampa těžká, šířka od 1 m na jedné zdi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

33.3. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na jedné zdi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 8,00 m * 18 063,60 Kč/m

=	4 040,-
*	1,2000
*	3,7260
=	18 063,60
=	144 508,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	48 121,40 Kč
*	0,966
=	46 485,27 Kč

Rampa těžká, šířka od 1 m na jedné zdi - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	46 485,27 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Rampa těžká, šířka od 1 m na jedné zdi - cena zjištěná	=	46 485,30 Kč

7. Podezdívka - šedá

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.17. Podezdívka z prefa dílů tl. do 300 mm do výšky 600 mm - šedá
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	121
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	19,30 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	780,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0990
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 900,70
Plná cena: 19,30 m * 2 900,70 Kč/m	=	55 983,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 60 = 50,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$	* 0,500
Nákladová cena stavby CS _N	= 27 991,80 Kč
Koeficient pp	* 0,966
Cena stavby CS	= 27 040,08 Kč
Podezdívka - šedá - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 27 040,08 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 1
Podezdívka - šedá - cena zjištěná	= 27 040,10 Kč

8. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80
-----------------------	--

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211 mm
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$2,5 \cdot 3,0 + 3,5 \cdot 9,0 + 1 \cdot 13,0 + 4,0 \cdot 6,0 = 76,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	515,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4380
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 124,70
Plná cena: 76,00 m ² * 2 124,70 Kč/m ²	=	161 477,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 31 / 60 = 51,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 51,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - výchozí cena pro

*	0,483
=	77 993,50 Kč
*	0,966
=	75 341,72 Kč
=	75 341,72 Kč

výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	1 / 1
---	-------

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - cena zjištěná = 75 341,70 Kč

9. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$14,0 \cdot 2,5 \cdot 1,80 + 20,0 \cdot 2,50 \cdot 1,7 = 148,00 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	450,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0990
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 673,50

Plná cena: $148,00 \text{ m}^2 * 1\,673,50 \text{ Kč/m}^2 = 247\,678,- \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

$* 0,600$

Nákladová cena stavby CS_N

$= 148\,606,80 \text{ Kč}$

Koeficient pp

$* 0,966$

Cena stavby CS

$= 143\,554,17 \text{ Kč}$

Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek -

$= 143\,554,17 \text{ Kč}$

výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

$* 1 / 1$

Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek - $= 143\,554,20 \text{ Kč}$
cena zjištěná

10. Pozemek parc. č. 550/1, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	550/1	2 649	20 790,00	55 072 710,-
Cenová mapa - celkem		2 649		55 072 710,-

Pozemek parc. č. 550/1, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, = 55 072 710,- Kč
společný dvůr - cena zjištěná celkem

11. Pozemek parc. č. 550/2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	550/2	15	20 790,00	311 850,-
Cenová mapa - celkem		15		311 850,-

Pozemek parc. č. 550/2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, = 311 850,- Kč
společný dvůr - cena zjištěná celkem

12. Pozemek parc. č. 550/3, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří**Ocenění****Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	550/3	560	20 790,00	11 642 400,-
Cenová mapa - celkem		560		11 642 400,-

Pozemek parc. č. 550/3, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří = 11 642 400,- Kč
- cena zjištěná celkem

13. Pozemek parc. č. 550/4, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří**Ocenění****Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	550/4	92	20 790,00	1 912 680,-
Cenová mapa – celkem		92		1 912 680,-

Pozemek parc. č. 550/4, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří - = 1 912 680,- Kč
cena zjištěná celkem

14. Pozemek parc. č. 550/8, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří**Ocenění****Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	550/8	1 332	20 790,00	27 692 280,-
Cenová mapa – celkem		1 332		27 692 280,-

Pozemek parc. č. 550/8, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří = 27 692 280,- Kč
- cena zjištěná celkem

15. Pozemek parc. č. 550/13, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří**Ocenění**

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	550/13	64	20 790,00	1 330 560,-
Cenová mapa – celkem		64		1 330 560,-

Pozemek parc. č. 550/13, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří - cena zjištěná celkem = **1 330 560,- Kč**

16. Pozemek parc. č. 550/14, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr**Ocenění****Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	550/14	17	20 790,00	353 430,-
Cenová mapa – celkem		17		353 430,-

Pozemek parc. č. 550/14, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr - cena zjištěná celkem = **353 430,- Kč**

Tržní ocenění majetku**Hostel - budova č.p. 1562 na pozemku parc. č. 550/8****1. Věcná hodnota staveb****1.1. Budova č.p. 1562 dle THU****Věcná hodnota dle THU****Užitná plocha**

Název	Užitná plocha
II. PP	
140,5*0,85 =	119,43 m ²
I. PP	
82*15,9*0,85 =	1 108,23 m ²
I.NP	
1332*0,85 =	1 132,20 m ²
II. NP	
1303,8*0,85 =	1 108,23 m ²
III. NP	1 108,23 m ²
IV. NP	1 108,23 m ²
	5 684,55 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
II. PP		140,50	3,10 m
I. PP	$82,0 \cdot 15,90 =$	1 303,80	4,00 m
I.NP	$82,0 \cdot 15,90 + 4,7 \cdot 6,0 =$	1 332,00	3,90 m
II. NP	$82,0 \cdot 15,90 =$	1 303,80	3,85 m
III. NP	$82,0 \cdot 15,90 =$	1 303,80	3,85 m
IV. NP vč. zastřešení	$82,0 \cdot 15,90 =$	1 303,80	4,25 m
		6 687,70 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	II. PP	$(140,50) \cdot (3,10) =$	435,55
PP	I. PP	$(82,0 \cdot 15,90) \cdot (4,00 + 0,1) =$	5 345,58
NP	I.NP	$82,0 \cdot 15,90 \cdot (3,9) + (4,7 \cdot 6,0) \cdot (4,8 + 0,1) =$	5 223,00
NP	II. NP	$(82,0 \cdot 15,90) \cdot (3,85) =$	5 019,63
NP	III. NP	$(82,0 \cdot 15,90) \cdot (3,85) =$	5 019,63
NP	IV. NP vč. zastřešení	$(82,0 \cdot 15,90) \cdot (4,25) =$	5 541,15
Obestavěný prostor - celkem:			26 584,54 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základová deska s izolací
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	železobetonový montovaný
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové, povrch PVC
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	koberec, PVC
15. Vytápění	ústřední dálkové, výměník
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, úplné sociální zařízení
24. Výtahy	osobní a nákladní výtah

25. Ostatní	rozvod antén, požární hydranty atd
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	10 650 Kč/m ³
Množství	26 584,54 m ³
Reprodukční cena	283 125 351 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,30	17 836 897	32 463 153	9,60
2. Svislé konstrukce	15,00	42 468 803	70 793 221	20,92
3. Stropy	8,20	23 216 279	23 640 967	6,99
4. Krov, střecha	6,10	17 270 646	17 582 084	5,20
5. Krytiny střech	2,70	7 644 384	7 757 635	2,29
6. Klempířské konstrukce	0,60	1 698 752	1 727 065	0,51
7. Úprava vnitřních povrchů	7,10	20 101 900	20 469 963	6,05
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	9 060 011	9 229 886	2,73
9. Vnitřní obklady keramické	3,10	8 776 886	8 946 761	2,64
10. Schody	2,80	7 927 510	8 069 073	2,38
11. Dveře	3,80	10 758 763	10 956 951	3,24
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,90	16 704 396	30 402 001	8,98
14. Povrchy podlah	3,30	9 343 137	9 513 012	2,81
15. Vytápění	4,90	13 873 142	14 127 955	4,18
16. Elektroinstalace	5,80	16 421 270	16 732 708	4,94
17. Bleskosvod	0,30	849 376	877 689	0,26
18. Vnitřní vodovod	3,30	9 343 137	9 513 012	2,81
19. Vnitřní kanalizace	3,20	9 060 011	9 229 886	2,73
20. Vnitřní plynovod	0,30	849 376	877 689	0,26
21. Ohřev teplé vody	2,20	6 228 758	6 342 008	1,87
22. Vybavení kuchyní	1,80	5 096 256	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,30	12 174 390	12 400 890	3,66
24. Výtahy	1,40	3 963 755	4 048 693	1,20
25. Ostatní	4,40	12 457 515	12 684 016	3,75
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			338 386 316 Kč	
Množství			26 584,54 m ³	
Základní upravená jedn. Cena	(JC)		12 729 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	X	9,60	100,00	9,60	9,59	61	200	30,50	2,9250
2. Svislé konstrukce	X	20,92	60,00	12,55	12,54	61	200	30,50	3,8247
2. Svislé konstrukce	X	20,92	40,00	8,37	8,36			10,00	0,8360
3. Stropy	S	6,99	100,00	6,99	6,99	61	180	33,89	2,3689
4. Krov, střecha	S	5,20	100,00	5,20	5,20	61	150	40,67	2,1148
5. Krytiny střech	S	2,29	100,00	2,29	2,29			20,00	0,4580
6. Klempířské konstrukce	S	0,51	50,00	0,26	0,26	40	80	50,00	0,1300
6. Klempířské konstrukce	S	0,51	50,00	0,26	0,26			10,00	0,0260
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,05	30,00	1,82	1,82	20	80	25,00	0,4550
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,05	70,00	4,24	4,24			15,00	0,6360
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,73	65,00	1,77	1,77			50,00	0,8850
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,73	35,00	0,96	0,96			10,00	0,0960
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,64	20,00	0,53	0,53			50,00	0,2650
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,64	80,00	2,11	2,11			10,00	0,2110
10. Schody	S	2,38	100,00	2,38	2,38	61	200	30,50	0,7259
11. Dveře	S	3,24	15,00	0,49	0,49			70,00	0,3430
11. Dveře	S	3,24	85,00	2,75	2,75			10,00	0,2750
13. Okna	X	8,98	100,00	8,98	8,98			15,00	1,3470
14. Povrchy podlah	S	2,81	30,00	0,84	0,84			50,00	0,4200
14. Povrchy podlah	S	2,81	70,00	1,97	1,97			10,00	0,1970
15. Vytápění	S	4,18	100,00	4,18	4,18			15,00	0,6270
16. Elektroinstalace	S	4,94	25,00	1,24	1,24			50,00	0,6200
16. Elektroinstalace	S	4,94	75,00	3,71	3,71			10,00	0,3710
17. Bleskosvod	S	0,26	100,00	0,26	0,26			45,00	0,1170
18. Vnitřní vodovod	S	2,81	25,00	0,70	0,70			50,00	0,3500
18. Vnitřní vodovod	S	2,81	75,00	2,11	2,11			10,00	0,2110
19. Vnitřní kanalizace	S	2,73	25,00	0,68	0,68			50,00	0,3400
19. Vnitřní kanalizace	S	2,73	75,00	2,05	2,05			10,00	0,2050
20. Vnitřní plynovod	S	0,26	100,00	0,26	0,26			15,00	0,0390
21. Ohřev teplé vody	S	1,87	100,00	1,87	1,87			25,00	0,4675
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,66	20,00	0,73	0,73			50,00	0,3650
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,66	80,00	2,93	2,93			10,00	0,2930
24. Výtahy	S	1,20	50,00	0,60	0,60			45,00	0,2700
24. Výtahy	S	1,20	50,00	0,60	0,60			10,00	0,0600
25. Ostatní	S	3,75	100,00	3,75	3,75			50,00	1,8750
Součet upravených objemových podílů:				100,03	Opotřeбені:				24,7000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1 332
Užitná plocha (UP)	[m ²]	5 685
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	26 584,54
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	12 729
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	12 729

Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	338 394 610
Opotřebení	%	24,70
Vlastnický podíl	*	1 / 1
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	254 811 141

2. Výnosová hodnota

2.1. Hostel č.p. 1562

Náklady na daň z nemovitosti, pojištění, správu nemovitosti, náklady na opravu a ostatní jsou uvedeny jako celek pro veškeré nemovité věci v budově hostelu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	celkem 119,43+1108,2 3+1132,20+110 8,23+1108,23+ 1108,23	5 685	4 629	2 192 815	26 313 782	7,00
Celkový výnos za rok:						26 313 782	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	5 685
Reprodukční cena	RC	Kč	338 394 610
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	4 629
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	26 313 782
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	97 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	25 524 368
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	10 000
Pojištění		Kč/rok	133 740
Opravy a údržba		Kč/rok	251 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 257 000
Ostatní náklady		Kč/rok	180 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 831 740
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	23 692 628
Míra kapitalizace		%	7,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	338 466 114

Hala stravování – budova bez č.p/č.e. na pozemcích parc. č. 550/3, 550/4, 550/13

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Hala restaurace dle THU

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I. NP Restaurace $556,07 \cdot 0,85 =$	472,66 m ²
I. NP Vstupní část $21,03 \cdot 0,85 =$	17,88 m ²
I. NP Kuchyně $153,74 \cdot 0,85 =$	130,68 m ²
II. NP Galerie $556,07 \cdot 0,85 =$	472,66 m ²
	1 093,87 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. NP Restaurace	$36,85 \cdot 15,09 =$	556,07	3,65 m
I. NP Vstupní část	$5,13 \cdot 4,10 =$	21,03	3,50 m
I. NP Kuchyně		153,74	3,15 m
II. NP Galerie	$15,09 \cdot 36,85 =$	556,07	3,55 m
Zastřešení	$15,09 \cdot 36,85 =$	556,07	1,05 m
		1 842,97 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	I. NP Restaurace	$(36,85 \cdot 15,09) \cdot (3,65 + 0,1) =$	2 085,25
NP	I. NP Vstupní část	$(5,13 \cdot 4,10) \cdot (3,50 + 0,1) =$	75,72
NP	I. NP Kuchyně	$(153,74) \cdot (3,15 + 0,1) =$	499,66
NP	II. NP Galerie	$(15,09 \cdot 36,85) \cdot (3,55) =$	1 974,04
Z	Zastřešení	$(15,09 \cdot 36,85) \cdot (1,05) =$	583,87
	Obestavěný prostor - celkem:		5 218,54 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) desky s izolací
2. Svislé konstrukce	kovové tyčové, plášť vyzdívaný min. tl. 24 cm

3. Stropy	z ocelových nosných trámů
4. Krov, střecha	krov ocelový
5. Krytiny střech	vlnité plechové desky, nebo svařované živičné pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	nástříky na bázi umělých hmot
9. Vnitřní obklady	běžné obklady
10. Schody	kovové
11. Dveře	hladké plné
12. Vrata	
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	keramická dlažba
15. Vytápění	ústřední dálkové, výměník
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev teplé vody
22. Vybavení kuchyní	varné jednotky velkokuchyní
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	běžné digestoře a odvětrání

Jednotková cena	10 750 Kč/m ³
Množství	5 218,54 m ³
Reprodukční cena	56 099 305 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	7,20	4 039 150	7 351 253	11,86
2. Svislé konstrukce	17,10	9 592 981	9 693 960	15,62
3. Stropy	6,40	3 590 356	3 629 625	5,85
4. Krov, střecha	8,00	4 487 944	4 532 824	7,31
5. Krytiny střech	2,80	1 570 781	1 587 610	2,56
6. Klempířské konstrukce	0,60	336 596	342 206	0,55
7. Úprava vnitřních povrchů	7,20	4 039 150	4 078 419	6,57
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	1 851 277	1 868 107	3,01
9. Vnitřní obklady	3,10	1 739 078	1 755 908	2,83
10. Schody	1,00	560 993	566 603	0,91
11. Dveře	3,90	2 187 873	2 210 313	3,56
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,90	3 309 859	6 023 943	9,71
14. Povrchy podlah	4,20	2 356 171	2 378 611	3,83
15. Vytápění	5,00	2 804 965	2 833 015	4,57

16. Elektroinstalace	5,40	3 029 362	3 057 412	4,93
17. Bleskosvod	0,30	168 298	168 298	0,27
18. Vnitřní vodovod	3,20	1 795 178	1 812 008	2,92
19. Vnitřní kanalizace	3,00	1 682 979	1 699 809	2,74
20. Vnitřní plynovod	0,30	168 298	168 298	0,27
21. Ohřev teplé vody	1,80	1 009 787	1 021 007	1,65
22. Vybavení kuchyní	1,60	897 589	908 809	1,46
23. Vnitřní hygienická vybavení	4,30	2 412 270	2 434 710	3,92
24. Výtahy	1,00	560 993	0	0,00
25. Ostatní	3,40	1 907 376	1 924 206	3,10
Upravená reprodukční cena			62 046 953 Kč	
Množství			5 218,54 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			11 890 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	X	11,86	100,00	11,86	11,86	48	200	24,00	2,8464
2. Svislé konstrukce	S	15,62	100,00	15,62	15,62	48	200	24,00	3,7488
3. Stropy	S	5,85	100,00	5,85	5,85	48	200	24,00	1,4040
4. Krov, střecha	S	7,31	100,00	7,31	7,31	48	150	32,00	2,3392
5. Krytiny střech	S	2,56	100,00	2,56	2,56			25,00	0,6400
6. Klempířské konstrukce	S	0,55	100,00	0,55	0,55			25,00	0,1375
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,57	100,00	6,57	6,57			30,00	1,9710
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,01	100,00	3,01	3,01			50,00	1,5050
9. Vnitřní obklady	S	2,83	100,00	2,83	2,83			15,00	0,4245
10. Schody	S	0,91	100,00	0,91	0,91	48	200	24,00	0,2184
11. Dveře	S	3,56	100,00	3,56	3,56	16	80	20,00	0,7120
13. Okna	X	9,71	100,00	9,71	9,71			10,00	0,9710
14. Povrchy podlah	S	3,83	100,00	3,83	3,83			15,00	0,5745
15. Vytápění	S	4,57	100,00	4,57	4,57			10,00	0,4570
16. Elektroinstalace	S	4,93	100,00	4,93	4,93			15,00	0,7395
17. Bleskosvod	S	0,27	100,00	0,27	0,27			10,00	0,0270
18. Vnitřní vodovod	S	2,92	100,00	2,92	2,92			10,00	0,2920
19. Vnitřní kanalizace	S	2,74	100,00	2,74	2,74			15,00	0,4110
20. Vnitřní plynovod	S	0,27	100,00	0,27	0,27			15,00	0,0405
21. Ohřev teplé vody	S	1,65	100,00	1,65	1,65			15,00	0,2475
22. Vybavení kuchyní	S	1,46	100,00	1,46	1,46			15,00	0,2190
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	3,92	100,00	3,92	3,92			15,00	0,5880
25. Ostatní	S	3,10	100,00	3,10	3,10			10,00	0,3100
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:			20,8000	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	556
Užitná plocha (UP)	[m ²]	1 094
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	5 218,54
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	11 890
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	11 890
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	62 048 441
Opotřebení	%	20,80
Vlastnický podíl	*	1 / 1
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	49 142 365

2. Výnosová hodnota

2.1. Hala stravování

Náklady na daň z nemovitosti, pojištění, správu nemovitosti, náklady na opravu a ostatní jsou uvedeny jako celek pro veškeré nemovité věci v budově hostelu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory	celkem	1 094	3 761	342 840	4 114 083	7,50
		472,66+17,88+					
		130,68+472,66					
Celkový výnos za rok:						4 114 083	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 094
Reprodukční cena	RC	Kč	62 048 441
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	3 761
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	4 114 083
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	3 908 379
Náklady (za rok)			
Uvedeno za celek v budově HOSTELU			

Čisté roční nájemné	$N=N_h-V$	Kč/rok	3 908 379
Míra kapitalizace		%	7,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	52 111 720

Ostatní stavby a pozemky

1. Věčná hodnota staveb

1.1. Přípojky elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	16a. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody
Objekt	KV 10kV 3x 50 až 90
Konstrukční charakteristika:	ve volném terénu, 1 kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2214
Množství:	15,00 m délky

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	347,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2860
Základní cena upravená cena Kč/m	=	1 368,30
Plná cena: 15,00 m * 1 368,30 Kč/m	=	20 524,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 60 = 50,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$	* 0,500
Přípojky elektro - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 10 262,30 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 1
Přípojky elektro - věčná hodnota	= 10 262,30 Kč

2. Věčná hodnota ostatních staveb

2.1. Plynová přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
-----------------------	--------------------------------

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221
Délka: 23,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4580
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 265,60
Plná cena: 23,00 m * 1 265,60 Kč/m	=	29 108,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 55 = 45,5 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 45,5 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 45,5 \% / 100)$	*	0,545
Plynová přípojka - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	15 864,30 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Plynová přípojka - věcná hodnota	=	15 864,30 Kč

2.2. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Délka: 34,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 990,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5320
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	8 434,40
Plná cena: 34,00 m * 8 434,40 Kč/m	=	286 769,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 80 = 31,3 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 31,3 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 31,3 \% / 100)$	*	0,687
Přípojka kanalizace - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	197 010,70 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Přípojka kanalizace - věcná hodnota	=	197 010,70 Kč

2.3. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra:

$$5,8*20,0+5,0*18,0+4,0*10,0+3,0*6,0+5,0*4,0 = 284,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	475,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4380
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	1 959,70
Plná cena: 284,00 m ² * 1 959,70 Kč/m ²	=	556 554,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 31 / 60 = 51,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 51,7 % / 100) * 0,483

Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 268 816,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 1

Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm - věcná hodnota = 268 816,- Kč

2.4. Schodiště ocelové venkovní přední a zadní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.6. Schodiště s žulovými stupni, lože z písku
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Délka:

$$4*2,10+7*2,10 = 23,10 \text{ m}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 000,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,7260
Základní cena upravená [Kč/m]	=	4 471,20
Plná cena: 23,10 m * 4 471,20 Kč/m	=	103 284,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 20 / 40 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

$\frac{*}{0,500}$

Schodiště ocelové venkovní přední a zadní - věcná hodnota

= 51 642,40 Kč

2.5. Rampa těžká, šířka od 1 m na jedné zdi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

33.3. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na jedné zdi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Délka:

8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 4 040,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,7260

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 18 063,60

Plná cena: 8,00 m * 18 063,60 Kč/m

= 144 508,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

$\frac{*}{0,333}$

Rampa těžká, šířka od 1 m na jedné zdi - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 48 121,40 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 1

Rampa těžká, šířka od 1 m na jedné zdi - věcná hodnota

= 48 121,40 Kč

2.6. Podezdívka - šedá

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.17. Podezdívka z prefa dílů tl. do 300 mm do výšky 600 mm - šedá

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

121

Délka:

19,30 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 19,30 m * 2 900,70 Kč/m

=	780,-
*	1,2000
*	3,0990
=	2 900,70
=	55 983,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 60 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

*	0,500
=	27 991,80 Kč
*	1 / 1

Podezdívka - šedá - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Podezdívka - šedá - věcná hodnota

= 27 991,80 Kč

2.7. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra:

$$2,5 * 3,0 + 3,5 * 9,0 + 1 * 13,0 + 4,0 * 6,0 = 76,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 76,00 m² * 2 124,70 Kč/m²

=	515,-
*	1,2000
*	3,4380
=	2 124,70
=	161 477,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 60 = 51,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 51,7 \% / 100)$

*	0,483
=	77 993,50 Kč
*	1 / 1

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - věcná hodnota

= 77 993,50 Kč

2.8. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

121

Výměra:

$14,0 \times 2,5 \times 1,80 + 20,0 \times 2,50 \times 1,7 = 148,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 450,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0990

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 1 673,50

Plná cena: 148,00 m² * 1 673,50 Kč/m²

= 247 678,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 40 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)

* 0,600

Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek -
výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 148 606,80 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 1

Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek -
věcná hodnota

= 148 606,80 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky dle LV č. 5253

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 155 m², p.č.: 957

Lokalita: Zdiby, Praha-východ

Popis: Informace o transakci:

Řízení (KN): V-1580/2025-209

Podání: 7. 2. 2025

Informace o parcele:

Cena parcely (rozpočet): 2 458 320 Kč

Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří

Číslo parcely: st. 957 Katastrální území: Zdiby (792411)

Výměra parcely: 155 m² LV parcely na KN: 2967

Obec: Zdiby (539058)
Okres: Praha-východ
Kraj: Středočeský kraj

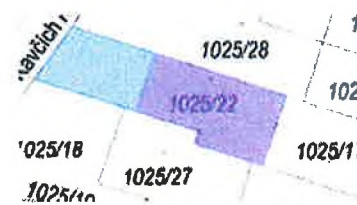
Koeficienty:

poloha pozemku - lepší doporučené rozpětí 0,8 až 1,9 1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 458 320	155	15 860,13	1,10	17 446,14

Název: Prodej stavebního pozemku 146 m², p.č.: 1025/22
Lokalita: Podolí Praha 4
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN): V-3936/2024-101
Podání: 23. 1. 2024
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 3 650 390 Kč
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: 1025/22 Katastrální území: Podolí (728152)
Výměra parcely: 146 m² LV parcely na KN: 1484
Část obce: Podolí (400190)
Obec: Praha (554782)
Okres: Území Hlavního města Prahy
Kraj: Hlavní město Praha



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 650 390	146	25 002,67	1,00	25 002,67

Název: Prodej stavebního pozemku 122 m², p.č.: 878
Lokalita: Smíchov Praha 5
Popis: Informace o transakci:
Řízení (KN): V-46375/2024-101
Podání: 9. 8. 2024
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 2 073 000 Kč
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří

Číslo parcely: 878 Katastrální území: Smíchov (729051)
Výměra parcely: 122 m² LV parcely na KN: 355
Část obce: Smíchov (400301)
Obec: Praha (554782)
Okres: Území Hlavního města Prahy
Kraj: Hlavní město Praha



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 073 000	122	16 991,80	1,00	16 991,80

Název: Prodej stavebního pozemku 230 m², p.č.: 962/2

Lokalita: Smíchov Praha 5

Popis: Parcela na adresním místě: 2705/14

Smíchov Praha 5

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-10135/2024-101

Podání: 20. 2. 2024

Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 6 505 250 Kč

Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří

Číslo parcely: 962/2 Katastrální území: Smíchov (729051)

Výměra parcely: 230 m² LV parcely na KN: 1782

Vlastníci parcely (KN): ZOBRAZIT

Část obce: Smíchov (400301)

Obec: Praha (554782)

Okres: Území Hlavního města Prahy

Kraj: Hlavní město Praha



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 505 250	230	28 283,70	1,00	28 283,70

Minimální jednotková porovnávací cena	16 991,80 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 931,08 Kč/m ²
Medián	21 224,41 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 283,70 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	550/1	2 649	21 224,41		56 223 449
zastavěná plocha a nádvoří	550/2	15	21 224,41		318 366
zastavěná plocha a nádvoří	550/3	560	21 224,41		11 885 667
zastavěná plocha a nádvoří	550/4	92	21 224,41		1 952 645
zastavěná plocha a nádvoří	550/8	1 332	21 224,41		28 270 907
zastavěná plocha a nádvoří	550/13	64	21 224,41		1 358 362
zastavěná plocha a nádvoří	550/14	17	21 224,41		360 815
Celková výměra pozemků		4 729	Hodnota pozemků celkem		100 370 211

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Hostel - budova č.p. 1562 na pozemku parc. č. 550/8

1. Budova č.p. 1562	172 819 930,- Kč
Hostel – budova č.p. 1562 na poz. parc. č 550/8 - celkem:	172 819 930,- Kč

Hala stravování – budova bez č.p/č.e. na pozemcích parc. č. 550/3, 550/4, 550/13

1. Hala restaurace	36 184 231,- Kč
Hala stravování – budova bez č.p./č.e. na pozemcích parc. č. 550/3,550/4,550/13 - celkem:	36 184 231,- Kč
Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem:	36 184 230,- Kč

Ostatní stavby a pozemky

1. Přípojky elektro	9 913,- Kč
2. Plynová přípojka	15 325,- Kč
3. Přípojka kanalizace	190 312,- Kč
4. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm	259 676,- Kč
5. Schodiště ocelové venkovní přední a zadní	49 887,- Kč
6. Rampa těžká, šířka od 1 m na jedné zdi	46 485,- Kč
7. Podezdívka - šedá	27 040,- Kč
8. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm	75 342,- Kč
9. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek	143 554,- Kč

10. Pozemek parc. č. 550/1 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr	55 072 710,- Kč
11. Pozemek parc. č. 550/2 Zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr	311 850,- Kč
12. Pozemek parc. č. 550/3 zastavěná plocha a nádvoří	11 642 400,- Kč
13. Pozemek parc. č. 550/4 zastavěná plocha a nádvoří	1 912 680,- Kč
14. Pozemek parc. č. 550/8 zastavěná plocha a nádvoří	27 692 280,- Kč
15. Pozemek parc. č. 550/13 zastavěná plocha a nádvoří	1 330 560,- Kč
16. Pozemek parc. č. 550/14 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr	353 430,- Kč

Bez zařazení do částí - celkem: **99 133 444,- Kč**

Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem: **99 133 440,- Kč**

Cena zjištěná - celkem: 308 137 600,- Kč

slovy: Tři sta osm milionů jedno sto třicet sedm tisíc šest set Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

308 137 610 Kč

slovy: Tři sta osm milionů jedno sto třicet sedm tisíc šest set deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Hostel - budova č.p. 1562 na pozemku parc. č. 550/8

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Budova č.p. 1562 dle THU	254 811 141,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Hostel čp 1562	338 466 114,- Kč

Hostel – budova č.p. 1562 na pozemku parc. č. 550/8

Tržní hodnota

254 811 100 Kč

slovy: Dvě stě padesát čtyři milionů osm set jedenáct tisíc jedno sto Kč

Hala stravování – budova bez č.p/č.e. na pozemcích parc. č. 550/3, 550/4, 550/13

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Hala restaurace dle THU 49 142 365,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Hala stravování 52 111 720,- Kč

Hala stravování – budova bez č.p/č.e. na pozem. parc. č. 550/3, 550/4, 550/13

Tržní hodnota

49 142 370 Kč

slovy: Čtyřicet devět milionů jedno sto čtyřicet dva tisíc tři sta sedmdesát Kč

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Přípojky elektro 10 262,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Plynová přípojka 15 864,- Kč

2.2. Přípojka kanalizace 197 011,- Kč

2.3. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm 268 816,- Kč

2.4. Schodiště ocelové venkovní přední a zadní 51 642,- Kč

2.5. Rampa těžká, šířka od 1 m na jedné zdi 48 121,- Kč

2.6. Podezdívka - šedá 27 992,- Kč

2.7. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm 77 994,- Kč

2.8. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek 148 607,- Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: **836 047,- Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky dle LV č. 5253 100 370 211,- Kč

Ostatní stavby a pozemky

Tržní hodnota

101 216 500 Kč

slovy: Jedno sto jeden milionů dvě stě šestnáct tisíc pět set Kč

Výnosová hodnota

390 577 834 Kč

Věcná hodnota

405 170 026 Kč

z toho hodnota pozemku

100 370 211 Kč

Tržní hodnota

405 000 000 Kč

slovy: Čtyři sta pět milionů Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol

Jedná se o určení tržní hodnoty (popřípadě tržní hodnoty) budovy č.p. 1562 ke dni vypracování znaleckého posudku na adrese Přívozní 1562/1, 170 00 Praha 7 – Holešovice, na pozemku parc. č. 550/8, k.ú. Holešovice.

Vypracování znaleckého posudku o určení tržní hodnoty budovy a haly na adrese Přívozní 1562/1, 170 00 Praha 7 - Holešovice, s pozemky parc. č. 550/1, parc. č. 550/2, parc. č. 550/3, parc. č. 550/4, parc. č. 550/8, parc. č. 550/13 a parc. č. 550/14, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, k.ú. Holešovice.

Tržní hodnota bude vypracována k datu místního šetření.

Ocenění se týká jak budovy Hostelu, tak i objektu restaurace, včetně přilehlých pozemků.

5.2. Odpověď

Obvyklou cenu ve smyslu § 2 odst. 2 zákona v daném případě není možné určit z již prodaných nemovitých věcí, neboť tyto v dané lokalitě nebyly v dostatečném počtu sjednané a odhad by byl nepřezkoumatelný. Ocenění provedeno ve smyslu § 2 odst. 3 zákona **tržní hodnotou**. (věcná hodnota) vypočtena nákladovým způsobem, RTS (THU) a sazby za OP zjištěny z Českých stavebních standardů.

Obvyklou hodnotu lze v daném případě určit porovnávacím způsobem jen u pozemků, které jsou porovnávány ve smyslu § 2 odst. 2 zákona s více než 3 předměty již zobchodovanými.

Pro určení obvyklé hodnoty pozemku je použito nejméně 3 obdobných předmětů ocenění již sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů, tak jak zní definice obvyklé ceny, že obvyklá cena se určí ze **sjednaných cen porovnáním**.

Ve smyslu ust. § 127a občanského soudního řádu prohlašuji, že si jsem vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Tržní hodnota	405 000 000 Kč
slovy: Čtyři sta pět milionů Kč	

Seznam příloh

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 5253 Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro KÚ Holešovice podle stavu k 1.1.2026 3

Adresa nemovitosti Přístavní čp. 1562	1
FOTO pořízené při místním šetření	6
Foto v archivu znalce	1
CMP 2026	1
Záplavové území Q20 není záplava	1
Záplavové území Q100 ano je	1
Místně obvyklé nájemné Hostel	3
Místně obvyklé nájemné Restaurace stravování	4
Územní plán hl. m.Prahy výkres	1
UP Legenda	1
Ortofoto	1
Snímek katastrální mapy	1

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

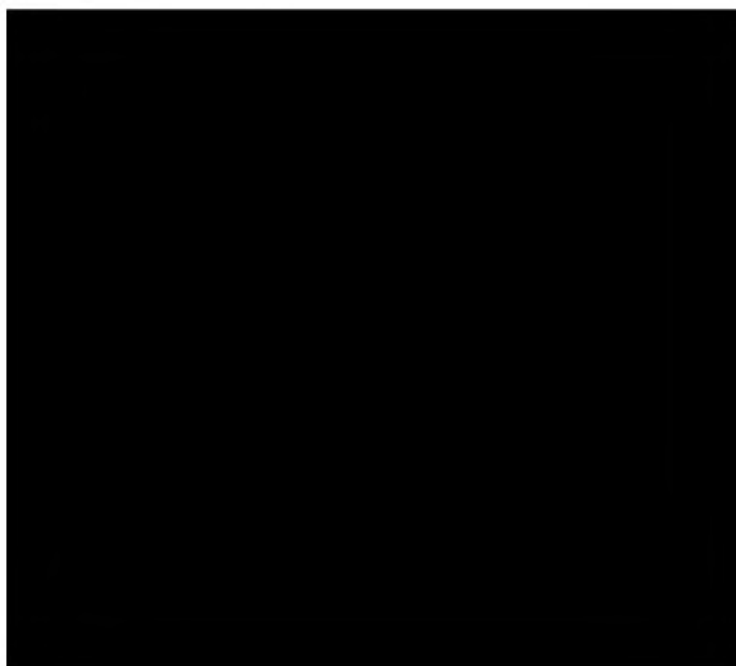
Znalečné účtuji dokladem č. 1901-2-2026.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Městským soudem v Praze-Spálená 2, Praha 2 ze dne 3. 1. 1991 pod pořadovým číslem 1465 pro základní obor EKONOMIKA-odvětví CENY a ODHADY se zvláštní specializací odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 004379/2026 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 16.2. 2026



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.01.2026 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 5253

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
--------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci, Blanická 1008/28, 19600879
Vinohrady, 12000 Praha 2

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
550/1	2649	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
550/2	15	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
550/3	560	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 550/3				
550/4	92	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 550/4				
550/8	1332	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Holešovice, č.p. 1562, ubyt.zař Stavba stojí na pozemku p.č.: 550/8				
550/13	64	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 550/13				
550/14	17	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

o vztahu

Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.III.smlouvy v rozsahu vymezeném GP 1009-103/2005 na dobu 99 let

Oprávnění pro

Parcela: 550/1, Parcela: 550/13, Parcela: 550/14

Povinnost k

Parcela: 550/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2006.

V-29580/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

o vztahu

Věcné břemeno (podle listiny)

právo užívání trafostanice, rozvaděče, transformátoru

právo kabel. vedení dle GP 1011-103/2005

právo přístupu, oprav, údržby a zhodnocování předmětu břemene

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.01.2026 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 5253

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vztahu

Oprávnění pro

Parcela: 550/11, Parcela: 550/6

Povinnost k

Parcela: 550/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2006.

V-29581/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno (podle listiny)

právo užívání trafostanice, rozvaděče, transformátoru

právo kabel. vedení dle GP 1011-103/2005

právo přístupu, oprav, údržby a zhodnocování předmětu břemene

Oprávnění pro

Parcela: 551/3

Povinnost k

Parcela: 550/1, Parcela: 550/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2006.

V-29581/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno (podle listiny)

právo užívání trafostanice, rozvaděče, transformátoru

právo kabel. vedení dle GP 1011-103/2005

právo přístupu, oprav, údržby a zhodnocování předmětu břemene

Oprávnění pro

Parcela: 551/6

Povinnost k

Parcela: 550/1, Parcela: 550/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2006.

V-29581/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno užívání

strpění provozu technologie vstupních polí a pole dělení

vysokého napětí s právem stálého přístupu v objektu

budovy H do 30.6.2027

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 550/8

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 17509/1997.

POLVZ:211/1999

Z-11300211/1999-101

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 00143 143-05/2010 ze dne 14.05.2010.

Z-44722/2010-101

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.01.2026 00:00:00

Okres: Obec: 554782 Praha
Území: 730122 Holešovice List vlastnictví: 5253
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

p vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Účel a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-730/2021-101

Parcela: 550/1

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Učiněna

Projekt rozdělení obch. společnosti, družstva, spolku ze dne 24.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 13:10:54. Zápis proveden dne 04.12.2024.

V-65735/2024-101

Pro: Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci, Blanická 1008/28,
Vinohrady, 12000 Praha 2

RČ/IČO: 19600879

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

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

vytvořil:

Vyhotoveno: 05.01.2026 10:58:14

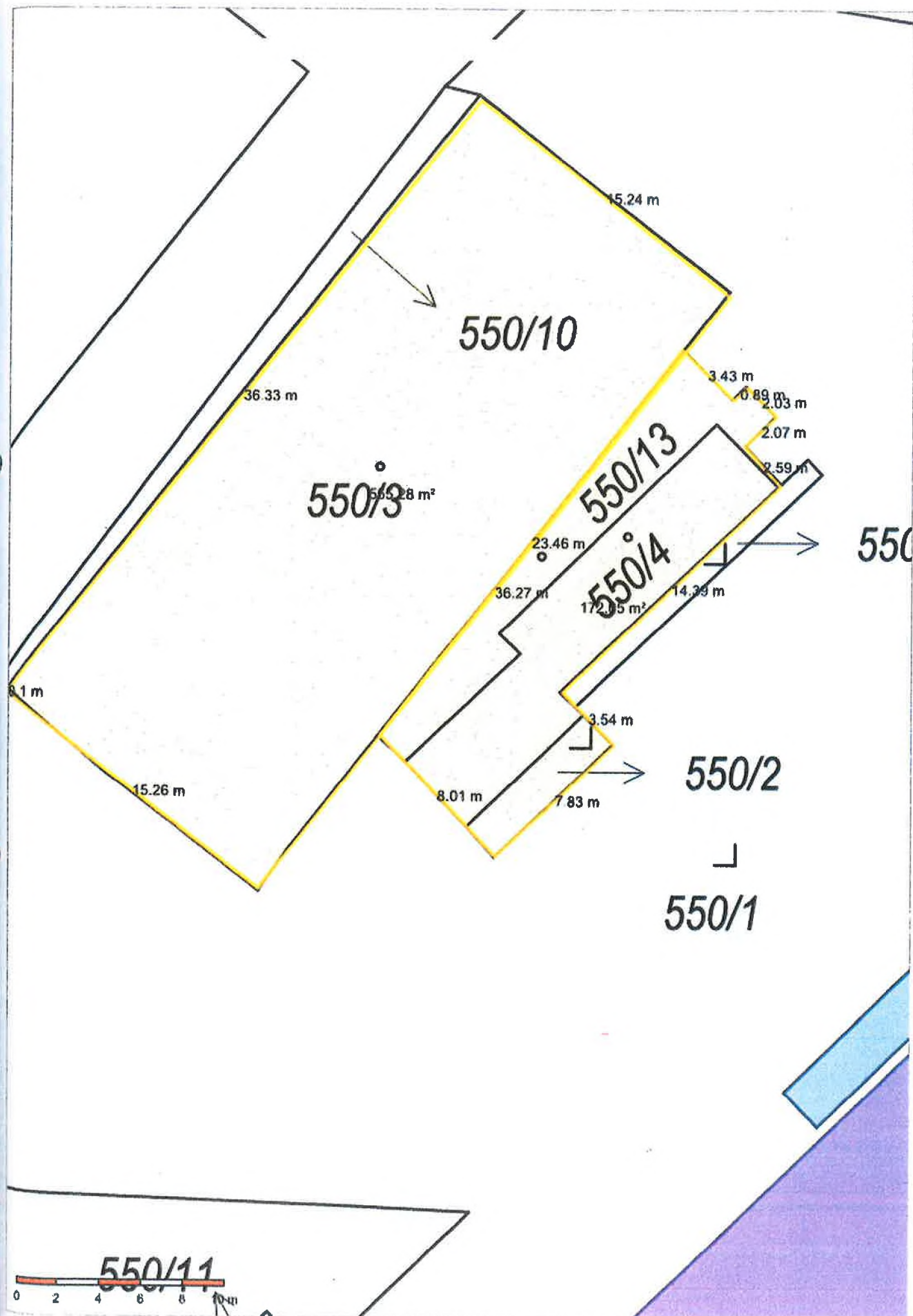
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

vytvořeno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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



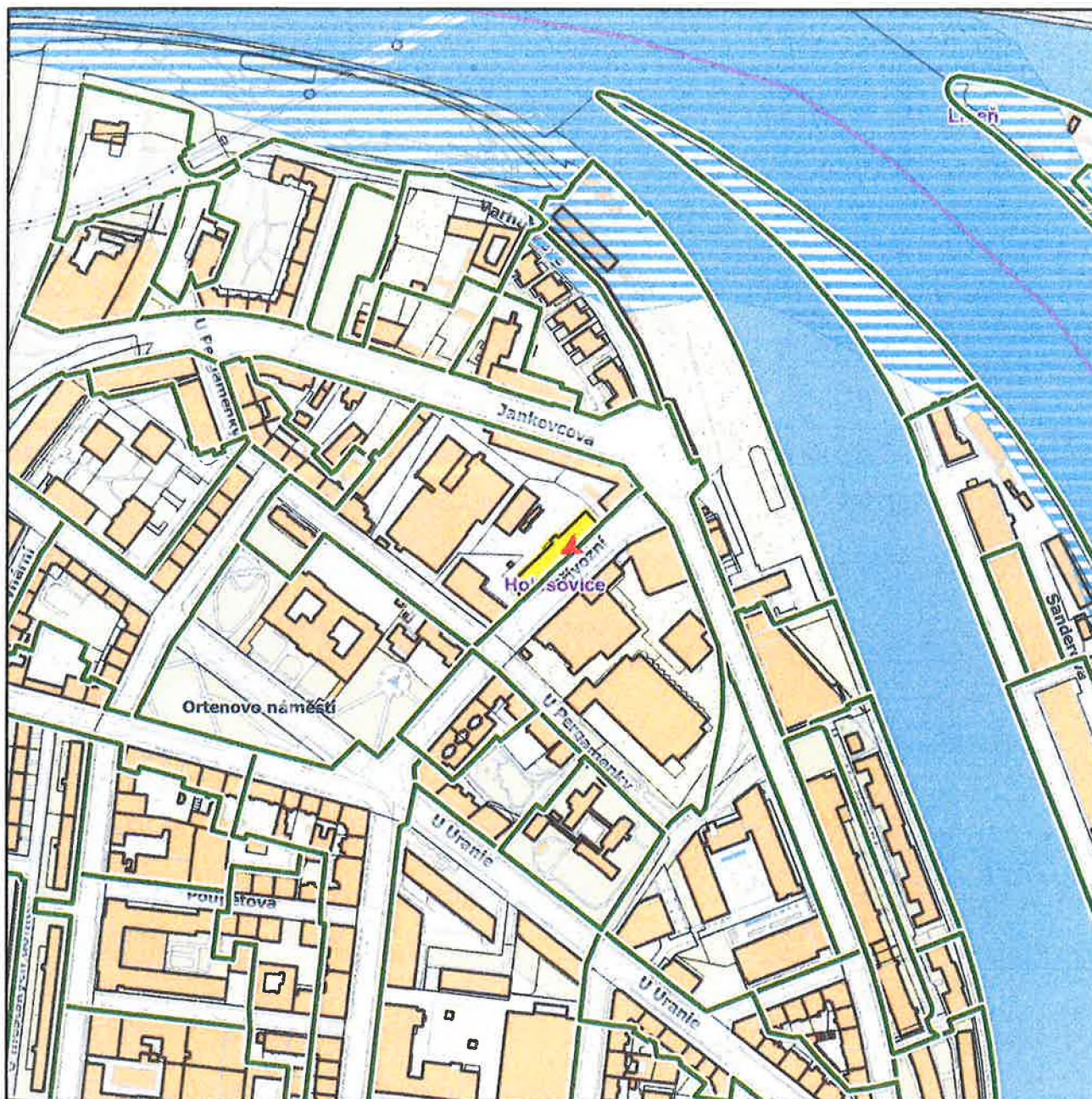
Pozemky Holešovice, Přívozní č.p. 1562/1



Holešovice, Přívozní 1652/1



0 5 10 15 20 25 m



Katastrální území

Název: Holešovice

Parcela

Číslo parcely: 550/8

Cena 2026

Mapový list: 34

Cena: 20790 Kč/m²

Skupina: 1669

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat
 dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena
 zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:



- ☐ Kilometráž po 1 km i
- ☐ Říční síť i
- ☐ Říční síť (pojmenované toky) i
- ☐ Říční síť (bezejmenné toky) i
- ☐ Aktivní zóny Q100 i
- ☐ Záplavová území Q5 i
- ☐ Záplavová území Q20 i
- ☒ Záplavová území Q100 i
- ☐ Záplavová území Q500 i
- ☐ Historické povodně i

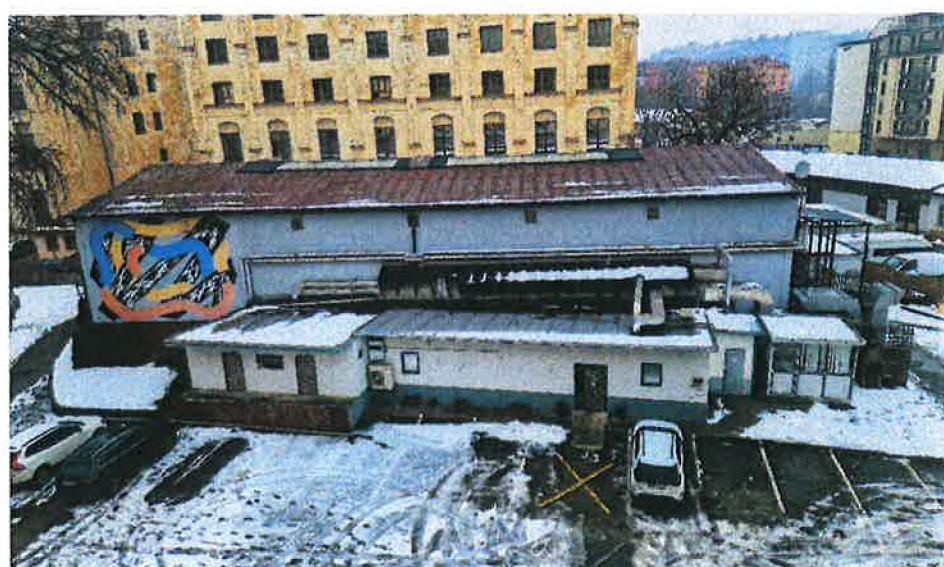
80 %

100 %

Dotaz

Měření

S-JTSK / Krovak East North:
X=-740 616,124 Y=-1 040 811,806
WGS 84:















Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1/2026 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 5253

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci, Blanická 1008/28, 19600879
Vinohrady, 12000 Praha 2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

550/1

2649

zastavěná plocha a
nádvoří

společný dvůr

550/2

15

zastavěná plocha a
nádvoří

společný dvůr

550/3

560

zastavěná plocha a
nádvořípamátkově chráněné
území

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 550/3

550/4

92

zastavěná plocha a
nádvořípamátkově chráněné
území

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 550/4

550/8

1332

zastavěná plocha a
nádvořípamátkově chráněné
území

Součástí je stavba: Holešovice, č.p. 1562, ubyt.zař

Stavba stojí na pozemku p.č.: 550/8

550/13

64

zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 550/13

550/14

17

zastavěná plocha a
nádvoří

společný dvůr

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.III.smlouvy v rozsahu vymezeném GP 1009-103/2005 na dobu 99 let

Oprávnění pro

Parcela: 550/1, Parcela: 550/13, Parcela: 550/14

Povinnost k

Parcela: 550/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.06.2006. Právní účinky
vkladu práva ke dni 27.06.2006.

V-29580/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2026 07:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 5253

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

právo užívání trafostanice, rozvaděče, transformátoru
právo kabel. vedení dle GP 1011-103/2005
právo přístupu, oprav, údržby a zhodnocování předmětu břemene

Oprávnění pro

Parcela: 550/11, Parcela: 550/6

Povinnost k

Parcela: 550/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2006.

V-29581/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo užívání trafostanice, rozvaděče, transformátoru
právo kabel. vedení dle GP 1011-103/2005
právo přístupu, oprav, údržby a zhodnocování předmětu břemene

Oprávnění pro

Parcela: 551/3

Povinnost k

Parcela: 550/1, Parcela: 550/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2006.

V-29581/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo užívání trafostanice, rozvaděče, transformátoru
právo kabel. vedení dle GP 1011-103/2005
právo přístupu, oprav, údržby a zhodnocování předmětu břemene

Oprávnění pro

Parcela: 551/6

Povinnost k

Parcela: 550/1, Parcela: 550/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2006.

V-29581/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

strpění provozu technologie vstupních polí a pole dělení vysokého napětí s právem stálého přístupu v objektu budovy H do 30.6.2027

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 550/8

Listina Smlouva o věcném břemenu V3 17509/1997.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2026 07:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 5253

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

POLVZ:211/1999

Z-11300211/1999-101

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 00143 143-05/2010
ze dne 14.05.2010.

Z-44722/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-730/2021-101

Parcela:

550/1

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Projekt rozdělení obch. společnosti, družstva, spolku ze dne 24.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 13:10:54. Zápis proveden dne 04.12.2024.

V-65735/2024-101

Pro: Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci, Blanická 1008/28,
Vinohrady, 12000 Praha 2

RČ/IČO: 19600879

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 28.04.2026 08:20:32

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1024
ze dne 18.5.2026

*k návrhu na přijetí zálohy na podíl na likvidačním zůstatku společnosti
Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci*

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

1. v souladu s § 37 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů jako jediný společník, že podíl na likvidačním zůstatku, jakož i záloha na podíl na likvidačním zůstatku společnosti Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci, IČO: 19600879, se sídlem Blanická 1008/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2, může být poskytnut jedinému společníkovi nejen v penězích, ale i formou nepeněžitého plnění, přičemž nepeněžitě plnění bude oceněno obvyklým způsobem ke dni jeho poskytnutí a jeho hodnota se započte na podíl jediného společníka na likvidačním zůstatku
2. s přijetím zálohy na podíl na likvidačním zůstatku společnosti Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci, IČO: 19600879, se sídlem Blanická 1008/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2, ve formě bezúplatného nabytí pozemku parc. č. 550/8, jehož součástí je budova č.p. 1562, pozemku parc. č. 550/1, pozemku parc. č. 550/2, pozemku parc. č. 550/3, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., pozemku parc. č. 550/4, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., pozemku parc. č. 550/13, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., a pozemku parc. č. 550/14 vše v k.ú. Holešovice z vlastnictví společnosti Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci do vlastnictví hl.m. Prahy a uzavřením smlouvy mezi hl.m. Prahou a společností Sedmá Nemovitostní s.r.o. v likvidaci dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. radnímu Ing. Zdeňkovi Kovářikovi

1. předložit bod I. tohoto usnesení k projednání Zastupitelstvu hl.m. Prahy

Termín: 28.5.2026

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v. r.
primátor hl.m. Prahy

Mgr. Ing. Jaromír Beránek v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Ing. Zdeněk Kovářík
Tisk: R-58166
Provede: radní Ing. Zdeněk Kovářík
Na vědomí: odborům MHMP