

**ZNALECKÝ POSUDEK  
Č. N42552/14**

**O HODNOTĚ NEMOVITOSTÍ**

**FOTBALOVÝ STADION „DOLÍČEK“  
PRAHA, UL. VRŠOVICKÁ**

**OBJEDNATEL:** MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10  
VRŠOVICKÁ 1429/68  
101 38 PRAHA 10

**ZNALECKÝ ÚKOL:** OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ JAKO PODKLAD PRO ZJIŠTĚNÍ TRŽNÍ  
HODNOTY

**DATUM OCENĚNÍ:** 19. ZÁŘÍ 2013

**POSUDEK VYPRACOVAL:** EQUITA CONSULTING S.R.O.  
ZNALECKÝ ÚSTAV  
TRUHLÁŘSKÁ 3  
110 00 PRAHA 1

**POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH**

**V PRAZE V ZÁŘÍ 2013 AŽ KVĚTNU 2014**

**VYHOTOVENÍ Č. 3**

## OBSAH

<b>OBSAH</b> .....	<b>2</b>
<b>1 ZNALECKÝ ÚKOL</b> .....	<b>3</b>
<b>2 NÁLEZ</b> .....	<b>3</b>
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ .....	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU .....	3
2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ .....	4
2.4 PRÁVNÍ STAV .....	5
<b>3 METODY</b> .....	<b>6</b>
3.1 KATEGORIE HODNOTY.....	6
3.1.1 <i>Tržní hodnota</i> .....	6
3.1.2 <i>Netržní hodnoty</i> .....	7
3.1.3 <i>Vybraná hodnota</i> .....	7
3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ .....	7
3.2.1 <i>Nákladový přístup</i> .....	7
3.2.2 <i>Výnosový přístup</i> .....	8
3.2.3 <i>Porovnávací přístup</i> .....	8
<b>4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ</b> .....	<b>9</b>
4.1 POPIS.....	9
4.1.1 <i>Budova č.p. 1489 na pozemkové parcele č. 1127/7 a 1127/10</i> .....	9
4.1.2 <i>Provozní budova bez č.p./č.e. pozemkové parcele č. 1127/11</i> .....	9
4.1.3 <i>Dílna bez č.p./č.e. pozemkové parcele č. 1127/11</i> .....	9
4.1.4 <i>Popis pozemků</i> .....	10
4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ.....	11
4.2.1 <i>Metoda reziduální</i> .....	11
<b>5 ZÁVĚR</b> .....	<b>14</b>
5.1 VÝSLEDNÁ HODNOTA.....	14
<b>PŘÍLOHY</b> .....	<b>15</b>
<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b> .....	<b>26</b>

## 1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu nemovitosti pro interní potřeby objednatele v rámci vyjednávání o jejich směně.

## 2 NÁLEZ

### 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovitosti v Praze, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 268, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha:

- **budova č.p. 1489 na pozemkové parcele č. 1125/7 a 1127/10,**
- **pozemková parcela č. 1127/1 o výměře 7.970 m<sup>2</sup>,**
- **pozemková parcela č. 1127/2 o výměře 4.752 m<sup>2</sup>,**
- **pozemková parcela č. 1127/4 o výměře 9 m<sup>2</sup>,**
- **pozemková parcela č. 1127/6 o výměře 155 m<sup>2</sup>,**
- **pozemková parcela č. 1127/7 o výměře 87 m<sup>2</sup>,**
- **pozemková parcela č. 1127/8 o výměře 22 m<sup>2</sup>,**
- **pozemková parcela č. 1127/9 o výměře 319 m<sup>2</sup>,**
- **pozemková parcela č. 1127/10 o výměře 779 m<sup>2</sup>,**
- **pozemková parcela č. 1127/11 o výměře 236 m<sup>2</sup>,**
- **pozemková parcela č. 1127/12 o výměře 55 m<sup>2</sup>,**

a další dále popsané stavby nezapsané v katastru nemovitostí, které jsou příslušenstvím nebo součástí uvedených nemovitostí jako věci hlavní.

### Poloha a stručný popis

Předmětem ocenění je budova č.p. 1489 - fotbalový stadion „Dolíček“ včetně výše uvedených pozemkových parcel, které společně tvoří jeden funkční celek. Stadion je situován na Praze 10 – v ulici Vršovická. Pozemkové parcely jsou rovinné, je na nich vystavěn fotbalový stadion s hrací plochou a tribunami a ke dni ocenění jsou pozemky oplocené. Z jižní strany jsou pozemky ohraničeny ulicí Vršovická, západně ulicí říčkou Botič a východně ulicí Sportovní. Dle zjištěných informací je současná kapacita stadionu 5000 sedících diváků. Na pozemcích se kromě fotbalového stadionu a tribuny rovněž nachází zázemí stadionu a další drobné objekty a reklamní plochy, resp. reklamní stožáry.

### 2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování posudku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, dne 18.7.2013, LV č. 268, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha,
- fotokopie katastrální mapy, k.ú. Vršovice,
- fotokopie části projektové dokumentace,
- fotokopie nájemních smluv.

Pro vypracování posudku byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- obchodní rejstřík a sbírka listin [www.justice.cz](http://www.justice.cz)
- katastr nemovitostí [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- cenová mapa Prahy uveřejněná na Internetu
- územní plán Prahy uveřejněný na Internetu

- www.sreality.cz
- www.reality.cz
- www.statnisprava.cz
- www.mestaobce.cz
- www.bohemians.cz

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 19. září 2013 bez účasti zástupce objednatele.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

### **2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ**

#### **Předpoklady**

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

#### **Prohlášení**

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

#### **Věcná omezení**

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole *1 ZNALECKÝ ÚKOL*. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek nenahrazuje z hlediska stavebnětechnického stavu „Stavebnětechnické posouzení budovy včetně statiky“.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

#### **Časové omezení**

Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

#### **Autorská práva**

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole *1 ZNALECKÝ ÚKOL*.

## **2.4 PRÁVNÍ STAV**

### **Vlastnictví**

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných staveb a pozemků je bezvadné a úplné a náleží společnosti BOHEMIANS REAL a.s., IČ 251 10 543, se sídlem Vršovická 1489/31, 100 000 Praha 10 – Vršovice.

### **Stavebněprávní stav**

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných pozemků nebyla objednatelům předložena žádná stavebněprávní dokumentace.

Veškeré nemovitosti uvedené na LV č. 268 se nachází v památkově chráněném území města.

### **Zástavní a jiná věcná práva**

Podle výpisu z katastru nemovitostí jsou zřízena k tíži oceňovaných nemovitostí následující věcná břemena:

- Věcné břemeno převzaté z pozemkové knihy, usnesení soudu – rozsudek o.s. civ Praha jih z 24.6.1935, vloženo ex. právo zástavní pro pohledávku Antonína Řeháka 3.272,25 Kč s příslušenstvím.
- Věcné břemeno – služebnost dešťové vpusti ve prospěch Hlavního města Praha.

Vlastnictví oceňovaných nemovitostí není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným zástavním nebo jiným věcným právem třetí osoby, které by snižovalo plánované příjmy vlastníka nebo vyžadovalo jeho neplánované výdaje. Dle názoru znalce neomezuje existence věcných břemen vlastníka v užívání oceňovaných nemovitostí.

### **Nájemní vztahy**

Vlastník nemovitostí předložil znalci seznam uzavřených nájemních smluv. Klíčovým nájemcem je fotbalový klub Bohemians Praha 1905, a.s., která má pronajat stadion vč. zázemí a hrací plochu za měsíční nájemné ve výši 100.000 Kč. Dalšími nájemci jsou drobní podnikatelé, kteří mají pronajaty nebytové prostory, především směřující do ulice Vršovická. Další příjem plyne vlastníkově z pronájmu reklamních ploch. Přehled nájemních vztahů je uveden v příloze posudku.

## 3 METODY

### 3.1 KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

**Hodnota** (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

#### Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

#### 3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

**Tržní hodnota** (*Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA)*) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patřičném průzkumu trhu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

#### Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) - využití, ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- o dodržení právních předpisů,
- o fyzická realizovatelnost,
- o finanční proveditelnost,
- o maximální ziskovost.

#### Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Jak je z výše uvedených definic zřejmé, definice obvyklé ceny se věcně shoduje s definicí tržní hodnoty.

### 3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

#### **Spravedlivá, reálná hodnota**

*Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota)* není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžitě vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

#### **Hodnota využití**

*Value-in-Use (Hodnota využití)* je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

#### **Investiční hodnota**

*Investment Value (Investiční hodnota)* je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

#### **Likvidační hodnota**

*Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji)* je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena ke transakci.

#### **Speciální hodnota**

*Special value (speciální hodnota)* je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

#### **Účetní hodnota**

*Book value (účetní hodnota)* je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

### 3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Úkolem znalce je stanovení hodnoty nemovitostí pro interní potřeby objednatele v rámci vyjednávání o jejich směně. Výsledná hodnota byla stanovena na základě tržních principů, Výsledná hodnota je hodnota tržní.

## 3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

### 3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady

na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

### **Věcná hodnota nemovitosti**

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

### **3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP**

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

### **Diskontní míra**

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočítání částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

### **Riziko**

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

### **3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP**

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.



## 4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

### 4.1 POPIS

#### 4.1.1 BUDOVA Č.P. 1489 NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1127/7 A 1127/10

Předmětem ocenění je fotbalový stadion „Dolíček“. Stadion je obdélníkového půdorysného tvaru se zastřešenou hlavní tribunou na východní straně. V přízemí stadionu se nachází technické a hygienické zázemí (toalety pro návštěvníky, kabiny pro hráče atd.). Dle zjištěných informací je stavba stadionu vystavěna rovněž na pozemku p.č. 1125/7, který je ve vlastnictví třetí osoby, konkrétně Hlavního města Prahy.

#### Stavební popis

Nosná svíslá konstrukce stadionu je ocelová speciální, vestavba se zázemím je pravděpodobně zděná. Střeška je pultová s krytinou z trapézových plechů. Klempířské prvky jsou osazeny a jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Schodiště je na tribunách železobetonové. Celá hlavní tribuna je osazena sedačkami.

Stavba západní tribuny má dvě nadzemní podlaží a obdélníkový půdorysný tvar. Nosná konstrukce je zděná, založení na základových pasech. Vnější i vnitřní omítky jsou vápenocementové hladké. Okna jsou dřevěná zdvojená, v 1.NP jsou okna opatřena bezpečnostními mřížemi. Vstupní dveře jsou dřevěné. Ve 2.NP jsou okna i dveře platové. Vnitřní omítky ve 2.NP jsou štukové, podlahy jsou betonové s povrchovou krytinou ze zátěžovými koberci v kancelářských prostorech, v ostatních prostorech jsou provedeny keramické dlažby. Objekt je napojen na rozvod vody, kanalizace a elektro.

V 1.NP se nachází vstup, chodba, kanceláře, kuchyňka, konferenční místnost, sauna, WC, sprchy, posilovna, sklady, prádelna a apod. Ve 2.NP se pak nachází občerstvení, sázková kancelář, fan – shop, muzeum klubové historie, místnost první pomoci, výstupy na tribunu atd.

#### Technický stav

Celkový stav objektu je dobrý a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání s pravidelně prováděnou údržbou.

#### Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle zjištěných informací byl stadion uveden do provozu dne 27. března 1932, následně proběhla rekonstrukce v roce 1971 a stadion byl kompletně osazen sedačkami v létě 2007.

#### 4.1.2 PROVOZNÍ BUDOVA BEZ Č.P./Č.E. POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1127/11

Jedná se o zděnou provozní budovu, která sestává z vyšší a nižší části. Nižší část má 1 NP, vyšší část je podsklepená a má dvě nadzemní podlaží. Zastřešení nižší části tvoří zároveň terasu, na kterou je umístěný vstup z 2.NP vyšší části této budovy. Budova má obdélníkový půdorys, zděnou nosnou konstrukci, střechy jsou na obou částech ploché. Okna jsou původní dřevěná zdvojená, dveře jsou standardní v ocelových zárubních. Vnitřní omítky jsou hladké, vnější jsou bířozlitové. Schodiště je betonové. Povrchy podlah jsou převážně keramické. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci a elektro.

#### 4.1.3 DÍLNA BEZ Č.P./Č.E. POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1127/11

Jedná se o technické zázemí s plochou střechou, které je přistavěno k provozní budově. Budova je přízemní, má betonovou podlahu, stropy jsou keramické do ocelových nosných prvků, okna jsou sklobetonová, vjezdová vrata jsou plechová. Objekt je na pojen na elektro.

#### 4.1.4 POPIS POZEMKŮ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovitosti v Praze, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 268, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha:

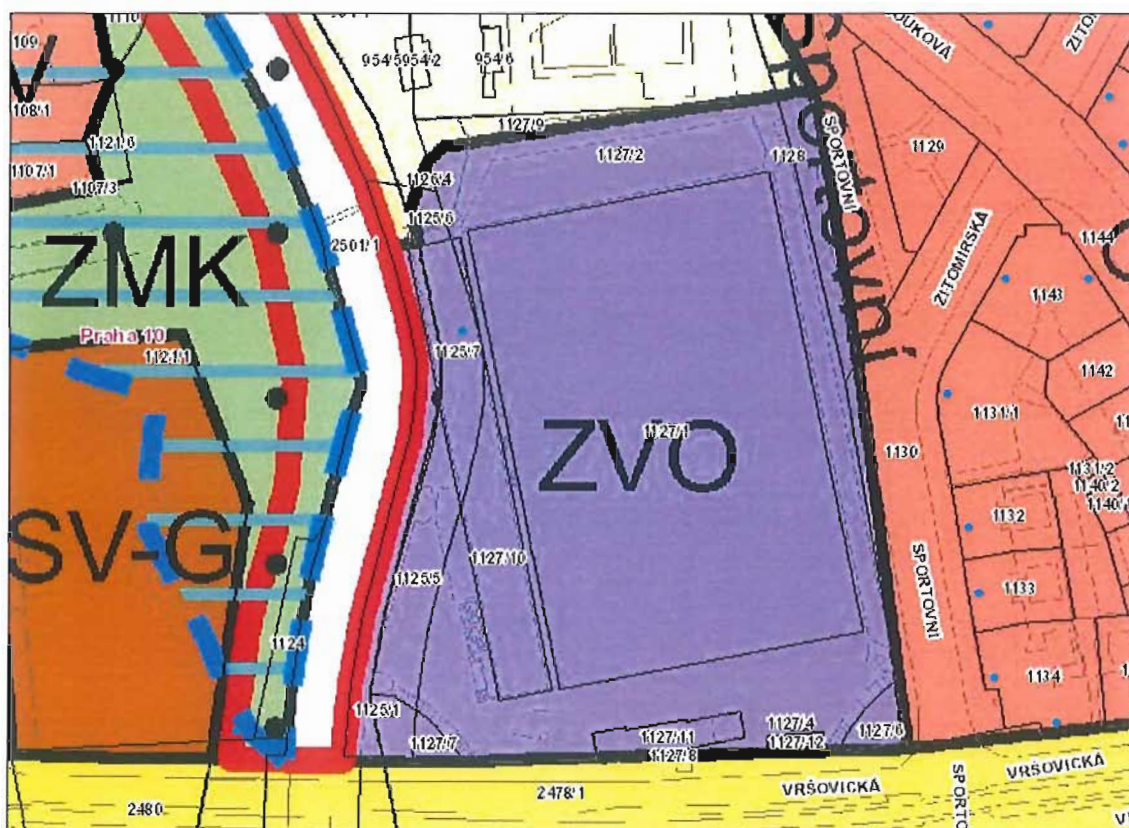
- pozemková parcela č. 1127/1 o výměře 7.970 m<sup>2</sup>, zapsaná jako ostatní plocha,
- pozemková parcela č. 1127/2 o výměře 4.752 m<sup>2</sup>, zapsaná jako ostatní plocha,
- pozemková parcela č. 1127/4 o výměře 9 m<sup>2</sup>, zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemková parcela č. 1127/6 o výměře 155 m<sup>2</sup>, zapsaná jako ostatní plocha,
- pozemková parcela č. 1127/7 o výměře 87 m<sup>2</sup>, zapsaná jako ostatní plocha,
- pozemková parcela č. 1127/8 o výměře 22 m<sup>2</sup>, zapsaná jako ostatní plocha,
- pozemková parcela č. 1127/9 o výměře 319 m<sup>2</sup>, zapsaná jako ostatní plocha,
- pozemková parcela č. 1127/10 o výměře 779 m<sup>2</sup>, zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemková parcela č. 1127/11 o výměře 236 m<sup>2</sup>, zapsaná jako ostatní plocha,
- pozemková parcela č. 1127/12 o výměře 55 m<sup>2</sup>, zapsaná jako ostatní plocha.

#### Popis

Předmětem ocenění jsou výše uvedené pozemkové parcely, které společně tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou situovány na Praze 10 – v ulici Vršovická. Pozemkové parcely jsou rovinného charakteru a ke dni ocenění jsou oplocené. Z jižní strany jsou pozemky ohraničeny ulicí Vršovická, západně říčkou Botič a východně ulicí Sportovní. Ke dni ocenění se na pozemkových parcelách nachází placené parkoviště. Na pozemkové parcele č. 1127/10 se nachází fotbalový stadion, pozemková parcela č. 1127/2 je částečně zastavěna venkovními nekrytými tribunami. Pozemková parcela č. 1127/1 tvoří travnatou hrací plochu. Ostatní pozemky slouží jako obslužné komunikace a zpevněné plochy. Pozemková parcela č. 1127/11 je zastavěna stavbou.

#### Územní plán

Dle platného územního plánu Prahy se pozemky nacházejí ve stabilizovaném území Prahy s funkčním využitím „ZVO“, tj. zvláštní komplexy ostatní.



## 4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

### 4.2.1 METODA REZIDUÁLNÍ

Jako druhou metodu ocenění zvolil znalec metodu reziduální. Oceňované pozemky jsou dle platného územního plánu určeny z části jako plochy ZVO – zvláštní komplexy ostatní. V rámci nejlepšího a nejvyššího využití pozemků (využití ploch ZVO) uvažuje znalec s výstavbou v souladu s územním plánem. Znalec v rámci výpočtu uvažuje s obdobným procentuálním podílem využití podlažních ploch, jako u ploch SV (v tomto konkrétním případě jako vysokoškolské koleje – 60% ploch a obchodní plochy – 40% ploch) v předpokládaném maximálním objemu dle územního plánu, tj. pro plochy ZVO - G s koeficientem podlažních ploch 1,8. Ve výpočtu Znalec uvažuje se ziskem z pronájmu vysokoškolských kolejí, z pronájmu obchodních prostor a garážových stání. Znalec v rámci výpočtu reziduální hodnoty provedl analýzu obvyklého nájemného v dané lokalitě za daný typ ploch (vysokoškolské koleje, obchodní plochy, garáže).

#### Stanovení výše nájemného

Vysokoškolské koleje:

Obvyklé nájemné za pronájem vysokoškolských kolejí se pohybuje v rozmezí od 2.500 do 10.800 Kč/osobu/měsíc v závislosti na typu pokoje, jeho velikosti, vybavenosti, polohy budovy v rámci Prahy. Vyšší cena pronájmu se týká kolejí umístěných převážně v centru města, dobře vybavených (koupelna, WC a kuchyňka na pokoji, pokoje po rekonstrukci apod.), rovněž se mnohdy jedná o jednolůžkové pokoje. Levnější variantou je ubytování na kolejích provozovaných samotnými vysokými školami, kde koleje na ubytovaného studenta dostávají od vysoké školy příspěvek.

Pronájmy vysokoškolských kolejí		Výše měsíčního nájemného za lůžko (Kč)	
		od	do
<b>ČVUT</b>		3600	10800
Orlík	***	4000	
Podolí	dle kategorie	2700	3500
Bubeneč	*	2000	
Sinkuleho	*+	2000	
Dejvická **+		3000	4100
Strahov	dle kategorie	2000	4100
Hlávkova	**+, ***	3100	4100
Masarykova	dle kategorie	3300	4100
<b>Univerzita Karlova</b>			
Jednota		2600	5500
Arnošta z Pardubic		2800	4700
<b>VŠCHT</b>			
Volha		2500	
Sázava		2500	
<b>VŠE</b>		3200	

Alternativou pro ubytování studentů na vysokoškolských kolejích je ubytování na soukromých kolejích a apartmánech, případně pronájem pokoje ve vícepokojovém bytě, případně pronájem bytu. Zde se jednotková cena pohybuje od 3.500 Kč za volný pokoj ve vícepokojovém bytě až po 7.300 Kč.

Znalec provedl srovnání několika vysokoškolských kolejí a soukromých kolejí, viz. níže.

<b>Soukromé koleje a apartmány</b>		
	Výše měsíčního nájemného za lůžko (Kč)	
	od	do
<b>DC Rezidence</b>	6800	7300
<b>Apartman Student</b>	6000	
<b>Studentské bydlení</b>	3500	
<b>S-bydlení</b>	7000	
<b>Studentrelity</b>	7000	

Celková plocha připadající na zřízení kolejí odpovídá cca 7405 m<sup>2</sup>, z toho 30% všech ploch připadá na společné prostory (chodby, společenské místnosti, jídelny s kuchyní, studovny, rýsozny, fitness apod.). Za předpokladu pokojů s výměrou 30 m<sup>2</sup> by bylo možné vystavět v budově celkem cca 173 dvoulůžkových pokojů, tedy cca 346 lůžek. Znalec v rámci výpočtu uvažoval s měsíčním nájemným za pronájem jedné osoby na vysokoškolské koleji ve výši 6500 Kč/měsíc (uvažován vyšší standard ubytování). V tomto nájemném je však zohledněna i skutečnost, že se jedná o pronájem pokoje včetně zázemí, vybavení a služeb. Znalec v rámci modelace výpočtu výnosové hodnoty uvažuje s dvoulůžkovými pokoji o průměrné velikosti 30 m<sup>2</sup>. Jako standardní vybavení pokoje uvažuje znalec se dvěma postelemi s matrací a úložným prostorem, dvěma stoly, dvěma skříněmi, dvěma židlemi, TV, lampičkou, koberec a dále je uvažováno s hygienickým vybavením (WC, sprcha, umyvadlo) ke každému pokoji. Vzhledem k tomu, že se jedná o koleje, je třeba poskytnout studentům i podmínky pro studium a odpočinek. Z tohoto důvodu je ve výpočtu rovněž uvažováno s vybavením kuchyněk s jídelnou, vybavením společenských místností, studoven, rýsoven, fitness apod. Celkové náklady na vybavení vysokoškolských kolejí byly stanoveny odborným odhadem a na základě konzultace s odborníkem v oboru na 14.000.000 Kč (v přepočtu odpovídá cca 40 tis. Kč na lůžko).

#### Obchodní prostory:

Výše nájemného obchodních prostor v nových polyfunkčních budovách typu A v rámci centra Prahy se pohybuje v rozmezí 10 – 20 (25) EUR/m<sup>2</sup>/rok. Výše nájemného je dána především expozicí do ulice, velikostí jednotky, atraktivity lokality, konkurencí v okolí atd. Vyšší nájemné jsou ochotny zaplatit například pobočky bank, které tak mají možnost rozšířit síť svých poboček. Znalec provedl průzkum trhu s pronájmy obchodních prostor a rovněž využil znalosti a zkušenosti s oceňováním obdobných prostor. Znalec v rámci výpočtu výnosové hodnoty uvažuje s průměrnou výší nájemného za obchodní prostory ve výši 4700 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Dle názoru znalce odpovídá tato výše nájemného tržnímu nájemnému v dané lokalitě za obdobný typ obchodních ploch.

#### Parkování:

Výši nájemného za parkovací stání byla zvolena s ohledem na množství parkovacích ploch (předpoklad 150 parkovacích ploch) a dostatek parkovacích míst v nedalekém OC EDEN. V administrativních budovách v lokalitách s nedostatkem parkovacích možností se pronajímají stání i za 3000 – 3300 Kč za stání (lokalita Pankrác – Budějovická), v okolí oceňované nemovitosti se pronajímají garáže (uzamykatelné) od 1500 – 2500 Kč za měsíc s ohledem na polohu garáže. Výše obvyklého nájemného byla stanovena na základě průzkumu trhu a na základě zkušenosti a znalosti trhu s pronájmem garážových stání ve výši 2.000 Kč/stání/měsíc.

Dále znalec uvažuje s náklady potřebných pro výstavbu – tzn. na zasíťování pozemků, výstavbu komunikací, samotnou realizaci VŠ kolejí a obchodních ploch, náklady na realitní a právní služby ve výši 3% z výnosu a ziskem ve výši 10% z výnosu. Rozdíl mezi výnosy a náklady charakterizuje hodnotu pozemků v řešené části území.

Ve výpočtu reziduální metody byla rovněž zohledněna skutečnost, že eventuální výstavba v souladu s UP s sebou rovněž přináší rizika spojená s časovým posunem realizace projektu a s předpokládaným rozsahem projektu. Tato rizika byla uvažována ve výpočtu jako 5-ti letý posun zahájení výstavby, resp. realizace předpokládaných výnosů z pronájmu po dobu min. 2 let. Tzn., že po dobu následujících dvou let bude i nadále nemovitost v aktuálním stavu generovat výnos.

**Příloha č. 1**

Výpočet investiční hodnoty, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 1.

## 5 ZÁVĚR

### 5.1 VÝSLEDNÁ HODNOTA

<b>VÝSLEDNÁ TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITOSTÍ SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ ČINÍ</b>
<b>93.000.000 Kč</b>

#### **Poznámka**

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz. definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

#### **Upozornění**

Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

#### **Metodické postupy**

Výsledná hodnota byla stanovena na základě reziduální hodnoty včetně úvahy možného maximálního využití, tj. např. zastavění v souladu s UP.

#### **Převody předmětu ocenění**

Objednatel neposkytl znalci žádné informace o způsobu a podmínkách nabytí oceňovaných nemovitostí.

#### **Prodejnost**

Předmětem ocenění je sportovní stadion – budova a pozemky. Znalec předpokládá dobrou prodejnost pozemků v delším časovém horizontu.

## **PŘÍLOHY**

Příloha č. 1	VÝPOČET REZIDUÁLNÍ HODNOTY POZEMKŮ
Příloha č. 2	PŘEHLED VÝNOSŮ Z PRONÁJMU
Příloha č. 3	VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY STAVEB
Příloha č. 4	FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY
Příloha č. 5	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
Příloha č. 6	FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
Příloha č. 7	FOTOGRAFIE

## Výpočet hodnoty pozemku reziduální metodou

### ZVO (předpoklad koeficient G)

<b>Celková výměra</b>		<b>14 065 m<sup>2</sup></b>
Koeficient podlažních ploch G (předpoklad)		1,8
koeficient zeleně	0,35	4 923
Max. kapacita funkční plochy (hrubé podlažní plochy)		16 456 m <sup>2</sup>
Plocha zastavená konstrukcemi	15%	2 468 m <sup>2</sup>
Hrubá plocha v NP		13 988 m <sup>2</sup>
Plocha společných prostor	10%	1 646 m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha v NP		12 342 m <sup>2</sup>
- VŠ koleje	60%	7 405 m <sup>2</sup>
- obchodní plochy	40%	4 937 m <sup>2</sup>

Hrubá plocha v PP	(předpoklad 5 NP a 2PP)	5 595 m <sup>2</sup>
Užitná plocha garáží v PP	80%	4 476 m <sup>2</sup>

Náklady na zasíťování a vybudování komunikací	1 100 Kč/m <sup>2</sup> bez DPH	15 471 500 Kč/m <sup>2</sup> bez DPH
Náklady na realizaci - VŠ kolejí a obchodních ploch	24 000 Kč/m <sup>2</sup> bez DPH	296 208 900 Kč/m <sup>2</sup> bez DPH
Náklady na realizaci - garáže	16 000 Kč/m <sup>2</sup> bez DPH	71 616 730 Kč/m <sup>2</sup> bez DPH
Náklady na vybavení kolejí (pokoje, sociálky, zázemí - např. studovna, rýsovna, prádelna, společenské místnosti, fitness, kuchyňky s jídelnami)		14 000 000 Kč bez DPH
<b>Předpokládané náklady na výstavbu celkem</b>		<b>397 297 130 Kč bez DPH</b>

Výnosy - z pronájmu VŠ kolejí	6 500 Kč/lůžko/měsíc	26 955 010 Kč/rok
Výnosy - z pronájmu obchodních ploch	4 700 Kč/m <sup>2</sup> /rok	23 203 031 Kč/rok
Výnosy z pronájmu parkovacích míst (obsazenost 75%)	24 000 Kč/stání/rok	2 685 627 Kč/rok
Obsazenost		90%
<b>Výnosy celkem</b>		<b>47 827 864 Kč/rok</b>

Náklady - daň z nemovitosti		164 561 Kč/rok
Náklady - pojištění nemovitosti	0,4 promile z reprodukční ceny	147 130 Kč/rok
Náklady - běžné udržovací a správní náklady	20 Kč/m <sup>2</sup> /rok	336 362 Kč/rok
Náklady - tvorba rezerv na obnovu a modernizaci	obnova 20% konstrukcí každých 20 let	3 678 256 Kč/rok
<b>Náklady celkem</b>		<b>4 326 309 Kč/rok</b>

Čistý zisk		43 501 555
Kapitalizační míra		7,0%
<b>Kapitalizovaný zisk</b>		<b>621 450 786</b>

Ostatní náklady (realitní, právní, atd.)	3 % z výnosů	18 643 524 Kč
Zisk pro investora	10 % z výnosů	62 145 079 Kč
<b>Hodnota pozemku</b>	<b>(výnosy - náklady - zisk)</b>	<b>143 365 054 Kč</b>
		<b>10 193 Kč/m<sup>2</sup></b>

<b>Demolice</b>		<b>1 000 000</b>
		142 365 054
Rizika spojená se zahájením realizace projektu a rizika spojená s předpokládaným rozsahem projektu		0,621 5 let

<b>Hodnota celkem</b>	<b>88 397 498 Kč</b>
Výnos z pronájmu po dobu 2let (stadion atd.)	4 411 414 Kč
<b>Výsledná hodnota (zaokrouhlo)</b>	<b>93 000 000 Kč</b>



## PŘEHLED UŽITNÝCH PLOCH JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ

Název objektu	stadion s pozemky	nebytový prostor	nebytový prostor	nebytový prostor	reklamní panely	plochy provozoven a dílen	průmyslové a výrobní plochy	plochy zemědělské výroby	garáže a parkovací stání	byty tržní nájemné	byty "regul.nájemné"	ostatní plochy	celkem za objekt
	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Budova č.p. 1489	1	30	255	5									291
<b>Celkem</b>	<b>1</b>	<b>30</b>	<b>255</b>	<b>5</b>									<b>291</b>

## STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Název objektu	stadion s pozemky	nebytový prostor	nebytový prostor	nebytový prostor	reklamní panely	plochy provozoven a dílen	průmyslové a výrobní plochy	plochy zemědělské výroby	garáže a parkovací stání	byty tržní nájemné	byty "regul.nájemné"	ostatní plochy	celkem za objekt
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Celkové užitné plochy (m <sup>2</sup> )	1	30	255	5									291
Průměrná roční obsazenost	100%	90%	90%	90%									
Sezba ročního nájemného (Kč/m <sup>2</sup> /rok)	1 200 000	9 200	1 882	220 000									
<b>Výše ročního nájemného (tis. Kč)</b>	<b>1 200,0</b>	<b>248,4</b>	<b>432,0</b>	<b>990,0</b>									<b>2 870,4</b>
- smlouvy na dobu určitou	0,0	0,0	0,0	0,0									0,0
- smlouvy s obvyklým nájemným	1 200,0	248,4	432,0	990,0									2 870,4

## STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	informace klienta	60,0
Pojištění staveb	informace klienta	13,9
Běžná správa a údržba	( 291 m <sup>2</sup> * 40 Kč/m <sup>2</sup> /rok )	11,6
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 5% konstrukcí každých 20 let)	130,3
Nájem za užívání pozemku	odborný odhad	112,7
<b>Výše ročních nákladů (tis.Kč)</b>		<b>328,6</b>

### CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha m <sup>2</sup>	podlažní plocha m <sup>2</sup>	konstrukční výška m	obestavěný prostor m <sup>3</sup>	začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebení	rozestavěnost
Budova č.p. 1489	1125/7,1127/10	stacion	1 218,4	-	2,4-2,6	6 514,0	2013	2013	60%	-	
Provozní budova - nižší část	1127/11	2NP	55,1	-	3,0	198,2	2013	2013	75%	-	
Provozní budova - vyšší část	1127/11	2NP	100,1	-	3,0	698,7	2013	2013	75%	-	
Dílňa	1127/11	1NP	78,8	-	3,0	220,5	2013	2013	65%	-	
<b>CELKEM</b>	-	-	<b>1 452,3</b>	<b>0,0</b>	-	<b>7 631,4</b>	-	-	-	-	

### VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	JKSO	cena za jednotku Kč/m <sup>3</sup>	koeficient vybavení (0,8 - 1,2)	obestavěný prostor m <sup>3</sup>	stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Budova č.p. 1489	801.55.7	6.000	1,00	6 514	39 084 000	1 954 200	4 690 080	45 728 280	27 436 968	0	18 291 312
Provozní budova - nižší část	801.61.1	5354	1,00	198	1 061 163	53 058	127 340	1 241 560	931 170	0	310 390
Provozní budova - vyšší část	801.61.1	5354	1,00	699	3 740 626	187 031	448 875	4 376 532	3 282 399	0	1 094 133
Dílňa	811.69.0	3053	1,00	221	673 187	33 659	80 782	787 628	511 958	0	275 670
<b>CELKEM</b>	-	-	-	-	<b>44 558 975</b>	<b>2 227 949</b>	<b>5 347 077</b>	<b>52 134 001</b>	<b>32 162 496</b>	<b>0</b>	<b>19 971 505</b>

### VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A VENKOVNÍCH ÚPRAV

Název objektu	měrná jednotka (MJ)	množství MJ	materiál	stáří roky	opotřebení, nedokončenost	JKSO	cena za jednotku Kč/MJ	reprodukční cena Kč	opotřebení, nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Ostatní stavby a venkovní úpravy	-	-	-	-	60%	-	-	10 426 800	6 256 080	4 170 720
<b>CELKEM</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>10 426 800</b>	<b>6 256 080</b>	<b>4 170 720</b>

## REKAPITULACE NÁKLADOVÝCH HODNOT

Název objektu	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	věcná hodnota Kč
Hlavní stavby	52 134 001	32 162 496	19 971 505
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	10 426 800	6 256 080	4 170 720
Pozemky	-	-	-
<b>CELKEM</b>	<b>62 560 000</b>	<b>38 418 000</b>	<b>24 142 000</b>







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2013 14:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 268

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 1127/4	Z-3214/2010-101
Parcela: 1127/2	Z-3214/2010-101
Parcela: 1127/8	Z-3214/2010-101

Listina Pozemková kniha č.d. 20799/1935, POLVZ 20799/1935

Z-3214/2010-101

Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost dešťové výpusti

Hlavní město Praha, Mariánské  
náměstí 2/2, Staré Město, 11001  
Praha, RČ/IČO: 00064581

Parcela: 1127/11	Z-61815/2010-101
Parcela: 1127/10	Z-61815/2010-101
Parcela: 1127/9	Z-61815/2010-101
Parcela: 1127/8	Z-61815/2010-101
Parcela: 1127/7	Z-61815/2010-101
Parcela: 1127/6	Z-61815/2010-101
Parcela: 1127/4	Z-61815/2010-101
Parcela: 1127/2	Z-61815/2010-101
Parcela: 1127/1	Z-61815/2010-101
Parcela: 1127/12	Z-61815/2010-101
Stavba: Vršovice, č.p. 1489	Z-61815/2010-101

Listina Usnesení soudu číslo deníku 76/1954

POLVZ:277/1978

Z-5500277/1978-101

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Souhlasné prohlášení o odstoupení od smlouvy ze dne 26.08.2010.

Z-68401/2010-101

Pro: BOHEMIANS REAL a.s., Vršovická 1489/31, Vršovice, 10000 Praha RČ/IČO: 25110543

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

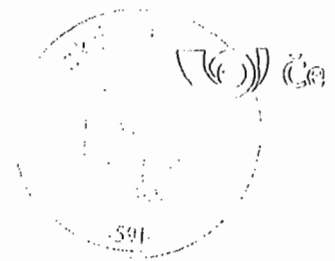
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
státní úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

vytvořil:

Vyhotoveno: 18.07.2013 14:50:16

vytvořil: úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 110021\_010455 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Praha 102

dne 18.07.2013 v 14:52

Podpis .....



Razítko:







## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o. jako znaleckým ústavem v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nemotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkoumávání transferových cen účetní evidence ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem N42552/14 znaleckého deníku a obsahuje 26 listů.

Posudek vyhotovil:

**EQUITA Consulting s.r.o.**  
**Znalecký ústav**  
Truhlářská 3/1108  
110 00 Praha 1 – Nové Město

Tel.: +420 224 815 521  
E-mail: [equita@equita.cz](mailto:equita@equita.cz)  
<http://www.equita.cz>

Posudek připravili:

Ing. Marek Pohl  
Ing. Miroslava Valtová

V Praze dne 14. května 2014



Ing. Leoš Klímt  
ředitel  
EQUITA Consulting s.r.o.