

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 30/1
ze dne 22.1.2026

k oznámení záměru městské části Praha 10 na úplatný převod věcí z vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených do správy městské části Praha 10, nemovitostí v k.ú. Vršovice, předloženého podle § 18 odst. 1 písm. a) obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

záměr městské části Praha 10 ze dne 26.6.2025, doplněný dne 8.7.2025 a 30.9.2025, na úplatný převod věcí z vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených do správy městské části Praha 10, a to pozemku 1872/2 o výměře 4891 m², parc. č. 1872/3 o výměře 1311 m², jehož součástí je stavba č. p. 1467, parc. č. 1873/81 o výměře 7466 m², jehož součástí je stavba č. p. 1429 a parc. č. 1873/83 o výměře 256 m², vše v k.ú. Vršovice, a to za podmínek, že:

- 1) k úplatnému převodu dojde formou výběrového řízení minimálně za kupní cenu ve výši 1.100.000.000 Kč
- 2) městská část Praha 10 vyvíjí maximální úsilí, aby co nejdříve zajistila definitivní a stabilní řešení nového sídla radnice. MČ aktivně usiluje o získání trvalého sídla radnice do svého vlastnictví s co nejmenším zatížením rozpočtu městské části popř. rozpočtu hl.m. Prahy
- 3) městská část bude mít zajištěné obstarání nového sídla radnice do svého vlastnictví například prostřednictvím jednostranného závazku subjektu, který zajistí pro MČ Praha 10 nové sídlo radnice. To vše s ohledem na to, že městská část již obdržela vhodné nabídky, kdy výběr nebylo převážně možné dokončit kvůli zákonným omezením daných výběrových řízení dle přílohy č. 1 tohoto usnesení
- 4) výtěžek z úplatného převodu městská část Praha 10 využije pouze na obstarání nového sídla radnice, včetně jeho případného fit-outu a vybavení. Případný přebytek, který z výtěžku zbude po obstarání nového sídla radnice, MČ Praha 10 využije na občanskou vybavenost
- 5) kupující se v kupní smlouvě zaváže, že pokud dojde změnou územního plánu, resp. přijetím Metropolitního plánu k navýšení kapacity pozemků, pak městské části Praha 10 za takové navýšení v případě čerpání kapacity zaplatí doplatek
- 6) městská část Praha 10 v kupní smlouvě s investorem sjedná podmínku uskutečnění urbanisticko-architektonické soutěže na řešené území, a to za podmínky

přímé účasti dotčených SVJ, která budou mít garantovanou účast při formulaci soutěžních podmínek a možnost tyto podmínky svými návrhy zohledňujícími jejich požadavky (zejména transparentnost procesu, prostupnost území, charakter veřejných prostranství a občanské vybavenosti apod.), aktivně utvářet

7) městská část Praha 10 v kupní smlouvě s investorem sjedná podmínku dodržování veškerých právních předpisů a norem, včetně doporučujících, týkajících se bezpečnosti, hygieny, hluku apod. dle platných právních předpisů, a také sjedná podmínku zajištění údržby a bezpečnosti v lokalitě do doby, než započne případná demolice a výstavba

8) městská část Praha 10 bude podporovat uzavření separátních smluv mezi investorem a jednotlivými společenstvími vlastníků jednotek na sídlišti Vlasta, jejichž cílem bude zohlednit relevantní požadavky dotčených SVJ na úpravy sídliště Vlasta,

městská část Praha 10 s SVJ na sídlišti Vlasta, která o to projeví zájem, uzavře dohodu, která bude zajišťovat i) transparentnost procesu přípravy a výstavby záměru na dotčeném území, ii) informování SVJ a jejich zapojení do celého procesu, iii) prostupnost územím a úpravu dopravního řešení na sídlišti Vlasta, iv) úpravu veřejných prostranství sídliště Vlasta ve spolupráci s investorem, městskou částí a SVJ, a tyto dohodnuté podmínky, pokud to bude možné, sjedná také v kupní smlouvě s investorem

9) městská část Praha 10 s SVJ na sídlišti Vlasta, která o to projeví zájem, uzavře dohodu, která bude zajišťovat i) transparentnost procesu přípravy a výstavby záměru na dotčeném území, ii) informování SVJ a jejich zapojení do celého procesu, iii) prostupnost územím a úpravu dopravního řešení na sídlišti Vlasta, iv) úpravu veřejných prostranství sídliště Vlasta ve spolupráci s investorem, městskou částí a SVJ, a tyto dohodnuté podmínky, pokud to bude možné, sjedná také v kupní smlouvě s investorem

II. u k l á d á

1. Radě HMP

1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 2.2.2026

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-13563
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

- 1) Subjekt: Crestyl Newco No. 31. s.r.o.
Lokalita: Hagibor
Nabídka: Stávající budova kolaudovaná v roce 2025
Stav území: Hotová stavba 18 500 m²
- 2) Subjekt: Crestyl Newco No. 31. s.r.o.
Lokalita: Hagibor
Nabídka: Výstavba admin. budovy
Stav území: Pozemek pro výstavbu nové budovy s platným ÚR
- 3) Subjekt: Carpet Invest s.r.o.
Lokalita: Vinice
Nabídka: Stávající budova kolaudovaná 1998 (současný nájem)
Stav území: Hotová stavba Vinice 12 536 m²
- 4) Subjekt: PSN s.r.o.
Lokalita: Vršovice
Nabídka: Přestavba stávající budovy
Stav území: Stávající budova určená k přestavbě, areál KOH-I-NOOR
- 5) Subjekt: ENERGO-PRO Real Estate, s.r.o.
Lokalita: Vršovice
Nabídka: Pojistka zpětného odkupu části území "KD Eden"

Důvodová zpráva

MČ Praha 10 (dále jen „MČ“) předložila dopisem č.j. P10-413819/2025 ze dne 26.6.2025 (příloha č. 1), doplněným dne 8.7.2025 (příloha č. 2) a 30.9.2025 (příloha č. 3), oznámení záměru na prodej věcí z vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených do správy MČ, dle § 18 odst. 1 písm. a) obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Statut hl.m. Prahy“). Součástí oznámeného záměru je čestné prohlášení starosty MČ, že na nemovitosti tvořící předmět záměru nebyl uplatněn oprávněnou osobou nárok podle jiných právních předpisů.

Předmětem oznámeného záměru jsou nemovitosti:

- **parc.č. 1872/2** o výměře 4891 m²,
- **parc.č. 1872/3** o výměře 1311 m², jehož součástí je **stavba č. p. 1467**, objekt bývalého kulturního domu Eden (dále jen „Eden“),
- **parc.č. 1873/81** o výměře 7466 m², jehož součástí je **stavba č. p. 1429**, objekt bývalé radnice MČ (dále jen „radnice“),
- **parc.č. 1873/83** o výměře 256 m², vše v **k.ú. Vršovice**, zapsané na LV 1035 pro k.ú. Vršovice, obec Praha, svěřená správa MČ.

Předmětné nemovitosti, které na sebe navazují, se nacházejí v obytné zástavbě s plnou občanskou vybaveností při komunikaci Vršovická, v blízkosti nákupního centra Eden.

Radnice je součástí pozemku parc.č. 1873/81 v k.ú. Vršovice a je situovaná na rozšířené podnoží jako komplex tří propojených budov A, B, C. Pozemek parc.č. 1873/81 v k.ú. Vršovice má obdélníkový tvar. Východní část pozemku u budovy A tvoří parkovací plochu s nájezdovou rampou. V západní části pozemku u budovy C se nachází terasa se zpevněnou pochozí plochou a zelení, pod terasou a budovou C jsou umístěna parkovací stání. V této části na terasu navazuje lávka pro pěší umístěná na pozemku parc.č. 1873/83 v k.ú. Vršovice, s přístupem do garáží a na komunikaci Vršovická.

Eden je součástí pozemku parc.č. 1872/3 v k.ú. Vršovice. Jedná se o samostatně stojící objekt nepravidelného tvaru, který je ze západní strany obklopen pozemkem parc.č. 1872/2 v k.ú. Vršovice, na kterém se nachází parkovací plocha s vedlejším přístupem do objektu, veřejná zeleň a chodníky. Hlavní přístup je zajištěn přes pozemek parc.č. 1872/9 v k.ú. Vršovice ve vlastnictví společnosti Shopping Mall Eden s.r.o., který je součástí veřejného prostranství před nákupním centrem Eden.

Dle ÚP hl.m. Prahy se všechny nemovitosti nachází v území SMJ-H, dle cenové mapy pro rok 2025 se pozemek parc.č. 1873/81 nachází v území oceněném 5 330 Kč/m², parc.č. 1873/83 v území oceněném na 6 000 Kč/m² a parc.č. 1872/2, 1872/3 v území oceněném na 22 800 Kč/m² (příloha č. 2).

MČ v oznámení záměru ze dne 26.6.2025 doložila níže uvedené přílohy:

- základní identifikační údaje
- výpis z katastru nemovitostí
- pozemkovou mapu s vyznačením názvů ulic
- usnesení ZMČ Praha 10 č. 0020/ZMČ/2025 ze dne 23.6.2025 k informaci o dalším postupu týkající se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10 a informaci o jednání zástupců RMČ Praha 10 se zástupci společenství vlastníků bytových jednotek navazujícího sídliště Vlasta (dále jen „SVJ“),
- způsob nabytí nemovitých věcí do vlastnictví hl.m. Prahy a způsob jejich svěření do správy MČ,
- prohlášení starosty MČ, že na nemovité věci tvořící předmět záměru nebyl uplatněn oprávněnou osobou nárok dle jiných právních předpisů
- způsob výběru nabyvatele
- podnikatelský záměr (zdůvodnění záměru)
- ekonomickou analýzu (přínos pro MČ)
- usnesení ZMČ Praha 10 č. 10/11/2024 ze dne 24.9.2024 a č. 12/18/2024 ze dne 16.12.2024 k návrhu na schválení oznámení záměru rozhodnout o převodu nemovitých věcí a k návrhu na prodloužení termínu a usnesení RMČ Praha 10

č. 0492//RMČ/2024 ze dne 27.6.2024 o ukončení záměru rekonstrukce objektu Vršovická č. p. 1429.

Vzhledem k tomu, že oznámený záměr nebyl v souladu s přílohou č. 9 Statutu hl.m. Prahy (náležitosti k oznámení záměru městských částí), protože neobsahoval znalecký posudek na cenu obvyklou stanovenou dle jiného právního předpisu platný v době oznámení záměru, výši kupní ceny a ani sdělení o minimální kupní ceně. Z tohoto důvodu byla MČ písemně vyzvána k doplnění a byla přerušena lhůta pro předložení záměru.

MČ dne 8.7.2025 doplnila dopisem č.j. P10-413819/2025 znalecký posudek č. 027920/2024 zpracovaný ke dni 31.5.2024. K výši kupní ceny MČ uvedla, že za případně nejnižší kupní cenu považuje kupní cenu nového objektu pro trvalé sídlo radnice, která byla uhrazena v rámci její akvizice, a že tato částka představuje základní hodnotu, od níž se odvíjí další úvahy o případném majetkoprávním vypořádání. Vzhledem k tomu, že doložený znalecký posudek nebyl platný v době oznámení záměru a výše kupní ceny nebyla jednoznačně určena, byla MČ znovu vyzvána k doplnění o požadované náležitosti v souladu s přílohou č. 9 Statutu hl.m. Prahy.

MČ dne 30.9.2025 doplnila dopisem č.j. P10-413819 nový znalecký posudek č. 064307/2025 ze dne 23.9.2025 (dále jen „posudek“), zpracovaný Ing. Radkou Chaloupkovou, znalcem zapsaným v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti. Znalec vykonává svoji činnost v rámci znalecké kanceláře PKF APOGEO Esteem, a.s., která je zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti v oboru Ekonomika (rozsah znaleckého oprávnění je podrobně uveden na straně č. 83 posudku).

Znalec v posudku uvádí, že s ohledem na specifickou povahu objektů radnice a Edenu bylo možné určit cenu obvyklou pouze u pozemků parc.č. 1873/81, 1873/83, 1872/2 a 1872/3 v k.ú. Vršovice. U objektů radnice a Edenu nebylo možné dohledat dostatečný počet relevantních vzorků srovnatelných transakcí pro ocenění. Oceňované nemovitosti jsou svým rozsahem, účelem využití a technickým stavem natolik specifické, že jejich srovnávání se vzdáleně podobnými nemovitostmi by vedlo k nepřesnému výsledku ocenění. Vzhledem k výše uvedenému konstatuje, že stanovení ceny obvyklé není možné a v souladu s odst. 3 § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, přistupuje k určení tržní hodnoty. Výsledná hodnota všech předmětných nemovitostí je dána součtem hodnot objektu radnice a pozemků parc.č. 1873/81, 1873/83 v k.ú. Vršovice, hodnot objektu Edenu a pozemku parc.č. 1872/3 a hodnoty pozemku 1872/2 v k.ú. Vršovice.

Tržní hodnota všech předmětných nemovitostí, a to pozemku parc.č. 1872/2, pozemku parc.č. 1872/3, jehož součástí je stavba č. p. 1467, pozemku par.č. 1873/81, jehož součástí je stavba č. p. 1429 a pozemku parc.č. 1873/83, vše v k.ú. Vršovice, je na základě posudku stanovena ve výši 669 570 000 Kč (viz strana č. 80 posudku).

MČ k záměru uvádí, že oba objekty jsou v kritickém technickém stavu a na jejich rekonstrukci MČ nedisponuje dostatečnými finančními prostředky. MČ v současné době sídlí v pronajatých prostorech. Z dlouhodobého hlediska je nutné zajistit vlastní sídlo pro chod ÚMČ Praha 10, z tohoto důvodu bylo zahájeno vyhledávání optimálního řešení nového sídla radnice a zajištění nejvhodnější budovy. K řešení sídla nové radnice a jeho financování je nutný prodej těchto dvou objektů s pozemky.

Záměrem MČ prodat předmětné nemovitosti formou výběrového řízení minimálně za kupní cenu ve výši 669 570 000 Kč, stanovenou na základě posudku.

EVM MHMP pro informaci uvádí, že při zadání posudku MČ požadovala mimo jiné určit cenu nově postaveného objektu navrženého v západní části pozemku parc.č. 1873/81 v k.ú. Vršovice, který by měl stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část C objektu č. p. 1429, tržní hodnota činí 302 089 000 Kč.

EVM MHMP dále pro informaci uvádí, že hl.m. Praze byl doručen „Nesouhlas s výzvou na prodej objektu původního sídla radnice Vršovická 68, Praha 10, včetně souvisejících pozemků a budovy kulturního domu Eden a souvisejících pozemků a požadavek na

zapracování návrhů a připomínek“ a dvě „Žádosti o zohlednění připomínek SVJ před udělením souhlasu k prodeji objektu původního sídla radnice Vršovická 68, Praha 10, včetně kulturního domu Eden a souvisejících pozemků“ od sedmi SVJ z bezprostředně navazujícího sídliště Vlasta (příloha č. 5).

Získané finanční prostředky z prodeje předmětných nemovitostí v k.ú. Vršovice budou MČ využity k řešení sídla nové radnice a jeho financování. Ekonomická analýza je podrobně popsána v příloze č. 1 pod názvem „Výchozí ekonomické vyhodnocení projektu rekonstrukce radnice Prahy 10 a alternativních příležitostí“.

Tento materiál byl projednán ve Výboru pro dotační vztahy a vztahy k městským částem ZHMP dne 13.10.2025, nebylo k němu Výborem přijato usnesení.

Seznam příloh:

- č. 1: Oznámení záměru ze dne 26.6.2025, základní identifikační údaje, výpis z katastru nemovitostí, pozemková mapa s vyznačením názvů ulic, usnesení ZMČ Praha 10 č. 0020/ZMČ/2025 ze dne 23.6.2025 k informaci o dalším postupu týkající se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10 a informaci o jednání zástupců RMČ Praha 10 se zástupci sousedícího SVJ sídliště Vlasta, způsob nabytí nemovitých věcí do vlastnictví hl.m. Prahy a způsob jejich svěření do správy MČ, prohlášení starosty MČ, že na nemovité věci tvořící předmět záměru nebyl uplatněn oprávněnou osobou nárok dle jiných právních předpisů, způsob výběru nabyvatele, podnikatelský záměr (zdůvodnění záměru), ekonomická analýza (přínos pro MČ), usnesení ZMČ Praha 10 č. 10/11/2024 ze dne 24.9.2024 o rozhodnutí k podání záměru hl.m. Praze a usnesení RMČ Praha 10 o ukončení záměru rekonstrukce objektu Vršovická č. p. 1429
- č. 2: Doplnující dopis č.j. P10-413819 ze dne 8.7.2025 včetně znaleckého posudku č. 027920/2024 ze dne 31.5.2024
- č. 3: Doplnující dopis č.j. P10-413819 ze dne 30.9.2025 včetně znaleckého posudku č. 064307/2025 ze dne 23.9.2025
- č. 4: Snímky map, cenová mapa pro rok 2025
- č. 5: Žádost o zohlednění připomínek SVJ před udělením souhlasu k prodeji nemovitostí a nesouhlasu SVJ s výzvou na prodej nemovitostí

*V průběhu jednání Rady HMP došlo k úpravě přílohy č. 6 k důvodové zprávě.
(R-56656)*

Do materiálu Z-13563 je pro informaci doplněn dopis MČ Praha č.j. P10-676888/2025 ze dne 7.11.2025, jehož přílohou je usnesení RMČ Praha 10 č. 0876//RMČ/2025 ze dne 6.11.2025, kterým byla odsouhlasena vítězná nabídka včetně kupní ceny a dále schválen návrh textu dopisu adresovaného SVJ sídliště Vlasta.



**MĚSTSKÁ ČÁST
PRAHA 10**

Úřad městské části Praha 10
Odbor Kanceláře starosty

Č.j.: P10-413819/2025

V Praze dne: 26. 6. 2025

Příloha č.

1

Magistrát hl. m. Prahy
odbor evidence majetku

Nám. Franze Kafky 1
110 00 Praha 1

ID DS 48ia97h

OZNÁMENÍ ZÁMĚRU PŘEVODU NEMOVITÝCH VĚCÍ

dle ust. § 18 odst. 1. Obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy

Městská část Praha 10, IČO: 000 63 941, se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha oznamuje záměr převodu níže uvedených nemovitých věcí dle ust. § 18 odst. 1. Obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.

OBJEKT PŮVODNÍHO SÍDLA RADNICE VRŠOVICKÁ 68, PRAHA 10 A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ

pozemek parc. č. 1873/81, o výměře 7466 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1429, jež je jeho součástí;
pozemek parc. č. 1873/83, o výměře 256 m², druh pozemku ostatní plocha;
vše zapsáno v LV č. 1035 v k. ú. Vršovice, obec Praha

KULTURNÍHO DOMU EDEN A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ

pozemek parc. č. 1872/2, o výměře 4891 m², druh pozemku ostatní plocha;
pozemek parc. č. 1872/3, o výměře 1311 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1467, jež je jeho součástí;
vše zapsáno v LV č. 1035, v k. ú. Vršovice, obec Praha



Starosta městské části Praha 10

Přílohy:

- základní identifikační údaje
- výpis z katastru nemovitostí s již uvedeným vlastníkem: Obec hlavní město Praha-svěřeno městské části Praha
- pozemková mapa s vyznačenými názvy ulic
- způsob nabytí nemovitých věcí do vlastnictví hlavního města Prahy a způsob jejich svěření do správy městské části
- prohlášení starosty městské části, že na nemovité věci tvořící předmět záměru, nebyl uplatněn oprávněnou osobou nárok podle jiných právních předpisů
- způsob výběru nabyvatele
- podnikatelský záměr (zdůvodnění záměru)
- ekonomická analýza (přínos pro městskou část)
- usnesení zastupitelstva městské části o rozhodnutí k podání záměru hlavnímu městu Praze a usnesení rady městské části o ukončení záměru rekonstrukce objektu Vršovická 68

Základní identifikační údaje nemovitých věcí

Obec	Katastrální území	Pozemek parc č.	Výměra pozemku v m²	Č. p. stavby, jež je součástí pozemku	LV	Druh pozemku
Praha	Vršovice	1873/81	7466	1429	1035	zastavěná plocha a nádvoří
Praha	Vršovice	1873/83	256	-	1035	ostatní plocha
Praha	Vršovice	1872/2	4891	-	1035	ostatní plocha
Praha	Vršovice	1872/3	1311	1467	1035	zastavěná plocha a nádvoří

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2025 11:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: xxx pro Městská část Praha 10

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 1035

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	00063941	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS**B Nemovitosti****Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1872/2	4891	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
1872/3	1311	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 1467, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1872/3				
1873/81	7466	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 1429, adminis.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1873/81				
1873/83	256	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu**o Věcné břemeno (podle listiny)**

zřídit, provozovat, opravovat a udržívat součást distribuční soustavy dle geom.pl. 1427-151/2013, blíže spec.ve sml.čl.III.

Oprávnění proPREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516**Povinnost k**

Parcela: 1873/81

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2014 09:16:45. Zápis proveden dne 07.08.2014.

V-36219/2014-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění, provozování, kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení, blíže specifikováno v článku 8. souhlasného prohlášení, dle g. pl. 1476-3/2014

Oprávnění proPražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice,
15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600**Povinnost k**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 25.06.2025 11:35:02

Obec: 554782 Praha

List vlastnictvi: 1035

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1872/2, Parcela: 1873/81

Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona č.sml. 4400003324 ze dne 22.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2018 10:26:26. Zápis proveden dne 12.07.2018.

V-39370/2018-101

Pořadí k 08.06.2018 10:26

dle smlouvy čl III. a GP 1729-10/2019

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

Povinnost k

Parcela: 1872/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 280/2019/OP ze dne 05.06.2019.
Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2019 13:53:14. Zápis proveden dne
20.08.2019.

V-47303/2019-101

Pořadí k 29.07.2019 13:53

dle článku III. smlouvy, v rozsahu GP 1827-315/2019

Oprávnění pro

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 2144/1, Chodov,
14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Povinnost k

Parcela: 1872/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.2019/OMP/1508 ze dne 03.02.2020.
Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2020 10:45:45. Zápis proveden dne
28.04.2020.

V-19087/2020-101

Pořadí k 02.04.2020 10:45

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina ze dne předávací protokol podle privatizačního projektu č. 24679 schváleného dne 29.10.93 ze dne 21.06.1994.

POLVZ: 932/1996

Z-5500932/1996-101

Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000	RČ/IČO: 00063941
Praha 10	
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000	00064581
Praha 1	

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 25.06.2025 11:35:02

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 1035

v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 + Statut hl. m. Prahy.

POLVZ: 638/1998

Z-5500638/1998-101

Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941
Praha 10

Praha 10
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 + Statut hl. m. Prahy.

POLVZ: 638/1998

Z-5500638/1998-101

PRO: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941
Praha 10

Praha 10
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

o Smlouva kupní ze dne 31.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2005.

V-23413/2005-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1

Praha 1		
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000		00063941
Praha 10		

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.

Vyhotoveno: 25.06.2025 11:52:12

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/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 3

Pozemková mapa s vyznačenými názvy ulic







Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo 0020/ZMČ/2025

ze dne 23.06.2025

k informaci o dalším postupu týkajícím se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

1. informaci o dalším postupu týkajícím se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10 dle důvodové zprávy a příloh předloženého materiálu
2. informaci o jednání zástupců Rady MČ Praha 10 se zástupci SVJ ze Sídliště Vlasta (Praha 10 - Vršovice) dne 17. 6. 2025

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10, vést další jednání se zástupci SVJ ze Sídliště Vlasta (Praha 10 - Vršovice) za účelem uzavření vzájemné dohody

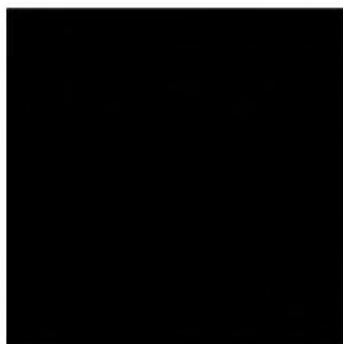
Zodpovídá: [REDACTED], místostarosta

Termín plnění: 15.12.2025

2. Radě MČ Praha 10, informovat Zastupitelstvo MČ Praha 10 o dalším postupu jednání s občany a SVJ ze Sídliště Vlasta (Praha 10 - Vršovice)

Zodpovídá: [REDACTED] S.E., 1. místostarosta

Termín plnění: 30.06.2026



[REDACTED]

starosta

[REDACTED]

1. místostarosta

Předkladatel: [REDACTED] 1. místostarosta

Na vědomí: ---

[REDACTED]



MĚSTSKÁ ČÁST
PRAHA 10

Zápis ze setkání SVJ Vlasta

17.6.2025, 18.00 – 21.30 h.

Úřad městské části Praha 10

místnost K806 – [REDACTED]

Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10

Účast

Dle prezenční listiny

Úvod

[REDACTED] přivítal účastníky schůzky a definoval základní téma společného jednání – aktuální vývoj situace týkající se bývalého sídla radnice P10 v kontextu obdržených dopisů od SVJ, resp. AK Vych.

Vývoj situace

1. místostarosta [REDACTED] podal základní informace k nabídkám na koupi nového sídla radnice a současně k prodeji nemovitostí (budova bývalé radnice, KD Eden, včetně souvisejících pozemků, dále jen Nemovitosti) v lokalitě sídliště Vlasta, vše v souladu s podmínkou mlčenlivosti. Byla zdůrazněna informace, že nadcházející ZMČ dne 23.6.2025 nebude řešit prodej Nemovitostí – půjde o informaci o aktuálním stavu. 1. místostarosta [REDACTED] dále upozornil přítomné, že se mohou jednání ZMČ aktivně zúčastnit, avšak právní zástupce vystoupit nemůže, pakliže nemá na P10 trvalé bydliště či vlastní nemovitost.

Starosta [REDACTED] dále okomentoval vypsání výzev s tím, že v prvním kole se jednalo příměrně o ověření trhu, tzn. sondu o případný zájem koupě Nemovitostí, resp. nabídku objektu pro sídlo radnice. Druhé, aktuální kolo výzev je vypsáno již konkrétněji s ohledem na kapacitní i časové potřeby radnice. V tomto okamžiku obdržela MČ P10 požadavky SVJ na budoucí řešení objektu, který nahradí KD Eden a bývalou radnici.

MČ Praha 10 má zájem na koncepčním urbanisticky – architektonickém rozvoji lokality, včetně adekvátní funkční náplně budoucí zástavby, a to i s ohledem na požadavky místních obyvatel. Návrh záměru bude konzultován na všech úrovních ÚMČ (územní rozvoj, doprava, životní prostředí, stavební úřad atd.). Radní [REDACTED] v tomto směru ubezpečil zástupce SVJ, že záměr bude projednáván i na úrovni komisí RMČ a výborů ZMČ a bude možné se jednání zúčastnit. Taktéž bude v předstihu vyžadována např. předběžná dopravní studie, hluková studie atd. Při všech těchto projednáních je možné uplatňovat připomínky k navrhované výstavbě.

Zástupce SVJ, pan [REDACTED] (AK Vych), shrnul situaci z pohledu SVJ, která byla mimo jiné informována o skutečnosti, že ZMČ dne 23.6.2025 bude projednávat prodej bývalé radnice. Dále sdělil následující:

- SVJ nebrojí proti výstavbě, naopak v souladu s MČ P10 podporují koncepční rozvoj (s ohledem na místní obyvatele);
- SVJ požadují zapracování svých podmínek do výzvy k prodeji kvůli jejich vymahatelnosti;
- Dopis SVJ obsahující popis situace a požadované podmínky byl zaslán nejen MČ P10, ale i HMP a dále všem předsedům klubů ZMČ P10 a ZHMP.

Na závěr vystoupení byly vzneseny následující dotazy:

1. Požádala MČ P10 o změnu územního plánu a navýšení kapacit území?
Komentář MČ P10: Nepožádala, v současné době již MHMP nové podněty ke změnám ÚP SÚ HMP nepřijímá. MČ P10 se obrátila na pořizovatele Metropolitního plánu s žádostí o prověření možného navýšení výškové regulace nad Nemovitostmi, a to z důvodu zasmulvnění povinnosti nabyvatele k budoucí platbě za m² HPP nad rámec současně povolitelných HPP. Byť se jedná o hypotézu, je v zájmu obce mít takovouto možnost smluvně ošetřenou
2. Proč MČ P10 neaplikuje na záměr metodiku kontribucí HMP?
Komentář MČ P10: MČ P10 již 5. rokem úspěšně uplatňuje vůči komerčním záměrům na svém území metodiku „Spoluúčast privátního sektoru na veřejných výdajích“. Ta bude užita i na nový záměr na místě Nemovitostí. Metodika HMP je využívána pro změny ÚP SÚ HMP, ani z tohoto důvodu se tak netýká předmětného záměru.
3. Jaký je plánovaný harmonogram prodeje?
Komentář MČ P10: Primárním cílem MČ P10 bylo získat souhlas se záměrem prodeje Nemovitostí na zářijovém/říjnovém ZHMP (pozn. ze zákona postačuje RHMP). Poté, v období do podpisu smlouvy, bude prostor jednat s potenciálním nabyvatelem o podobě záměru a uplatňovat společné požadavky.

Diskuze

Zástupci MČ P10 se důrazně vymezili vůči tvrzení z dopisu SVJ, že MČ P10 s nimi nekomunikuje. Jen v tomto volebním období, tj. od konce roku 2022 proběhlo 10 samostatných jednání k danému tématu (+ dotazníkové šetření v lokalitě). Takováto tvrzení adresovaná mimo jiné HMP nejsou pro získání souhlasu HMP se záměrem prodeje prospěšná a mohou všem dotčeným stranám spíše uškodit. Zástupci MČ P10 se domnívají, že snaha nalézt řešení, které rychle eliminuje dnešní nevyhovující stav na místě Nemovitostí, je společnou vůlí jak MČ P10, tak i obyvatel sídliště Vlasta.

Zástupci veřejnosti v průběhu diskuze opakovaně projevili obavu z možnosti, že prodej Nemovitostí nebude realizován a stávající nevyhovující stav zde bude další roky přetrvávat, resp. bude se postupně zhoršovat.

Diskuze se následně soustředila na požadavky, které SVJ žádají zapracovat do smluvních podmínek uzavíraných s budoucím nabyvatelem Nemovitostí a které byly takto definované v obdržené korespondenci. Jedná se o 3 samostatná podání, přičemž níže uvedený bodový výčet je společnou částí korespondence (pozn. pro srozumitelnost zápisu je následující pasáž koncipována jako požadavek SVJ-komentář MČ P10, byť místy probíhala živelná diskuze).

1. Požadavek SVJ: Zachování stávajícího objemu a výšky budovy bývalé radnice a kina Eden, včetně technologií; případně snížení výšky.
Komentář MČ P10: Nelze garantovat – ÚP SÚ HMP, plocha SMJ-H umožňuje na předmětných pozemcích umístit cca 30 070 m² HPP, které lze v prostoru variabilně distribuovat. Návrh budoucí zástavby bude předmětem projednání jak v dotčených odborech ÚMČ, tak i vybraných orgánech samosprávy.
2. Zachování prostupnosti území – alespoň dva pěší průchody mezi sídlištěm Vlasta a ulicí Vršovická, ideálně navazující na ulice Archangelská a Altajská.
Komentář MČ P10: Prostupnost území je jedním z klíčových aspektů návrhu, který bude ze strany městské části požadován.
3. Zajištění, že nová výstavba nezhorší hlukové zatížení oproti současnému stavu. Požadujeme provedení akustického měření jako výchozího stavu.
Komentář MČ P10: Vzhledem k tomu, že budoucí objekt bude mít jinou funkční náplň oproti původní administrativní budově, je složité požadavek garantovat. Zároveň v tento okamžik neumíme predikovat úroveň hluku okolního prostředí (např. Vršovická ulice, železnice apod.) v době uvedení budoucí stavby do provozu. Lze konstatovat, že budoucí záměr musí dle zákona dodržet veškeré hygienické limity, tzn. i požadavky na intenzitu hluku.
4. Zajištění, že nová výstavba nezhorší osvětlení a denní svit pro okolní domy, nezvýší světelný smog.
Komentář MČ P10: Vzhledem k tomu, že budoucí objekt bude mít jinou funkční náplň oproti původní administrativní budově, je složité požadavek garantovat. Zároveň v tento okamžik neumíme predikovat úroveň intenzity světelného smogu okolního prostředí (např. Vršovická ulice, zástavby KOH-I-NOOR apod.) v době uvedení budoucí stavby do provozu.
5. Zachování bezbariérového přístupu na terasy k domům na p.č. 1873/83 (Uzbecká 1463 a Moskevská 1464) nebo vybudování nového bezbariérového přístupu.
Komentář MČ P10: Přístup bude zachován, v rámci nové výstavby lze očekávat i případnou změnu trasování rampy.
6. Dopravní napojení pouze z Vršovické - nikoli přes sídliště Vlasta, kde je dopravní infrastruktura již na hranici kapacity. Alternativně lze jednat o novém propojení komunikací mezi sídlištěm Vlasta a ulicí Vršovickou.
Komentář MČ P10: Dopravní napojení nového objektu z Vršovické ulice je logické a bude městskou částí preferované, avšak musí být nejprve projednáno s DOSS, aby se ověřila realizovatelnost tohoto sjezdu, příp. nového napojení sídliště Vlasta.
7. V průběhu výstavby dodržet hygienické limity, především hluku, prašnosti, a nakládání s azbestem. Hlučné práce pouze v pracovní dny mezi 8:00-18:00.
Komentář MČ P10: ZOV bude posuzovat stavební úřad v rámci povolení záměru. Rozumíme požadavku na „dny klidu“, upozorňujeme však na skutečnost, že toto omezení může prodloužit dobu výstavby záměru.
8. Zachování původního systému jednosměrných ulic a průjezdnosti dle požadavků IZS - především v ulicích Magnitogorská, Uljanovská a Uzbecká.
Komentář MČ P10: Pakliže nebude pro obyvatele sídliště Vlasta nalezeno vhodnější řešení organizace dopravy v sídlišti (např. v důsledku nového napojení na Vršovickou ulici), bude zachován stávající systém jednosměrek.

9. Doložení kapacity veřejné a občanské vybavenosti před zahájením stavby - mateřské školy, školy, zdravotnictví, kultura, MHD, parkování atd., s ohledem na další zástavbu (Koh-i-noor, Chemapol apod.).
Komentář MČ P10: Veřejná vybavenost bude posílena výstavbou nových MŠ (Kodaňská, Botič) a ZŠ Přípotoční. MČ P10 disponuje pravidelně aktualizovanou demografickou studií, dále Konceptí investic do veřejné infrastruktury. Celková dopravní studie dotčené oblasti v kontextu nové, chystané zástavby na úrovni MČ P10 neexistuje. Posuzování křižovatek a intenzity dopravy vychází z dat TSK.
10. Zachování parkovacích kapacit v sídlišti Vlasta během i po výstavbě.
Komentář MČ P10: Vzhledem k tomu, že se bude jednat o novostavbu, nikoliv rekonstrukci, lze očekávat, že organizace výstavby bude odlišná od původní, kterou měla vypracovanou městská část v rámci stavebního povolení, tzn. zařízení staveniště bude umístěno na pozemcích budoucího vlastníka Nemovitostí. To může mít vliv i na parkovací stání (PS) v Uljanovské ulici. Po výstavbě není důvod očekávat snížení počtu PS v sídlišti, naopak je zde příležitost při hledání lepšího dopravního systému v sídlišti prověřit navýšení kapacit PS.
11. Zachování a rozšíření zelených ploch a výsadba stromů, vznik klidových zón.
Komentář MČ P10: Současné terasy objektu bývalé radnice ozeleněny nejsou (případně nekvalitní zeleň v záhonech). Při povolování nového záměru budou muset být dodrženy požadavky ÚP, PSP i SZ, kde jsou koeficienty zeleně stanoveny. Lze tedy důvodně očekávat, že zde nastane výrazné zlepšení.
12. Finanční kompenzace obyvatelům - např. formou snížení daně z nemovitosti pro členy SVJ během výstavby; nebo část investice developera určit na revitalizaci sídliště Vlasta.
Komentář MČ P10: Daň z nemovitosti je na nejnižší možné úrovni, kterou legislativa dovoluje, není tedy možné ji snižovat. V rámci Smlouvy o spolupráci dle Metodiky spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích lze část finančních prostředků směřovat do rozvoje veřejného prostoru v lokalitě, avšak pouze na pozemcích ve svěřené správě MČ P10. Městská část je dále připravena jednat o alternativních možnostech, jak část kontribuce distribuovat přímo do sídliště Vlasta.
13. Nepřípustnost provozů typu kasino, noční klub, hlučné bary, diskotéky apod.
Komentář MČ P10: Provozování kasin na území MČ P10 je omezeno obecně závaznou vyhláškou ZHMP. Znění tohoto požadavku je pro jeho další užití nutné přeformulovat.
14. Poskytnutí informace o provozu stávající výměňkové stanice, která slouží SVJ v sídlišti Vlasta včetně zajištění jejího dalšího fungování.
Komentář MČ P10: I přes skutečnost, že věcné břemeno není zapsáno v katastru nemovitostí, z hlediska právní judikatury existuje a budoucí vlastník bude povinen existenci výměňkových stanic vypořádat.
15. Zajištění náležité ostrahy Nemovitostí, a to až do doby dokončení investičního záměru nového vlastníka Nemovitostí.
Komentář MČ P10: Bude v zájmu nového vlastníka zajistit ostrahu Nemovitostí, MČ P10 bude tento požadavek dále uplatňovat.

16. Zajištění náhrady za újmy a omezení způsobené novou plánovanou výstavbou v prospěch SVJ, včetně záboru pozemku a dodržení případných memorand a dohod mezi MČ a SVJ.

Komentář MČ P10: Jednání s budoucím vlastníkem Nemovitostí o náhradě za újmy a omezení způsobené novou výstavbou budou plně v kompetenci SVJ. MČ P10 ověří, zdali je možné uzavřené memoranda s ohledem na zcela odlišné záměry (rekonstrukce vs. nová výstavba, s tím související doba výstavby či další jiné nároky) postoupit na nového vlastníka Nemovitostí. Pokud nebude postoupení Memorand možné, bude investor jednat přímo s SVJ.

Závěr:

Zástupce SVJ, pan [REDACTED] (AK Vych), shrnul opakovaně požadavky SVJ a průběh jednání. Současně ujistil přítomné, že SVJ jsou připravena dále jednat o svých požadavcích,

Všichni zúčastnění, tedy jak MČ P10, tak i zastoupená SVJ, deklarovali společnou vůli na uzavření Dohody o koordinovaném postupu při prodeji Nemovitostí i koncepčním rozvoji předmětné lokality.

Vzhledem k tomu, že v nadpoloviční většině výše uvedených bodů nepanuje mezi stranami rozpor, bude tato pasáž (požadavky SVJ včetně případných odsouhlasených revizí) použita pro tvorbu Dohody.

Uzavřená dohoda může být s výhodou využita při komunikaci MČ P10 směrem k HMP při projednání záměru prodeje Nemovitostí.

**Prezenční listina z jednání
SVJ Sidliště Vlasta**

konaného dne 17. 6. 2025 od 18:00 h. v zasedací místnosti KB19, ÚMČ Praha 10

Судимый	Примечание	Контакт	Подпись
ИЕ БРАНА 10	ИРИ ЗАКОСТЕЛНИ		
СИЛ ПЕЛОВ МОД СЗБРС			
СИЛ КАРАСЛА			
АК УСЧИ			
СИЛ ДАШКЕРСЛА			
ИРИ ТРАДЕЦКА			
СИЛ ТАСКЕНТСКА			
СИЛ ТАРМЕНСКА			
СИЛ ТУРМЕНСКА			
СИЛ УЗБЕЧКА			
ИЕ БРАНА 10			
ИЕ ТРАНА 10			
ИЕ Т10			
МО П10			

Způsob nabytí nemovitých věcí do vlastnictví hlavního města Prahy a způsob jejich svěření do správy městské části

pozemek parc. č. 1873/81, o výměře 7466 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1429, jež je jeho součástí, k. ú. Vršovice, obec Praha

Jiná listina ze dne předávací protokol podle privatizačního projektu č. 24679 schváleného dne 29.10.93 ze dne 21.06.1994.

POLVZ:932/1996

Z-5500932/1996-101

pozemek parc. č. 1873/83, o výměře 256 m², druh pozemku ostatní plocha, k. ú. Vršovice, obec Praha

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 + Statut hl. m. Prahy.

POLVZ:638/1998

Z-5500638/1998-101

pozemek parc. č. 1872/2, o výměře 4891 m², druh pozemku ostatní plocha, k. ú. Vršovice, obec Praha

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 + Statut hl. m. Prahy.

POLVZ:638/1998

Z-5500638/1998-101

pozemek parc. č. 1872/3, o výměře 1311 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1467, jež je jeho součástí, k. ú. Vršovice, obec Praha

Smlouva kupní ze dne 31.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 09. 06. 2005

V-23413/2005-101



SIMPLE CHANCE
LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP
Société à responsabilité limitée

EDEN DEVELOPMENT, A.S.

A

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10

KUPNÍ SMLOUVA



C2602-pw/00014-PRA

OBSAH

ČLÁNEK	STRANA
1. Úvodní ustanovení	1
2. Předmět smlouvy	2
3. Kupní cena	2
4. Prohlášení prodávajícího	2
5. Převod vlastnického práva a zánik smlouvy	3
6. Zápis do katastru nemovitostí	3
7. Platnost a účinnost smlouvy a doručování	3
8. Závěrečná ustanovení	4

KUPNÍ SMLOUVA

(dále jen "Smlouva") uzavřená podle § 588 a násl. občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (v platném znění) mezi

(A) **EDEN Development, a.s.**

se sídlem: Praha 6, Podbabská 17, č.p. 31, PSČ: 166 24

IČ: 25127306

DIC: CZ25127306

Zastoupená panem [REDACTED]

zapsaná u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 4705

(dále jen "Prodávající")

(B) **Městská část Praha 10**

se sídlem: Vršovická 1429/68

Praha 10 – Vršovice, 101 38 Praha

IČ: 00063941

DIC: CZ00063941

zastoupená [REDACTED]

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., [REDACTED]

(dále jen "Kupující")

Prodávající a Kupující dále společně jako "Smluvní strany" a samostatně jako "Smluvní strana".

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Prodávající je výlučným vlastníkem pozemků mj. parc. č. 1872/4 o výměře 672 m², 1872/7 o výměře 12 m², 2206/7 o výměře 4 m², 2206/6 o výměře 24 m², všechny v k. ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsané na J.V. č. 1393 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha (dále jen "Nemovitost").

1.2 Prodávající má zájem tuto Nemovitost prodat a Kupující za podmínek níže sjednaných koupit.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

Prodávající tímto Kupujícímu prodává a převádí na Kupujícího vlastnické právo k Nemovitosti (tj. pozemkům parc. č. 1872/4, 1872/5, 2206/7, 2206/6) a Kupující vlastnické právo k Nemovitosti přijímá a zavazuje se zaplatit Prodávajícímu kupní cenu uvedenou v článku 3 této Smlouvy, vše za podmínek dále uvedených v této Smlouvě.

3. KUPNÍ CENA

3.1 Kupní cena za prodej Nemovitosti činí 1.780.000,- Kč (slovy: jeden milión sedm set osmdesát tisíc korun českých) (dále jen "Kupní cena").

3.2 Kupující zaplatí Kupní cenu ve dvou splátkách bankovním převodem na účet Prodávajícího [REDAKCE] s. s. s variabilním symbolem plat [REDAKCE]

3.2.1 50 % Kupní ceny (tj. částka 890.000,- Kč) do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy bude podán návrh na příslušný katastrální úřad na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti jak je dohodnuto v této Smlouvě a Prodávající předloží Kupujícímu tento návrh potvrzený příslušným katastrálním úřadem;

3.2.2 50 % Kupní ceny (tj. rovněž částka 890.000,- Kč) do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy dojde ke vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti podle této Smlouvy a Kupující bude zapsán jako jediný vlastník Nemovitosti bez jakýchkoliv práv třetích osob a Prodávající předloží Kupujícímu originál (nebo úředně ověřenou kopii) této Smlouvy s rozhodnutím příslušného katastrálního úřadu o vkladu a výpisu z listu vlastnictví, ve kterém bude Kupující zapsán jako jediný vlastník Nemovitosti bez jakýchkoliv práv třetích osob (vyjma těch uvedených v článku 4 této Smlouvy).

3.3 V případě prodlení se splacením jakékoliv části Kupní ceny nad rámec pěti (5) pracovních dnů od sjednané doby splatnosti se Kupující zavazuje zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,1% dlužné částky za každý den prodlení.

4. PROHLÁŠENÍ PRODÁVAJÍCÍHO

4.1 Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy a ke dni doručení návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha budou platit tyto skutečnosti:

4.1.1 Prodávající je výlučným vlastníkem Nemovitosti; a

4.1.2 Na Nemovitosti neváznou a ke dni doručení návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí nebudou váznout (i) žádná zástavní práva, věcná břemena ani jiná věcná práva třetích osob, která by mohla být uplatněna vůči Kupujícímu po koupi a převodu vlastnického práva k Nemovitosti na Kupujícího podle této Smlouvy s výjimkou práv odpovídajících věcným břemenům či jiných obdobných práv pro vlastníky nebo provozovatele inženýrských sítí vedoucích přes Nemovitost, ani (ii) jiná práva třetích osob (včetně práv nájemníků), která by mohla být uplatněna vůči Kupujícímu po

kupci a převodu vlastnického práva k Nemovitosti na Kupujícího podle této Smlouvy.

- 4.2 V případě, že některé z výše uvedených prohlášení bude neúplné nebo nepravdivé, má Kupující právo na náhradu škody. Právo Kupujícího odstoupit od této Smlouvy podle příslušných obecných ustanovení občanského zákoníku tímto není dotčeno.

5. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA A ZÁNIK SMLOUVY

- 5.1 Vlastnické právo k převáděné Nemovitosti přechází na Kupujícího vkladem vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha. Tímto dnem přejdou na Kupujícího veškeré užítky, nebezpečí a povinnosti, zejména povinnost platit příslušné daně a poplatky, jakož i práva spojená s vlastnictvím převáděné Nemovitosti.
- 5.2 Prodávající i Kupující se zavazují učinit veškeré nezbytné či vhodné kroky ke vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí v souladu s touto Smlouvou. Obě Smluvní strany se dále zavazují, že v případě, když katastrální úřad vydá rozhodnutí, kterým zamítne vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti na základě této Smlouvy, učiní bez zbytečného odkladu veškeré nezbytné či vhodné kroky k uzavření nové smlouvy a jejímu vkladu do katastru nemovitostí.
- 5.3 V případě odstoupení od této Smlouvy se tato Smlouva od počátku ruší a Smluvní strany jsou si povinny vrátit veškerá poskytnutá plnění.
- 5.4 Obě Smluvní strany se shodně zavazují, že pokud nastane u jedné ze Smluvních stran zákonný či smluvní důvod k odstoupení od této Smlouvy, tak Smluvní strana, která by byla oprávněna od této Smlouvy odstoupit, oznámí písemně tuto skutečnost druhé Smluvní straně a poskytne jí dodatečnou lhůtu v trvání alespoň třiceti (30) dnů k odstranění skutečnosti, která opravňuje tuto Smluvní stranu k odstoupení od Smlouvy.

6. ZÁPIS DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 6.1 Prodávající podá na základě této Smlouvy návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí na příslušný list vlastnictví pro katastrální území Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha nejpozději do dvaceti (20) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami, poté, co Prodávající obdrží veškeré souhlasy vyžadované zákonem k uzavření této Smlouvy a poté, co bude tato Smlouva podepsána oběma Smluvními stranami. Tento návrh bude podepsán oběma Smluvními stranami spolu s podpisem této Smlouvy oběma Smluvními stranami.
- 6.2 Prodávající se zavazuje, do doby, kdy bude vlastnické právo Kupujícího k Nemovitosti řádně vloženo do katastru nemovitostí, žádným způsobem Nemovitost neozclit ani ji jakkoli zatížit.

7. PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY A DORUČOVÁNÍ

- 7.1 Tato Smlouva nabude platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.

7.2 Smluvní strany jsou povinny přijímat písemnosti od druhé Smluvní strany na adresu svého sídla uvedeného v záhlaví této Smlouvy (dále jen "Smluvená adresa"). V případě změny Smluvené adresy se Smluvní strany zavazují neprodělně, nejpozději do 15 dnů od změny sídla v obchodním rejstříku nebo jiné příslušné evidenci, písemně oznámit tuto změnu druhé Smluvní straně, jinak zůstává dosavadní Smluvená adresa nadále platná. Tuto změnu jsou Smluvní strany současně povinny doložit příslušným výpisem z obchodního rejstříku nebo (v případě Kupujícího) jiným vhodným dokladem. Do uplynutí 30-ti denní ochranné lhůty po oznámení změny Smluvené adresy je Smluvenou adresou též Smluvená adresa platná před doručením takového oznámení s příslušným doložením změny jak uvedeno výše.

7.3 Za den doručení výzvy, písemného upozornění na porušení smluvní povinnosti, odstoupení od Smlouvy nebo jakékoli jiné písemnosti Smluvní straně bude pro účely této Smlouvy (nebude-li doručení prokázáno dříve) též považován 3. pracovní den poté, kdy adresovaná Smluvní strana odmítne doručovanou písemnost převzít na Smluvené adrese (jak uvedeno v článku 7.2 výše), nebo den, kdy uplynula zákonná lhůta pro uložení doporučeně zasláné písemnosti (s dodatkem) ze strany odesílatele na příslušné poště v poštovním obvodu Smluvené adresy v případě, že si adresovaná Smluvní strana doručovanou písemnost nepřevzme. Kupujícímu může být rovněž doručováno do úřední podatelny v příslušných úředních hodinách.

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1 Pokud není v této Smlouvě dohodnuto jinak, budou se práva a povinnosti Smluvních stran řídit příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. ve znění změn a doplňků.

8.2 Tato Smlouva bude vyhotovena v šesti vyhotoveních v českém jazyce a dvou v jazyce anglickém, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení z obou jazykových verzí a čtyři vyhotovení v českém jazyce budou předložena katastrálnímu úřadu za účelem vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy. V případě rozdílu mezi českou a anglickou verzí této Smlouvy je česká verze rozhodující.

8.3 Smluvní strany této Smlouvy po jejím přečtení potvrzují, že její obsah, závazky, prohlášení, práva a povinnosti odpovídají jejich pravé, vážné a svobodné vůli a že tato Smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připevňují své podpisy před insitucí nebo osobou oprávněnou podle právního předpisu k ověření jejich pravosti.

V Praze dne 22/02 2005

Za Prodávajícího:

EDEN Development, a.s.

V Praze dne _____ 2005

Za Kupujícího:

Městská část Praha 10



[illegible]

Özet: Bu çalışmada, MİT FİT uygulaması ile...

U
P I

5. 2005

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu
Katastrální pracoviště Praha
Vklad práva povolení rozhodnutím
č. j. V - 23743 2005 101
Vklad práva zapsán v katastru
nemovitosti dne: 23. 9. 05
Právní účinky vkladu vznikly
dnem 4. 6. 2005
V Praze dne 23. 9. 05



STAROSTA
městské části Praha 10

101 38 Praha 10, Vršovická 68

Vršovice

7 15818

30.



V Praze dne 11.12. 1997
Čj. OMP/ 435 / 1997

Žádám Vás o provedení záznamu do katastru nemovitostí na základě níže uvedených skutečností.

Jedná se o nemovitost v Praze 10 - dům č.p. 1467 (kulturní dům EDEN), U Slávie 1, s pozemky parc.č. 1872/3 o výměře 1311 m² - zastavěná plocha a pozemkem parc.č. 1872/2 o výměře 6689 m² - ostatní plocha, vše v k.ú. Vršovice.

Podle § 5, odst.1, písm. b) zák.č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí přešel tento majetek do vlastnictví hl.m. Prahy a v souladu se statutem byl svěřen m.č. Praha 10.

K předmětným nemovitostem příslušelo právo hospodaření organizací Obvodní kulturní dům v Praze 10, která byla od 1.7. 1991 přejmenována na Kulturní centrum Prahy 10, Krymská 12. Ministerstvo financí ČR dne 15.7. 1993 rozhodnutím č.j. 124/3/831/1993 rozhodlo, že dnem vydání tohoto rozhodnutí přecházejí movité a nemovité věci z vlastnictví ČR, k nimž příslušelo právo hospodaření Kulturnímu centru Prahy 10 do vlastnictví obce.

V katastru nemovitostí je tento majetek zapsán na LV č. 506 pro k.ú. Vršovice.

Zápis do katastru nemovitostí na nově založeném LV bude znít:

v části ALV Obec hlavní město Praha - městská část Praha 10, se sídlem Vršovická 1429/68,
Praha 10, IČO 00063941

části BLV

vlastnické právo k pozemku a stavbě

parc.č. 1872/3	o výměře 1311 m ²	- zastavěná plocha	dům č.p. 1467
parc.č. 1872/2	o výměře 6689 m ²	- ostatní plocha	

ostatní části bez zápisu

Přílohy :

- 1) Rozhodnutí MF ČR č.j. 124/3/831/ 1993
- 2) Dopis OOM MHMP č.j. OOM 2167/R/92b/93
- 3) Ověřená kopie rozhodnutí o přidělení čísla popisného

Katastrální úřad Praha - město
Ing. Jaroslav Rasocha - ředitel
Legerova 69
Praha 1

kopie:
Magistrát hl.m. Prahy
odbor obecního majetku
odd. geodet činností
Mariánské nám 2
P r a h a 1

Magistrát

hlavního města Prahy

odbor obecního majetku

Obvodní úřad Praha 10

Vršovická 1429
P r a h a 10

V Praze dne 25.8.1993
č.j. DOM/1429 /R/92b/93

Věc : Rozhodnutí MF ČR o přechodu majetku na obec

V příloze Vám zasíláme rozhodnutí Ministerstva financí České republiky, které rozhodlo o přechodu movitého a nemovitého majetku z vlastnictví České republiky do vlastnictví hl.m. Prahy, ke kterému měla za stanovených podmínek právo hospodaření organizace Kulturní centrum Prahy 10.

Dnem rozhodnutí MF ČR je tento majetek ve smyslu čl.3a odst.1) písm. b) Statutu hl.m. Prahy svěřen městské části. Upozorňujeme na povinnosti městské části uvedené v odst. 3) a 4) téhož čl. Statutu.

S pozdravem

Příloha

Zpracoval :
Schválil :

Rozdělovník : adresát + příl.
odd. RPO
sekret. ved. odhodu

Adresa:
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1

Telefon:
263 11 11

fax:
232 68 02

Dálnopis:
122 685

ICD:
064581

Bankovní spojení:
Česká spořitelna, a. s.
Rytlířská 29
110 01 Praha 1

1000

MINISTERSTVO FINANCÍ
České republiky

V Praze dne 15. července 1993
Čj.: 124/37/831/1993

R O Z H O D N U T Í

Na základě žádosti hlavního města Prahy čj. KNS - 396/93 ze dne 9. března 1993, doplněné dopisem čj. KNS - 766/93 dne 4. května 1993, a souhlasu Ministerstva pro správu národního majetku a jeho privatizaci České republiky vyjádřeného pod čj. 410/1059/93 ze dne 24. května 1993, doplněného čj. 420/1847/93 ze dne 7. června 1993

r o z h o d l o Ministerstvo financí České republiky podle § 5 odst. 1 písm. b) zákona ČNR č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, takto:

Do vlastnictví hlavního města Prahy přecházejí dnem vydání tohoto rozhodnutí nemovitě a movité věci z vlastnictví České republiky, k nimž ke dni účinnosti zákona ČNR č. 172/1991 Sb. příslušelo právo hospodaření organizací Obvodní kulturní dům v Praze 10, která byla od 1. července 1991 přejmenována na Kulturní centrum Prahy 10, Krymska 12, Praha 10 - Vršovice.

Odůvodnění:

Ministerstvo financí České republiky vyhovělo žádosti hl. m. Prahy, neboť jsou splněny podmínky stanovené v § 5 zákona ČNR č. 172/1991 Sb. S vydáním rozhodnutí vyslovilo předchozí souhlas Ministerstvo pro správu národního majetku a jeho privatizaci České republiky.

Pro převzetí majetku, jehož se toto rozhodnutí týká, do evidence vlastnictví hl.m.Prahy, se doporučuje provést fyzické inventarizace a na základě nich provést odpovídající zápisy do evidence majetku v účetnictví.

Nemovitý majetek se zapisuje do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu, a to v souladu s evidencí nemovitostí na listu vlastnictví, popř. s nabyvacími listinami dokládajícími nabytí práva hospodářeni organizací, již se toto rozhodnutí týká.

Proti tomuto rozhodnutí není opravný prostředek přípustný.



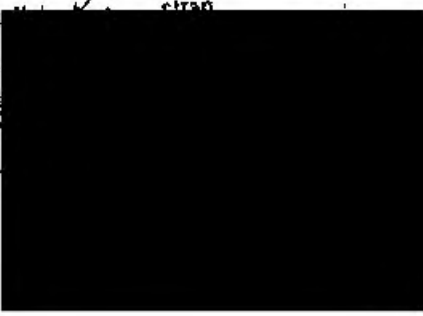
Podle ověřovací knihy poř. č. I/KC-641/95

lalo úplná - částečná fotokopie obsahující
..... stran souhlasí doslovně s prvopisem
- ověřenou fotokopii obsahující stran

Správný poplatek ve výši

Dne 1-9 ledna

bez poplatku



Pracovní list č. 10
Jméno:
Klasifikace:
Datum:
Téma:
Cíle:
Obsah:
Pracovní list č. 10
Pracovní list č. 10





Hospodářská smlouva

- o převodu správy národního majetku
(§ 347 hospodářského zákoníku)
- o převodu vlastnictví národního majetku
(§ 349 hospodářského zákoníku)

Cís.	
	2/0062/87

Název Adresa ICO*)	Předávající organizace	Její nadřízený orgán
	VHP-VÚS Michalská 12 Praha 1	GR VHP Vyšehradská 51 Praha 2

Název Adresa ICO*)	Přijímající organizace	Její nadřízený orgán
	OKD ČNV 10 Krymská 12 Praha 10	NVP náa.Dr.Vacka, Praha 1

1. Převádí se správa — vlastnictví**) tohoto národního majetku:

A.				
Pol.	Základní prostředky (název, druh, popls, invent. č., u nemovitostí: obec, katastrální území, parc. č., čp., č. ev.)**)	Pařížovací cena	Oprávký ke dni převodu	Zůstatková cena
-	Stavba 0062 Kulturní dům Centrální náměstí Pha 10			
-	objekty vlastní stavba, trafa- stanice, komunikace, TÚ, opěrná stěna přípojky vody, plynu, kanalizace, slaboproudu, horkovodu, rekonstrukce horkovodu MČZS			
-	1. vlastní stavba 2. projektové práce	62.543.743 1.601.120	-	62.545.743 1.601.120
Úhrnem		64.145.843		64.145.843
B.				
Pol.	Jiný majetek (název, druh apod.)	Hodnota	Poznámka	
Úhrnem				

2. Správa — vlastnictví***) majetku uvedeného pod bodem 1. převádí se ke dni **1.1.1988**

*) Identifikační číslo organizace (ICO) podle Jednotného číselníku organizací v ČSSR. U názvu nadřízeného orgánu se identifikační číslo neuvádí.

**) Co se nehodí, škrtněte.

***) Jsou-li předmětem převodu pozemky, je třeba zde uvést jejich parcelní číslo vedená v evidenci nemovitostí, organizace musí proto před vyznačením údajů v tomto bodě u příslušného střediska geodézie provést porovnání parcelních čísel pozemků. Smlouvu je třeba předložit příslušnému středisku geodézie k zápisu do evidence nemovitostí do 60 dnů po právní účinnosti smlouvy.

3. Správa se převádí úplně za dohodnutou cenu Kčs (podle připojené specifikace), kterou předávající organizaci zaplatí přijímací organizace do dne par. 15/2 — bezplatná dohoda — bezplatně podle vyhlášky o správě národního majetku (§).

4. Vlastnictví se převádí úplně za dohodnutou cenu Kčs (podle připojené specifikace), kterou předávající organizaci zaplatí přijímací organizace do dne — bezplatná dohoda.**)

5. Důvod převodu: **dokončená investice**

6. Přijímací organizace přelímá s majetkem této práva (pohledávky): **veškeré, které vyplývají z převodu správy národního majetku**
závazky

7. Zvláštní podmínky převodu: **nedílnou součástí této MS bude dodatek č.1 MS, který bude vystaven po ukončení financování stavby**

8. Počet a označení příloh, jež tvoří nedílnou součást smlouvy: **1. Vyčíslední pořizovací hodnoty,**

9. Podle této listiny navrhuje se provést zápis v evidence nemovitostí pro přijímací organizaci **ČSO ÚV 10, Krýská 12, Praha 10**

a pro její samostatně organizovaný útvar (složku) **Praha 1, Hybernská**
ICO **)
příslušné nemovitosti uvedených v

Předávající organizace

Ověřovací předpis

Č. j.
Tato smlouva se schvaluje.

V dne
(razítko a podpis)

Č. j.
Tato smlouva se schvaluje.

V dne
(razítko a podpis)

Text	Číslo		Částka
	Mé dat	Dol	

Poznámka a zaúčtování:

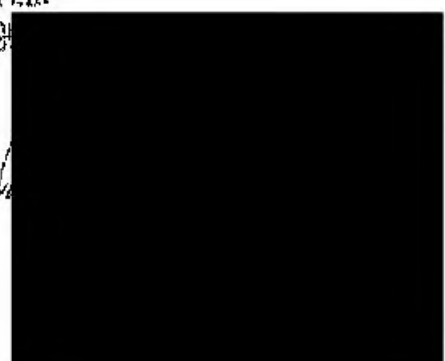
Jméno (šifra):

*) Co se nehodí, škrtněte.

**) Zápis je možný pouze pro samostatně organizační útvary (složky) zařazené v Jednotném číselníku organizací v ČSSR.

***) Schvalovací doložka se připevňuje jen tehdy, je-li podle platných předpisů nebo rozhodnutí třeba schválení příslušného orgánu.

Podle ověřovací knihy poř.č. 3834/46
tento opis - ~~číslicový opis~~ - kopie
obsahuje 2 stran
souhlasí se skutečností
a převzetím - ~~ověřením~~ - ~~pisem~~ - kopii
obsahuje 2 stran.
V Praze 10 dne 14. 6. 1946





OBVODNÍ ÚŘAD

městské části Praha 10

101 38 Praha 10, Vršovická 68

Adresáti dle rozdělovníku

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LINKA

V PRAZE DNE

vl.:

9.12.1998

HLP:

Věc:

SDĚLENÍ

Na základě Vaší žádosti sdělujeme, že u kolaudačního rozhodnutí č.j.výst.1308/87-Vrš. ze dne 3.7.1987, kterým bylo povoleno užívání stavby 0062/- kulturního domu EDEN čp.1467, k.ú.Vršovice, Praha 10, nelze vyznačit nabytí právní moci, protože se nedochovaly domůčenky.

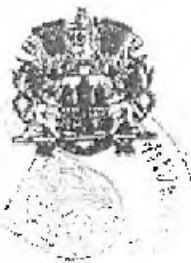
Vzhledem k tomu, že ve spisu se nenachází žádné doklady o případném odvolání, lze předpokládat, že rozhodnutí nabylo právní moci v roce 1987.

Stavební úřad potvrzuje, že dům čp. 1467, Praha 10 existuje a slouží svému účelu.

Za správu

Na vědomí:

1. Katastrální úřad
2. MČ P10 - OMP
3. Spis SÚ



OBVODNÍ NÁRODNÍ VÝBOR V PRAZE 10

OBVOD 25. VÝROČÍ OSVOBOZENÍ ČESKOSLOVENSKA SOVETSKOU ARMÁDOU

101 38 PRAHA 10 - VRŠOVICE, TRÁVA SNB 68

K.

VHM - VÚS
Michalská 12, Praha 1

OKD Praha 10
Hostýnská 520, Praha 10

VÁS DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NÁŠ ZNAČKA

Výst.1308/87-Vrš.

VYŘIZUJE / LINKA

PRAHA

3.7.1987

VĚC

Odbor výstavby ONV v Praze 10 jako stavební úřad příslušný podle § 117 odst.2 zák.50/76 Sb. o územním plánování a stavebním řádu vydává na návrh stavebníka VHM-VÚS Praha 1, Michalská 432/12 podle ustanovení § 82 zák. 50/76 Sb. a § 43 vyhl. 85/76 Sb. o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu toto

k o l a u d a č n í r o z h o d n u t í

Stavební úřad povoluje užívání stavby kulturního domu EDEN v Praze 10, Vršovice, Centrálního náměstí, postaveného na pozemku č.kat. 1872 tak, jak je uvedeno v ověřené dokumentaci stavebního povolení č.j. Výst.1998/2045/80 Vrš. p.1872 ze dne 6.10.1980 za těchto podmínek

1. Stavba bude užívána pouze v souladu s tímto kolaudačním rozhodnutím.
2. Stavba bude udržována v řádném technickém stavu včetně přilehlého pozemku tak, aby nebylo ohroženo životní prostředí, hygiena, zdraví a bezpečnost osob a její bezpečnost.
3. V bufetu kina a sněk baru musí být instalovány dvoudřezy a umyvadlo. - Termin 30.7.1987

4. Šatny účinkujících musí být doplněny žaluziemi proti přehřátí interieru. - Termín 31.12.1987
5. Radiátor v komunikační chodbě u kuchyně je nutno přemístit tak, aby nemohlo dojít ke zranění. - Termín 30.7.1987
6. Chodby u výšepu, které jsou spádované je nutno vybavit protiskluzovou úpravou. - Termín 30.7.1987
7. Doplnit podhled na WC mužů u hlavního sálu. Termín 30.7.1987
8. Na technické chodbě (schodiště) před strojovnou VZT je nutno instalovat ochranu, aby bylo zabráněno úrazům hlavy procházejících osob. - Termín 30.7.1987
9. Do 30.4.1988 musí být předložen doklad o zaregulování VZT na projektované parametry. Množství vzduchu přiváděné do prostoru kuchyně musí být redukováno tak, aby rychlost proudění vzduchu v místě pobytu osob nepřesahovala 0,3 m/sec.
10. Do 30.8.1987 předložit provozní řád VZT včetně osoby zodpovědné za provoz, údaje o počtu a kvalifikaci osob na údržbu, režim provozu, režim údržby.

K termínu do 30.7.1987 provést :

11. Provést protipožární nástřik všech závěsů a dekorativního materiálu jak ve společenském sále, tak v kině.
12. V celém objektu instalovat reproduktory místního rozhlasu dle PD.
13. Provést zastínění ústředí elektrické požární signalizace tak, aby optický signál byl viditelný a ne mohl být zaměnitelný za odraz světelných paprsků dopadajících na krycí štíty ústředí.
14. Provést úpravu panikového kování na všech dveřích tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost unikajících osob.

15. Dokončit větrací otvory v předsíni chráněné únikové cesty typu B dle ČSN 730802
16. Dokončit osazení samozavíračů na dveřích z foyé do předsíni a z předsíni do schodišťového prostoru chráněné únikové cesty typu B tak, aby tyto splnily požadavek ČSN 730802
17. Dokončit kouřotěsnost (mezi předsíněmi a schodištěm chráněné únikové cesty typu B
18. Instalovat omezovače (zarážky) u všech dveří na chráněné únikové cestě typu B tak, aby nedocházelo k zužování únikových cest
19. Z prostoru předsíni chráněné únikové cesty typu B odstranit dešťový svod
20. V šatně v 1. podz. podlaží společenského sálu přemístit čidlo elektrické požární signalizace mimo věšákovou stěnu
21. Označit ovládací prvky vzduchotechniky v předsíni chráněné únikové cesty informačním nápisem "Větrání únikové cesty-při požáru zapni"
22. Označit únikové cesty
23. Osadit ruční hasicí přístroje
24. Označit hydrantovou skříň ve vstupním prostoru kina
25. Označit hlavní uzávěr vody, elektrické energie na vstupních dveřích a osadit informační tabulky označující směry k těmto uzávěrům
26. Zavést předepsanou dokumentaci elektrické požární signalizace
27. Vybavit ohlašovnu požáru (prostor v němž jsou umístěny ústředny elektrické požární signalizace) řádem ohlašovny a tento prostor označit viditelným nápisem.
28. Vypracovat požární poplachové směrnice a provést jejich vyvěšení

29. Zavést knihu revizí požárních klappek - revize musí být prováděny v souladu s požadavkem výrobce
30. Vypracovat a vyvěsit specifické požární řády pro požárně nebezpečná pracoviště - prostory (specifikaci provede provozovatel)
31. Založit požární knihu objektu, do které budou zapisovány výsledky měsíčních kontrol
32. V souladu s vyhláškou MV č.37/1986 Sb. provést proškolení všech zaměstnanců kulturního domu v požární ochraně
33. Dokončit osazení výtvarných děl do 31.12.1987
34. Do zahájení provozu dokončit terénní úpravy na pozemcích č.kat. 1871, 1872 kat.úz. Vršovice
35. Před uvedením výtahů do provozu musí být odstraněny vady uvedené v zápisech o provedení ověřovací zkoušky pěti výtahů z 1.7.1987
36. Dále se Vám ukládá požádat do 30ti dnů odbor vnitřních věcí NVP o přidělení čísla popísaného. Tuto žádost je třeba doložit geometrickým plánem vyhotoveným trojmo Střediskem geodesie pro hl.m.Prahu a tímto rozhodnutím.
37. Do 30.7.1987 předložit geometrické zaměření stavby

Z tohoto kolaudačního rozhodnutí se vyjímá prostor šaten, sloužících pro kulturní sál a kino, s tím, že šatny budou dokončeny do 30.9.1987.

Odůvodnění:

Na základě žádosti VHMP-VÚS ze dne 13.5.1987 bylo zahájeno kolaudační řízení stavby kulturního domu EDEN v Praze 10, Centrální náměstí. Bylo provedeno místní šetření, při kterém byly zjištěny nedodělky a závady bránící užívání a řízení bylo proto přerušeno. Investor předložil dne 2.7.1987 doklady o odstranění závad bránících užívání.

Vzhledem k tomu, že tyto vady byly odstraněny a ve výroku uvedená vady nebrání dle vyjádření dotčených orgánů trvalému užívání stavby, rozhodl odbor výstavby ONV Praha 10 vydat toto kolektivní rozhodnutí se stanovením termínů pro jejich odstranění.

Poučení: Proti tomuto rozhodnutí lze se odvolat do 15ti dnů ode dne doručení k odboru výstavby NVF prostřednictvím sdělovacího odboru.

Za správnost:

Doručuje se účastníkům

1/ VMMP-VCS Praha 1-Michalská 1

2/ OKD Praha 10

na vědomí:

3/ ONV 10

4/ OS Sboru PO

5/ Stř. geodzie

6/ ÚHA

7/ NVF

8/ Filmový podnik Praha

9/ RaJ Praha 10

10/ ONV ONV 10

11/ místopř. ONV 10 s. Senohradská

12-13/ opis



Podle ověřovací knihy poř.č. 1160/16
tento dleprý - částečný opis - kópie
obsahující stran
souhlasí doslovně
s nepsaným - ověřeným spisem, ko
obsahujícím stran
V Praze 10 dne 10. pros. 1909



OVV 10 - OV
Odbor vnitřních věcí Národního výboru hlavního města Prahy
Praha 1, nám.Dr.V.Vaacka č.2

Čj. OVV 1156/88
Vyřizuje: Leitlová tel. 283 2661

Obvodní národní výbor v Praze 1 Městská část Praha 10	Číslo dne: 1-6. VII. 1988	Čp. 1467
Č.j.	Vršovice	
Právník:	P r a h a 10	

R o z h o d n u t í

Odbor vnitřních věcí Národního výboru hlavního města Prahy
rozhodl na základě žádosti o udělení čísla popisného a orientač-
ního dne 22. června 1988 takto:

podle ustanovení § 8 vyhlášky č.97/1961 Sb. o názvech obcí,
označování ulic a číslování domů se určuje nově postavenému do-
mu na staveništi části pozemku číslo parcelní 1872/3

ve Vršovcích č í s l o p o p i s n é 1467 slovy jedentisíc-
čtyřistašedesátseďm v městské části Praha 10 v katastrálním
území Vršovice dále se určuje č í s l o o r i e n t a č -
n í 1 ulice U Slávie

Novostavba musí být označena do 14 dnů předepsanými tabulkami.

VHMP - Výstavba účelových staveb

předložila 3x geometrický plán nově postavenému domu se žá-
dostí o udělení čísla popisného a čísla orientačního.

Podle předložených plánů Geodázie n.p. Praha č.z.206205-36-88 .
ze dne 26.5.1988 staveniště domu vyznačené v plánu měří podle
skutečnosti 8001 m².

Z této plochy připadá na:

plochu zastavěnou budovou čp. 1467	1 300	m ²
ostatní plocha	6 701	m ²
zahradu		m ²
garáže		m ²
chodník		m ²
c e l k e m		8 001 m ²

Novostavba byla povolena odborem výstavby Obvodního ná-
rodního výboru v Praze 10 čj. výst.1999,2045/80 - Vrš.p. 1872
ze dne 6. 10. 1980

Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 3. 7. 1987
čj. výst. 1308/87 - Vrš.

Jeden geometrický plán a rozhodnutí se postupují do EN,
jeden se předává ateliéru geodézie Útvaru hlavního architekta
města Prahy a další potvrzený se vrací;
2 rozhodnutí se přikládají.

Poučení: Proti tomuto rozhodnutí
dne jeho doručení k mi
prostředí ČSR prostřed
Národního výboru hlav

V Praze dne 22. června 1988

V právní moci dne 24/7 1988

Max
Mar
Pra
/47/

Podla číslovací knihy poř. č.
Jenro: Činný - důležitý
obsah:
souhlas:
s převodem - ověřený
obsah:
Správa poplatků ve vý
něl z písemné hotovosti.
Číslo:
V Praze dne:



OBVODNÍ ÚŘAD

městské části Praha 10

101 38 Praha 10, Vršovická 68

Katastrální úřad Praha - město
110 00 Praha 1, Legerova 69

datum: 10.12.1998
výtisk: 1
počet příloh: 3

Katastrální úřad Praha - město

k rukám pana ředitele

in

Legerova 69

Praha 1

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

vl.: OMP/EVID/ - O - 374/98

HLP:

VYŘIZUJE / LINKA

V PRAZE DNE

10.12.98

Věc: Doplnění Z - 4743/97 v k.ú. Vršovice

Po telefonickém rozhovoru s p. [redacted] zasíláme požadované listiny pro doplnění zápisu Z - 4743/97 v katastrálním území Vršovice do katastru nemovitostí.

Jedná se o tyto doklady:

- 1) Sdělení Stavebního úřadu k č.p. 1467
- 2) Kolaudační rozhodnutí č.j. Výst. 1308/87-Vrš. pro dům č.p. 1467 v k.ú. Vršovice
- 3) Rozhodnutí o přidělení č.p. 1467 v k.ú. Vršovice

Za urychlené provedení zápisu předem děkujeme.



VHMP - Výstavba účelových staveb, Michalská 12, 110 01 Praha 1

Středisko geodézie
pro hl. m. Prahu

Hybernská 10
110 00 Praha 1

19.12.1988
V Praze, dne 941/552/88
čj.

Věc : Kulturní dům Centrální nám., Praha 10

Hosp. - kupní smlouvou došlo k převodu pozemku v k.ú. Vršovice.

č. kat.	díl	výměra	původní vlastník
1871	"c"	30 m ²	Odbor výstavby NVP

za Čsl stát - VHMP - Výstavba účelových staveb

Zároveň došlo k převodu pozemků

1872/2	celý	6.701 m ²
1872/3	celý	1.300 m ²

VHMP-Výstavba účelových staveb

dle geom. plánu č. zak 206205-36-88

Převzato		Podp. výk. Změna
28		50/85
Došlo dne		22. XII. 1988

za Československý stát - Obvodní kulturní dům v Praze 10

Po jednom stejnopisu smlouvy pro sbírku listin přikládáme.

Žádáme, aby po provedeném zápisu byli vyrozuměni :

- 1) VHMP-Výstavba účelových staveb, Michalská 12, 110 01 Praha 1
- 2) Odbor výstavby NVP, Řásnovka 8, Praha 1
- 3) Obvodní kulturní dům v Praze 10, Krymská 12

VÝSTAVBA
HLAVNÍHO
VÝSTAVBA
ÚČELOVÝCH

vedo

lení

Přílohy : 2x HS
1x geom. plán

Hospodářská smlouva

práva hospodaření
o převodu ~~správy~~ ~~vlastnictví~~ národního majetku
(§ 347 hospodářského zákoníku)
~~o převodu vlastnictví národního majetku~~
(§ 349 hospodářského zákoníku)

Čís.	941/481/88
	Výs/4/4847/88/Vs

Název Adresa ICO*)	Předávající organizace	Její nadřízený orgán
	Odbor výstavby MVP Řešovka 3, Praha 1	Rada MVP

Název Adresa ICO*)	Přijímající organizace	Její nadřízený orgán
	VHMP-Výstavba účelových staveb Michalek 12, Praha 1 064661	GR VHMP

1. Převádí se ~~právo hospodaření~~ ~~práva~~ ~~vlastnictví~~ tohoto národního majetku:

A.	Pol.	Základní prostředky (název - druh, popis, invent. č., u nemovitostí: obec, katastrální území, parc. č., čp., č. ev.)**)	Pořizovací cena	Oprávký ke dni převodu	Zůstatková cena
		Pozemek k.ú. Vršovice č. parc. díl výměra 1871 "a" 30 m2 dle geom. plánu č. zak. 206205-36-88			
	Úhrnem				
B.	Pol.	Jiný majetek (název, druh opod.)	Hodnota	Poznámka	
	Úhrnem				

Právo hospodaření 1.12.1988

2. ~~Práva~~ ~~vlastnictví~~ majetku uvedeného pod bodem 1. převádí se ke dni

- *) Identifikační číslo organizace (ICO) podle Jednotného číselníku organizací v ČSSR. U názvu nadřízeného orgánu se identifikační číslo neuvádí.
**) Co se nehodí, škrtněte.
***) Jsou-li předmětem převodu pozemky, je třeba zde uvést jejich parcelní čísla vedená v evidenci nemovitostí, organizace musí proto před vyznačením údajů v tomto bodě u příslušného střediska geodézie provést porovnání parcelních čísel pozemků. Smlouvu je třeba předložit příslušnému středisku geodézie k zápisu do evidence nemovitostí do 60 dnů po právní účinnosti smlouvy.

Právo hospodaření

3. Správa se převádí úplně za dohodnutou cenu Kčs (podle připojené specifikace), kterou předávající organizaci zaplatí přijímající organizace do dne bezplatně dohodou -- bezplatně podle vyhlášky o správě národního majetku (12/36). 119/1968 Sb.

4. Vlastnictví se převádí úplně za dohodnutou cenu Kčs (podle připojené specifikace), kterou předávající organizaci zaplatí přijímající organizace do dne bezplatně dohodou.)

5. Důvod převodu: **Dokončení výstavby Kulturního domu Centrální náb. Praha 10 - Vršovice - převod na investora**

6. Přijímající organizace přejímá s majetkem tato práva (pohledávky):

závazky

7. Zvláštní podmínky převodu:

8. Počet a označení příloh, jež tvoří nedílnou součást smlouvy:

9. Podle této listiny navrhla se provést zápis v evidenci nemovitostí pro přijímající organizaci **VMP**
Výstavba obchodních staveb, Michalek 12, Praha 1
a pro její samostatně organizovaný útvar (složku)
ICO *) u střediska geodézie v **Praha 1**
ohledně nemovitostí uvedených v bodě 1. této listiny.

Předávající organizace

Praha

30.11.1988

V

Ing. Václav Fiala

2

10. a) Schvalovací doložky příslušných orgánů:*)

Ž. J.
Tato smlouva se schvaluje.

V dne
(razítko a podpis)

Ž. J.
Tato smlouva se schvaluje.

V dne
(razítko a podpis)

Účtovací předpis

Text	Očet		Částka
	Má být	Dej	

Poznámka o zaúčtování:

Jméno (titr):

*) Co se nehodí, škrtněte.

**) Zápis je možný pouze pro samostatné organizační útvary (složky) zafixované v Jednotném seznamu organizací v CSSR.

***) Schvalovací doložka se připojí jen tehdy, je-li podle platných předpisů nebo rozhodnutí třeba schválení příslušného orgánu.

Hospodářská smlouva
práva hospodaření
 o převodu ~~správy~~ **práva hospodaření** národního majetku
 (§ 347 hospodářského zákoníku)
 o převodu ~~vlastnictví~~ **práva hospodaření** národního majetku
 (§ 349 hospodářského zákoníku)

Čís.	941/480/88
------	------------

Název Adresa IČO*)	Předávající organizace	Její nadřízený orgán
	VHMP-Výstavba účelových staveb Michalská 12, Praha 1 0546610	GH VHMP

Název Adresa IČO*)	Přijímající organizace	Její nadřízený orgán
	Obvodní kulturní dům v Praze 10 Vilová 11, Praha 10	OKV 10

právo hospodaření

1. Převádí se ~~opráva~~ **právo hospodaření** tohoto národního majetku:

A.	Pol.	Základní prostředky (název - druh, popis, Invent. č., u nemovitostí: obec, katastrální území, parc. č., čp., č. ev.)***)	Pořizovací cena	Oprávký ke dni převodu	Zůstatková cena
		Pozemky v k.ú. Vrbovlice č. parc. výměra 1872/2 6.701 m2 1872/3 1.300 m2 dle geom. plánu č. zak 206265-36-88			

Úhrnem

B.	Pol.	Jiný majetek (název, druh apod.)	Hodnota	Poznámka

Úhrnem

Právo hospodaření

2. ~~Správa~~ **právo hospodaření** majetku uvedeného pod bodem 1. převádí se ke dni **1.12.1988**

*) Identifikační číslo organizace (IČO) podle Jednotného číselníku organizací v ČSSR. U názvu nadřízeného orgánu se identifikační číslo neuvádí.

**) Co se nehodí, škrtněte.

***) Jsou-li předmětem převodu pozemky, je třeba zde uvést jejich parcelní čísla vedená v evidenci nemovitostí, organizace musí proto před vyznačením údajů v tomto bodě u příslušného střediska geodézie provést porovnání parcelních čísel pozemků. Smlouvu je třeba předložit příslušnému středisku geodézie k zápisu do evidence nemovitostí do 60 dnů po právní účinnosti smlouvy.

Práva hospodaření

3. Správa se převádí úplně za dohodnutou cenu Kčs (podle připojené specifikace), kterou předávající organizaci zaplatí přijímající organizace do dne — bezplatně dohodou — bezplatně podle vyhlášky o správě národního majetku (S 12/3a, *) 119/1988 Sb.

4. Vlastnictví se převádí úplně za dohodnutou cenu Kčs (podle připojené specifikace), kterou předávající organizaci zaplatí přijímající organizace do dne — bezplatně dohodou. *)

5. Důvod převodu: **Dokončení výstavby Kulturního domu Centrální náb. Praha 10 - Vrbovice, převod na uživatele**

6. Přijímající organizace přejímá s majetkem toto právo (pohledávky):

závazky

7. Zvláštní podmínky převodu:

8. Počet a označení příloh, jež tvoří nedílnou součást smlouvy:

9. Podle této listiny navrhuje se provést zápis v evidenci nemovitostí pro přijímající organizaci **Obvodní kulturní dům v Praze 10, Vilová 11, Praha 10** a pro její samostatně organizovaný útvar (složku) (ČO **) u střediska geodézie v **Praze 1** (pohledně nemovitostí uvedených v bodě 1. této listiny).

Jaro

V p

tek

V

10. a) Schvalovací doložky příslušných orgánů: *)

č. j.
Tato smlouva se schvaluje.

V dne
(razítko a podpis)

č. j.
Tato smlouva se schvaluje.

V dne
(razítko a podpis)

Účtovací předpis

Text	Účet		Částka
	Má být	Dal	

Poznámka o zaúčtování:

Jméno (písmo):

*) Co se nehodí, škrtněte.

**) Zápis je možný pouze pro samostatné organizační útvary (složky) zařazené v Jednotném číselníku organizací v ČSSR.

***) Schvalovací doložka se připojí jen tehdy, je-li podle platných předpisů nebo rozhodnutí třeba schválení příslušného orgánu.

Godwin

Odbor vnitřních věcí Národního výboru hlavního města Prahy
Praha 1, nám. Dr. V. Vačka 3.2

Čj. OVV 1156/88

Vyřizuje: [redacted]

Obec:	Pol. vyk. zpr.
<i>Vrřovice</i>	<i>6/1/88</i>
Číslo:	Došlo:
<i>6159</i>	<i>18. srpna 1988</i>

OKD Praha 10

Čp. 1467

Vrřovice

P r a h a 10

J. Pláň
18. 8. 88

R o z h o d n u t í

Odbor vnitřních věcí Národního výboru hlavního města Prahy
rozhodl na základě žádosti o udělení čísla popisného a orientač-
ního dne 22. června 1988 takto:

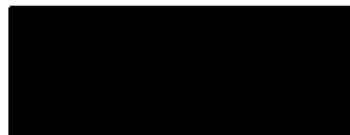
podle ustanovení § 8 vyhlášky č. 97/1961 Sb. o názvech obcí,
označování ulic a číselování domů se určuje nově postavenému do-
mu na staveništi části pozemku číslo parcelní 1872/3

ve Vrřovicích č í s l o p o p i s n é 1467 slovy jedentisíc-
čtyřistašedesátšedm v městské části Praha 10 v katastrálním
území Vrřovice dále se určuje č í s l o o r i e n t a č -
n í 1 ulice U Slávie

Novostavba musí být označena do 14 dnů předepsanými tabulkami.

VHM - Vystavba účelových staveb

předložit 3x geometrický plán nově postavenému domu se žá-
dostí o udělení čísla popisného a čísla orientačního.



Podle předložených plánů Geodézie n.p. Praha č.z.206205-36-88
ze dne 26.5.1988 staveniště domu vyznačené v plánu měří podle
skutečnosti 8'001 m².

Z této plochy připadá na:

plochu zastavěnou budovou čp. 1467	1 300	m ²
ostatní plocha	6 701	m ²
zahradu		m ²
garáže		m ²
chodník		m ²
c e l k e m		8 001 m ²

Novostavba byla povolena odborem výstavby Obvodního ná-
rodního výboru v Praze 10 čj. výst.1999,2045/80 - Vrš.p. 1872
ze dne 6. 10. 1980

Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 3. 7. 1987
čj. výst. 1308/87 - Vrš.

Jeden geometrický plán a rozhodnutí se postupují do EN,
jeden se předává ateliéru geodézie Útvaru hlavního architekta
města Prahy a další potvrzený se vrací;
2 rozhodnutí se přikládají.

Poučení: Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode
dne jeho doručení k ministerstvu vnitra a životního
prostředí ČSR prostřednictvím odboru unitárních věcí
Národního výboru hlavníh

V Praze dne 22. června 1988

územní mapa pozemkové 1:1000
(2476)

(1069)

2476

(2406)

územní č. 1467

VRŠOVICE
PRAHA-10

územní popisný plán ze dne 27. VI. 1988

2208

1/2 38/88

Název organizace Geodézie r.p. Praha SG 120	Okres Praha 10	Obec Vršovice	Kat. území Vršovice
	Číslo zakázky plánu 206 205-36-88	Mapový list č. 404	Záznam podrobného měření změn č. 212
GEOMETRICKÝ PLÁN pro kulturní dům			
Č. měřil	Vyhotovil	Ověřil	Potvrdil
Dne v roce 1986	Dne 25.5. 1988	Dne 26.5. 1988	Dne 30.5. 1988
Nová hranice bytů v přírodě označeny zdi a plotem		Náležitosti a přesnosti odpovídá předpisům	Soulad očíslování parcel s údaji evidenční nemovitostí se potvrzuje
*) Výměra 1 ... z přímo měřených měř 2 ... z vyrovnaných souřadnic 0 ... graficky			
Souřadnice bodů označených čísly a ostatní měřicí údaje jsou uloženy ve všeobecné dokumentaci		Podpisy, razítka	

13

70-58

1872
7

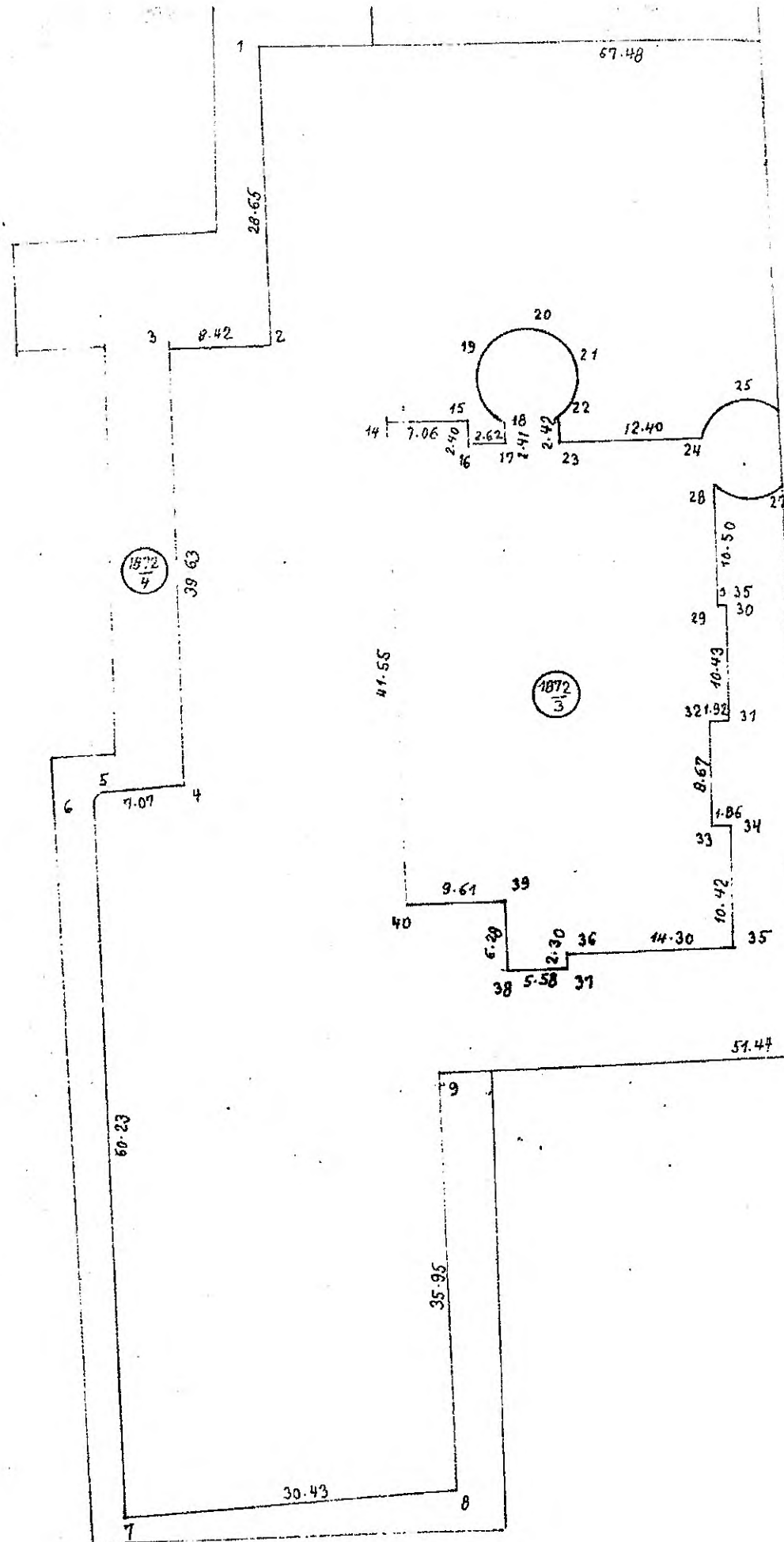
1872
2

2.55 12
11

24-67

10

Polní náčrt 1:500



VÝKAZ VÝMÉR PODLE EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav														
Parcelní číslo	Výměra			Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra			Druh pozemku	Nabyvatel	Kvalita výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	a	m²			ha	a	m²				Parcelní číslo		Číslo listu vlast.	Výměra dílu			
												v PK	v EN		ha	a	m²	
1872	1	77	20	ost.	1872/1	93	38	ost.			0		1872	489				
					1872/2	67	01	ost.			2		1872	489	63	44	a	
													2208	489	1	57	b	
													1871	2		30	c	
													1870	489		34	d	
												2476	2476	13	1	36	e	
																	67.01	
					1872/3	13	00	stav.			2		1872	489				
					1872/4	7	39	ost.			0		1872	489				
2208	34	95		ost.	2208	33	38	ost.			0		2208	489				
1871	4	27		ost.	1871	3	97	ost.			0		1871	2				
1870	36	43		ost.	1870	36	09	ost.			0		1870	489				
2476	2	24	84	ost.	2476	2	23	48	ost.		0	2476	2476	13	1	57	86	
												1869	"	15		57	76	
												2476	"	489		7	86	
																	2:23:48	
	4	77	69			4	77	69										

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Identifikace: 275704909011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 26.06.2025

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: xxx pro Městská část Praha 10

UPOZORNĚNÍ

na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) **veřejný seznam**, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznamená, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.

Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Právem na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.



STAROSTA
městské části Praha 10

Praha 10, Vršovická 68

Spisná listin

Obec:	Pol. výt. změn
Vršovice	932/96
Pol. číslo	Dat. č.
Z-10246	23. listop. 1995

1028
W198

X

V Praze 27. září 1995.
KB - 1448/95

Žádáme o provedení zápisu do katastru nemovitostí na základě níže uvedených skutečností.

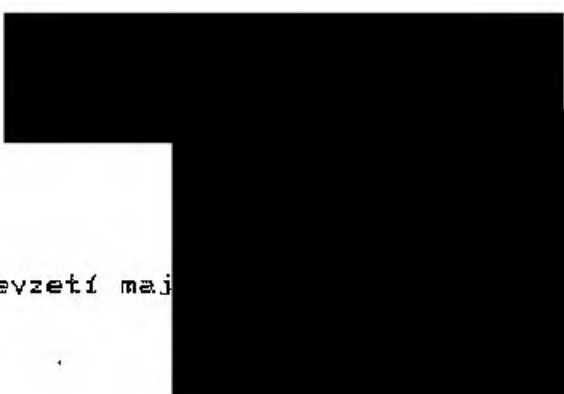
Postupujeme Vám "Protokol o předání a převzetí nemovitosti" svěřené m.č. Praha 10. Jedná se o nebytový objekt a pozemky tvořící s ním jeden funkční celek, který na základě privatizačního projektu MSNMP ČR č. 24679 je přímo svěřen MČ Praha 10.

Jedná se o provedení zápisu v Kat. území Vršovice na poz. parcele č. 1873/81, zastavěná objektem č.p. 1429, Vršovická 68, o celkové výměře 7466 m² a poz. parcelách č. 1873/83 o celkové výměře 256 m², č. 1873/86 o celkové výměře 1091 m² a č. 1873/91 o celkové výměře 316 m², doposud zapsané na LV 498.

Zápis v KN na LV pro id. 1/1 nemovitostí bude znít:

"Obec hlavní město Praha, městská část Praha 10,
Vršovická 1429/68, IČO 00063841, zastoupená starostkou
MUDr. [redacted] bankovní spojení
Česká spořitelna a. s. [redacted]

S úctou



Příloha: Protokol o předání a převzetí maj

Katastrální úřad

PRAHA - MĚSTO

ředitel, [redacted]

Legerova 67

Praha 2

MAGISTRÁT hl.m.Prahy

Odbor obecního majetku

odd. geodetických činností

Mariánské nám. č. 2



P R O T O K O L

o předání a převzetí a předání objektu do správy

nemovitost čp.1429 st.p.Pramen Praha, provozní jednotka "Vlasta"
na adrese: Praha 10, ul.Vršovická 68

k.ú.Vršovice

pozemek parc.č.1873/81 stav.pozemek o výměře	7 466 m ²
parc.č.1873/83 o výměře	256 m ²
parc.č.1873/86 o výměře	1 091 m ²
parc.č.1873/91 o výměře	316 m ²

Na základě dohody o bezúplatném převodu majetku ze dne
1.5.1994 č.D/09/148/01 dle § 12 odst.2 písm.c./zák.
8.92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné oso-
by, ve znění pozdějších předpisů a § 18 odst.2 písm.b/
zák.ČNR 8.171/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR ve věcech pře-
vodů majetku státu na jiné osoby a FNM ČR
a dále

podle privatizačního projektu č.24679 schváleného dne
29.10.1993 MSNMP ČR č.j.420/4361/93 byly za účasti:

Předávající:



zastoupený:

Přijímající: Hlavní město Praha

Mariánské nám.2, Praha 1

zastoupené:



obecního majetku

a na základě privatizačního projektu MSNMP ČR č.24679

svěřen MČ Praha 10 s právem hospodaření

Obvodnímu úřadu Praha 10, Vršovická 68

zastoupenému:



dnešního dne byly předány předmětné nemovitosti spolu s pří-
slušnou právní a technickou dokumentací do vlastnictví obce
hl.m.Prahy a současně hl.m.Praha svěřuje přímo předmětnou
nemovitost Městské části Praha 10.

1 / Na místě samém byla provedena prohlídka objektu a bylo zjištěno a konstatováno:

- technický stav objektu odpovídá době užívání/stáří/
- chybí jeden z dílčích hlavních uzávěrů vody pro objekt č.p. 1429

2 / Dokladová část:

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 4.5.1994
- dohoda o bezúplatném převodu majetku D/09/148/01
- aktualizovaný privatizační projekt k 31.12.1993 ze dne 29.4.1994 č.24679
- rozhodnutí o privatizaci č.j.420/4362/93
- formulář č.4 F privat.jednotky str.437
- vyjmenované strany priv.projektu str.63,64,65,66,67,68

3/ Technická a spisová dokumentace:

- dokumentace zůstává k dispozici u správce, specifikace je uvedena v seznamu zápisů z 2.6.94, 9.6.94, 16.6.94

4/ Hodnota majetku:

- majetek prov.jednotky celkem 84 439 000,-Kč

5/ Závěr:

Státní podnik Pramen v likvidaci spolu s MČ Praha 10 provede vzájemné vyúčtování příjmů a výdajů objektu č.p. 1429.

V Praze dne: 21.6.1994

st.p.Pramen Praha
v likvidaci

ČÍSLO V P...

Podle ověřovací knihy poř. č. 4299

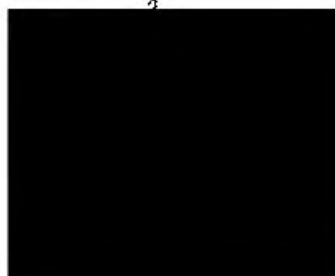
☒ tento úplný-částečný opis-kopie,
obsahující..... listů-archů

☒ se shledá doslovně

☒ s prvopisem-ověřeným opisem-kopí,
obsahujícím 2 listů-archů.

Obvodní úřad městské části Praha 10

V Praze dne: 14. listopadu 1995



OBVODNÍ ÚŘAD

městské části Praha 10

101 38 Praha 10, Vršovická 68



Vršovice

2-4963

1325

Katastrální úřad
Praha - město
Mgr. [REDACTED]
Legátova 57
110 00 Praha 1

VÁŠ DOPIŠ ZNAČKY / ZE DNE

Vrác./18/96/Vršovice

NAŠE ZNAČKA

OMP/evd/88/96

VYŘIZUJE / LINKA

V PRAZE DNE

22. 5. 199

VĚC:

Vracené listiny

Vaším dopisem zn. Vrác./18/96/Vršovice ze dne 20. 3. 1996 jste nám vrátili naši žádost č. j. KS-1432/94 z 22. 9. 1994 a KS-1432a/94 ze dne 17. 10. 1994 o zápis do KN. Požadovali jste po nás potvrzení Magistrátu hl. m. Prahy o svěření m. č. Praha 10.

Při reorganizaci interního uspořádání Obvodního úřadu Praha 10 a zároveň v důsledku fluktuace pracovníků úřadu došlo k tomu, že jsme Vám dne 27. 9. 1995 zaslali pod č. j. KS-1448/95 další žádost o provedení zápisu do KN na stejné nemovitosti jako u předchozí žádosti.

U této naší nové žádosti je zároveň přiložen protokol o předání a převzetí majetku.

Prosíme Vás proto, abyste akceptovali tuto naši novější žádost. V příloze Vám vracíme Vámi zasláné listiny včetně kopie naší žádosti ze dne 27. 9. 1995 č. j. KS-1448/95.

OBVODNÍ ÚŘAD
MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

[REDACTED]
vedoucí oddělení evidence
a geodetických činností

TELEFON
673 11 246
673 11 616

FAX
73 42 80

Obvodní úřad Praha 10
Vršovická 68
Praha 10-Vršovice
100 00

Vrác./18/96/Vršovice

20.3.1996

Vrácení listiny.

Vracíme zpět Vaši žádost ze dne 17.10.1994 č.j.KB-1432 a/94
a žádáme o předložení potvrzení Magistrátu hl.m.Prahy, že tento maje-
tek byl svěřen MČ Praha 10.

Za Katastrální úřad Praha-město:

Příloha:

I. Adresáři odečet z důvodu Pisemnosti II. Ježe adresáři Vyzvání, jež bylé (na právo byla písemně	Odesílatel: Katastrální úřad Praha město 110 00 Praha 1 Legerova 88 DORUČENKA	OVĚROVÁNÍ Razítko dodací pošty
uložens. u. OBVODNÍ ÚŘAD rozměry H Vyrozměření III. Doručení d Došlo	18/96/Vrš. Obvodní úřad Praha 10 Vršovická 68 100 00 Praha 10-Vršovice	Bodm.
	Potvrzení převzetí této písemnosti Dne	dpis

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ
PODOBY

Identifikace: 275704990011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 26.06.2025

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: xxx pro Městská část
Praha 10

UPOZORNĚNÍ

na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) **veřejný seznam**, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznámá, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.

Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Právním na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.



**MĚSTSKÁ ČÁST
PRAHA 10**

**Úřad městské části Praha 10
Odbor Kanceláře starosty**

Prohlášení starosty městské části, že na nemovité věci tvořící předmět záměru, nebyl uplatněn oprávněnou osobou nárok podle jiných právních předpisů

Já, níže podepsaný,



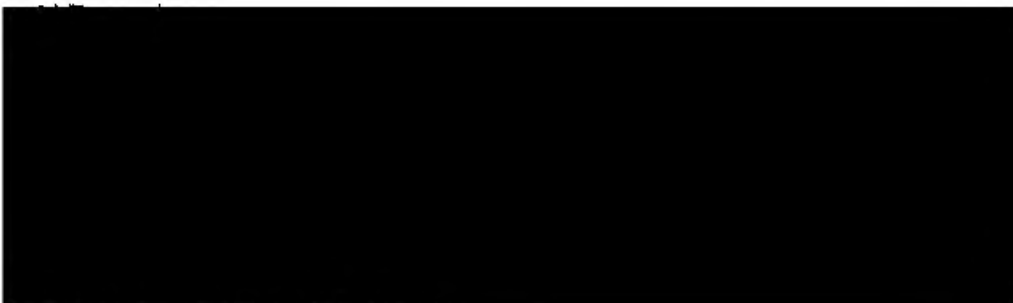
Starosta městské části Praha 10

se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10,

IČO: 000 63 941,

prohlašuji, že na níže uvedené nemovité věci tvořící předmět záměru, nebyl uplatněn oprávněnou osobou nárok podle jiných právních předpisů

Obec	Katastrální území	Pozemek parc č.	Výměra pozemku v m ²	Č. p. stavby, jež je součástí pozemku	LV	Druh pozemku
Praha	Vršovice	1873/81	7466	1429	1035	zastavěná plocha a nádvoří
Praha	Vršovice	1873/83	256	-	1035	ostatní plocha
Praha	Vršovice	1872/2	4891	-	1035	ostatní plocha
Praha	Vršovice	1872/3	1311	1467	1035	zastavěná plocha a nádvoří


Starosta městské části Praha 10



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 0382/RMČ/2025

ze dne 26.05.2025

k návrhu na schválení výzvy k podání nabídky „PRODEJ OBJEKTU PŮVODNÍHO SÍDLA RADNICE VRŠOVICKÁ 68, PRAHA 10 A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ a „PRODEJ BUDOVY KULTURNÍHO DOMU EDEN A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ a výzvy k podání nabídky „KOUPE PROSTOR PRO NOVÉ SÍDLO RADNICE MČ PRAHA 10“

Rada městské části Praha 10

I. schvaluje

1. vyhlášení výzvy k podání nabídky „PRODEJ OBJEKTU PŮVODNÍHO SÍDLA RADNICE VRŠOVICKÁ 68, PRAHA 10 A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ a „PRODEJ BUDOVY KULTURNÍHO DOMU EDEN A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ v rozsahu dle přílohy č. 1 předloženého materiálu
2. vyhlášení výzvy k podání nabídky „KOUPE PROSTOR PRO NOVÉ SÍDLO RADNICE MČ PRAHA 10“ v rozsahu dle přílohy č. 2 předloženého materiálu

II. jmenuje

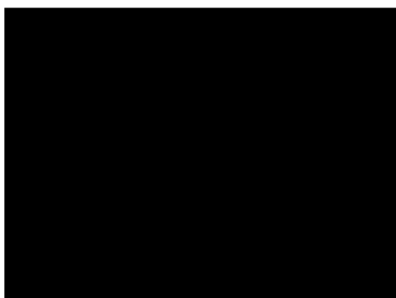
1. komisi pro otevírání a hodnocení nabídek dle přílohy č. 3 předloženého materiálu

III. ukládá

1. [redacted] vedoucímu OMP, podepsat a zajistit zveřejnění výzev k podání nabídky schválené dle bodů I.1. a I.2. tohoto usnesení na úřední desce ÚMČ Praha 10, webových stránkách, a sociálních sítích

Zodpovídá: [redacted] vedoucí odboru majetkoprávního

Termín plnění: 27.05.2025



starosta



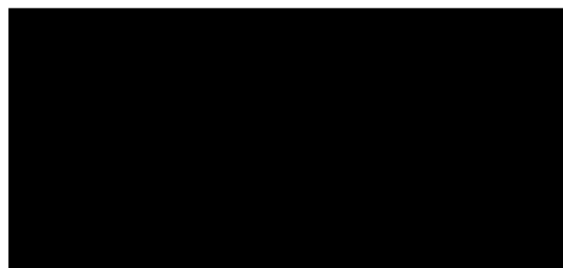
I. místostarosta

Předkladatel: [redacted] I. místostarosta

Anotace: správa obecního majetku

Na vědomí:

Garant: [redacted] vedoucí odboru majetkoprávního



Městská část Praha 10

vyhlašuje

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. **0382/RMČ/2025** ze dne 26. 5. 2025

v termínu od 26. 5. 2025 do 13. 6. 2025

VÝZVU K PŘEDLOŽENÍ NABÍDKY

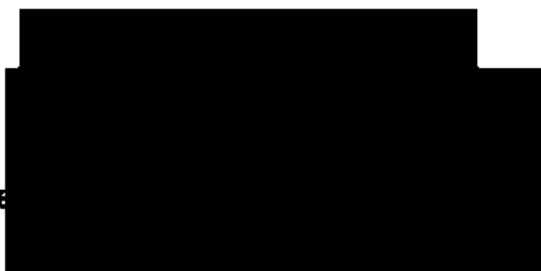
„PRODEJ OBJEKTU PŮVODNÍHO SÍDLA RADNICE VRŠOVICKÁ 68, PRAHA 10 A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ (POZEMEK PARC. Č. 1873/81, O VÝMĚŘE 7466 M², DRUH POZEMKU ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ, VČETNĚ STAVBY Č. P. 1429, JEŽ JE JEHO SOUČÁSTÍ, A POZEMEK PARC. Č. 1873/83, O VÝMĚŘE 256 M², DRUH POZEMKU OSTATNÍ PLOCHA, VŠE ZAPSÁNO V LV Č. 1035 V K. Ú. VRŠOVICE, OBEC PRAHA, VČETNĚ PRÁVA UŽITÍ DÍLA

A

„PRODEJ BUDOVY KULTURNÍHO DOMU EDEN A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ (POZEMEK PARC. Č. 1872/2, O VÝMĚŘE 4891 M², DRUH POZEMKU OSTATNÍ PLOCHA, A POZEMEK PARC. Č. 1872/3, O VÝMĚŘE 1311 M², DRUH POZEMKU ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ, VČETNĚ STAVBY Č. P. 1467, JEŽ JE JEHO SOUČÁSTÍ, VŠE ZAPSÁNO V LV Č. 1035, V K. Ú. VRŠOVICE, OBEC PRAHA)

Podmínky výzvy k předložení nabídky jsou přílohou tohoto oznámení.

Kontakt:



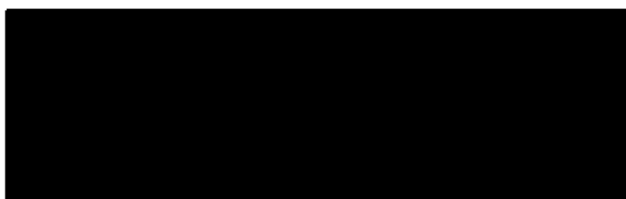
Technické informace

Pro další informace se zájemci mohou obrátit na výše uvedené kontakty.

I UPOZORNĚNÍ !

Postup není zadávacím řízením ani veřejnou soutěží o nejvhodnější nabídku (a neřídí se pravidly stanovenými v ustanovení § 1772 an. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Jde o postup směřující k získání nabídek, které vyhlášovatel posoudí a vyhodnotí s ohledem na míru naplnění jeho budoucích potřeb. Zároveň upozorňujeme, že ke dni vyhlášení této výzvy k předložení nabídky MČ Praha 10 nebyl projednán ze strany HMP záměr městské části podle § 18 odst. 1) obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.

V Praze dne 26. 5. 2025



vedoucí odboru majetkoprávního

Informace k výzvě k předložení nabídky
vyhlášené v termínu

od 26. 5. 2025 do 13. 6. 2025

**„PRODEJ OBJEKTU PŮVODNÍHO SÍDLA RADNICE
VRŠOVICKÁ 68, PRAHA 10 A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“**
(POZEMEK PARC. Č. 1873/81, O VÝMĚŘE 7466 M², DRUH
POZEMKU ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ, VČETNĚ
STAVBY Č. P. 1429, JEŽ JE JEHO SOUČÁSTÍ, A POZEMEK
PARC. Č. 1873/83, O VÝMĚŘE 256 M², DRUH POZEMKU
OSTATNÍ PLOCHA, VŠE ZAPSÁNO V LV Č. 1035 V K. Ú.
VRŠOVICE, OBEC PRAHA, VČETNĚ PRÁVA UŽITÍ DÍLA

A

**„PRODEJ BUDOVY KULTURNÍHO DOMU EDEN A
SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“** (POZEMEK PARC. Č. 1872/2, O
VÝMĚŘE 4891 M², DRUH POZEMKU OSTATNÍ PLOCHA, A
POZEMEK PARC. Č. 1872/3, O VÝMĚŘE 1311 M², DRUH
POZEMKU ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ, VČETNĚ
STAVBY Č. P. 1467, JEŽ JE JEHO SOUČÁSTÍ, VŠE
ZAPSÁNO V LV Č. 1035, V K. Ú. VRŠOVICE, OBEC PRAHA)

(dále jen „Podmínky“)

1. Účel a rozsah platnosti podmínek

- 1.1. Tyto Podmínky stanoví způsob, jak v souladu se zájmy a potřebami městské části Praha 10, postupovat co nejúčelněji při případném budoucím výběru nejvhodnější nabídky na prodej objektu původního sídla radnice Vršovická 68, Praha 10 a pozemků a budovy kulturního domu Eden na parc. č. 1873/81, stavba č. p. 1429, parc. č. 1872/3, stavba č. p. 1467, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2, vše zapsáno na LV č. 1035, vše v k. ú. Vršovice, obec Praha (dále jen vše společně „Nemovitosti“) včetně práva na užití díla - dokumentace dle specifikace uvedené v čl. 3. Podmínek.
- 1.2. Zároveň Vyhlášovatel upozorňuje, že bude požadovat při případném budoucím prodeji Nemovitostí, aby se koupěchtivý zavázal, že nejpozději do 3-5 let provede demolici či zahájí rekonstrukci Nemovitostí. Dále Vyhlášovatel upozorňuje, že na základě participace „Preference občanské vybavenosti "budovy Vlasta" po rekonstrukci nebo výstavbě" může požadovat, aby se koupěchtivý zavázal k vytvoření konkrétních kategorií občanské vybavenosti funkčního využití parteru budoucí zástavby v místě Nemovitostí.
- 1.3. Vyhlášovatel výslovně upozorňuje na skutečnost, že dokumentace je považována Vyhlášovatelem za důvěrnou a citlivou informaci, a proto tato dokumentace bude poskytnuta zájemcům výhradně na základě jejich písemné žádosti a oproti podpisu prohlášení o zachování mlčenlivosti o důvěrných informacích (dále jen „Prohlášení“).

2. Účastníci výzvy k předložení nabídky

- 2.1. Účastníci této výzvy k předložení nabídky jsou vyhlášovatel a zájemci o Nemovitosti a Dokumentaci.
- 2.2. Vyhlášovatelem je:
Název vyhlášovatele: Městská část Praha 10
Sídlo: Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha
Zastoupený: [REDACTED]
K jednání oprávněn: [REDACTED]
IČO: 000 63 941
(dále jen „Vyhlášovatel“)
- 2.3. Zájemcem se stává osoba, která splňuje Podmínky a v souladu s Podmínkami předloží Vyhlášovateli nabídku (dále jen „Zájemce“).
- 2.4. Otevření nabídek a hodnocení nabídek provede komise, která je za tímto účelem jmenovaná Radou městské části Praha 10 (dále jen „Komise“).

3. Základní charakteristika předmětu výzvy k předložení nabídky a její cíl

- 3.1. Předmětem této výzvy k předložení nabídky je shromáždění nabídek pro prodej Nemovitostí tvořené:
 - pozemkem parc. č. 1873/81, o výměře 7466 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1429, jež je jeho součástí, v k. ú. Vršovice, obec Praha;
 - pozemkem parc. č. 1873/83, o výměře 256 m², druh pozemku ostatní plocha, v k. ú. Vršovice, obec Praha;
 - pozemkem parc. č. 1872/2, o výměře 4891 m², druh pozemku ostatní plocha, v k. ú. Vršovice, obec Praha;

- pozemkem parc. č. 1872/3, o výměře 1311 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1467, jež je jeho součástí, v k. ú. Vršovice, obec Praha;
a dále

- 3.2. prodej veškerých práv k užití díla – konkrétně projektové dokumentace pro územní řízení a dokumentace pro stavební povolení. Kompletní dokumentace zahrnuje:
 - dokumentace pro provádění stavby Rekonstrukce objektu Vršovická č. p. 68 z 05/2022 vypracované společností CASUA, spol. s r.o., včetně pravomocného společného povolení ze dne 25. 10. 2021;
 - dokumentace Vršovická č. p. 68 Projekt interiéru vypracovaná společností CASUA, spol. s r.o.
- 3.3. Cílem této výzvy k předložení nabídky je shromáždění nabídek Záměrců, a to za účelem výběru nejvhodnější nabídky na prodej Nemovitostí, dojde-li ke schválení záměru prodeje Nemovitostí ze strany hl. m. Prahy.
- 3.4. Tato výzva k předložení nabídky není zadávacím řízením ani veřejnou soutěží o nejvhodnější nabídku (a neřídí se pravidly stanovenými v ustanovení § 1772 an. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Jde o postup směřující k získání nabídek, které vyhlášovatel posoudí a vyhodnotí s ohledem potřeb, a to v souladu se záměrem v obdobném termínu vyřešit nové sídlo radnice.
- 3.5. Snímek pozemkové mapy Nemovitostí tvoří přílohu č. 1 Podmínek.
- 3.6. Nabídku lze podat na:
 - na soubor Nemovitostí skládající se z pozemku parc. č. 1873/81, o výměře 7466 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1429, jež je jeho součástí, v k. ú. Vršovice, obec Praha a pozemku parc. č. 1873/83, o výměře 256 m², druh pozemku ostatní plocha, pozemku parc. č. 1872/2, o výměře 4891 m², druh pozemku ostatní plocha, v k. ú. Vršovice, obec Praha a pozemku parc. č. 1872/3, o výměře 1311 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1467, jež je jeho součástí, vše v k. ú. Vršovice, obec Praha a dokumentace pro provádění stavby Rekonstrukce objektu Vršovická č. p. 68 z 05/2022 vypracované společností CASUA, spol. s r.o., včetně pravomocného společného povolení ze dne 25. 10. 2021 a dokumentace Vršovická č. p. 68 Projekt interiéru vypracovaná společností CASUA, spol. s r. o (objekt Úřadu MČ Praha 10)

Tedy na veškeré nemovitosti zároveň. Nelze podat nabídku pouze na část Nemovitostí.

4. Vyhlášení výzvy k předložení nabídky

- 4.1. Tuto výzvu k předložení nabídky vyhláší Vyhlášovatel zveřejněním Podmínek na úřední desce Úřadu městské části Praha 10. Za den vyhlášení výzvy k předložení nabídky se pokládá den zveřejnění Podmínek na úřední desce Úřadu městské části Praha 10.
- 4.2. Záměrcům nevzniká nárok na náhradu nákladů spojených s účastí v této výzvě k předložení nabídky.

5. Jednotný způsob a rozsah zpracování nabídek

5.1. Nabídka musí obsahovat:

5.1.1. Identifikační údaje Zájemce – Zájemce do nabídky uvede:

- u fyzických osob jméno a příjmení, datum narození, adresu trvalého pobytu, případně adresu pro doručování včetně telefonu a e-mailu;
- u právnických osob přesný název, sídlo, IČO, případně adresu pro doručování včetně telefonu a e-mailu na kontaktní osobu

5.1.2. Prohlášení o akceptaci podmínek výzvy k předložení nabídky

Zájemce je povinen předložit v rámci své nabídky čestné prohlášení, že:

- splňuje podmínky pro účast v této výzvě stanovené v Podmínkách;
- je schopen zaplatit kupní cenu;
- že souhlasí s Podmínkami a bude postupovat v souladu s nimi;
- o beztrestnosti Zájemce a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů;
- o tom, že vůči majetku Zájemce neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů;
- o tom, že Zájemce není v likvidaci;
- o bezdlužnosti Zájemce na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku v zaměstnanosti v České republice;
- o bezdlužnosti Zájemce vůči městské části Praha 10;
- o bezdlužnosti Zájemce vůči hl. m. Praha;
- o tom, že se Zájemcem není vedeno exekuční řízení;
- se Zájemce seznámil se stávajícím stavem Nemovitostí a Dokumentací

5.1.3. Výše nabídnuté kupní ceny za soubor Nemovitostí a Práva užití díla celkem

- a) Zájemce je povinen předložit ve své nabídce výši kupní ceny za Nemovitosti v CZK. Kupní cena je nabízena za Nemovitosti v současném stavu a za současných podmínek územního plánu a jiných závazných předpisů.
- b) Zájemce je povinen předložit ve své nabídce výši doplatku kupní ceny za Nemovitosti pro případ, že by došlo k navýšení limitů zastavitelnosti území Nemovitostí oproti současnému stavu a současných podmínek územního plánu a jiných závazných předpisů, a to jako cenu za 1 m² HPP nad současně povolený limit.

5.1.4. Záměr využití území

Zájemce je povinen předložit ve své nabídce podnikatelský záměr budoucího využití území, kde se soubor Nemovitostí nachází, a to včetně řešení parteru, dopravní situace a demolice.

5.1.5. Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů

Zájemce je povinen předložit ve své nabídce podepsanou Informaci pro subjekt údajů o zpracování osobních údajů, které tvoří přílohu č. 2 těchto Podmínek.

5.1.6. Vyhlašovatel stanoví, že Zájemce je povinen zpracovat nabídku v souladu s Podmínkami, kdy nabídka Zájemce musí být:

- zpracována písemně, v českém jazyce;
- podepsána Zájemcem nebo osobou oprávněnou jednat jménem Zájemce na základě plné moci s ověřeným podpisem;
- nesmí obsahovat žádnou odchylku či podmínku, zejména podmínku navýšení koeficientu zastavěnosti daného území, podmínku směny atp.

6. Prohlídka nemovitostí

- 6.1. Prohlídku Nemovitostí zajišťuje pro Zájemce Vyhlašovatel na místě samém.
- 6.2. Prohlídka souboru Nemovitostí, tj. na adrese Vršovická 1429/68, Praha 10, proběhne v termínu:
 - dne 4. 6. 2025 od 10.00 hodin
 Sraz zájemců o prohlídku souboru nemovitostí je v uvedenou hodinu před budovou Vršovická 1429/68, Praha 10 u vchodu A při ulici Vršovická.

7. Lhůta a místo pro podávání nabídek

- 7.1. Lhůta pro podávání nabídek **končí dne 13. 6. 2025 v 10:00 hodin.**
- 7.2. Nabídky lze podat pouze prostřednictvím tender areny (<https://www.egordion.cz/nabidkaGORDION/profilMCPraha10>) v průběhu celé lhůty pro podávání nabídek, tak, aby byly nabídky doručeny Vyhlašovateli ve lhůtě pro podávání nabídek.
- 7.3. K nabídkám doručeným po stanovené lhůtě nebude Vyhlašovatel přihlížet.

8. Přijímání a otevírání nabídek

- 8.1. Otevírání nabídek proběhne v sídle Vyhlašovatele na adrese Úřadu městské části Praha 10, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha.
- 8.2. Nabídky otevře Komise.
- 8.3. Nabídky uloží Vyhlašovatel a považují se za důvěrné.
- 8.4. Informace o zájemcích, kteří se přihlásili do výzvy k předložení nabídky, nebudou sdělovány ani zveřejňovány.
- 8.5. Vyhlašovatel je oprávněn oslovit Zájemce, jehož nabídka nebude splňovat požadavky dle Podmínek a/nebo bude obsahovat nejednoznačné informace, s žádostí o doplnění či vysvětlení.
- 8.6. Z výzvy k předložení nabídky mohou být vyloučeny nabídky, které nesplňují požadavky dle Podmínek nebo při nedoplnění či nevysvětlení nabídky dle odst. 7.5. Za Zájemce bude dále považován pouze ten, jehož nabídka splní všechny požadavky dle Podmínek.

9. Další podmínky výzvy k předložení nabídky

- 9.1. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo bez udání důvodu tuto výzvu k předložení nabídky kdykoliv zrušit.
- 9.2. Vyhlašovatel je oprávněn odmítnout všechny učiněné nabídky.
- 9.3. Zájemci nemají nárok na úhradu nákladů vzniklých v souvislosti s účastí ve výzvě k předložení nabídky.
- 9.4. Tato výzva k předložení nabídky není zadávacím řízením ani veřejnou soutěží o nejvhodnější nabídku (a neřídí se pravidly stanovenými v ustanovení § 1772 an. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Jde o postup směřující k získání nabídek, které vyhlašovatel posoudí a vyhodnotí s ohledem na míru naplnění jeho budoucích potřeb.
- 9.5. Nedílnou součástí těchto Podmínek jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1: Vzor krycího listu
- Příloha č. 2: Informace o Nemovitostech
- Příloha č. 3: Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů

KRYCÍ LIST**VÝZVU K PŘEDLOŽENÍ NABÍDKY**

„PRODEJ OBJEKTU PŮVODNÍHO SÍDLA RADNICE VRŠOVICKÁ 68, PRAHA 10 A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ (POZEMEK PARC. Č. 1873/81, O VÝMĚŘE 7466 M², DRUH POZEMKU ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ, VČETNĚ STAVBY Č. P. 1429, JEŽ JE JEHO SOUČÁSTÍ, A POZEMEK PARC. Č. 1873/83, O VÝMĚŘE 256 M², DRUH POZEMKU OSTATNÍ PLOCHA, VŠE ZAPSÁNO V LV Č. 1035 V K. Ú. VRŠOVICE, OBEC PRAHA, VČETNĚ PRÁVA UŽITÍ DÍLA

A

„PRODEJ BUDOVY KULTURNÍHO DOMU EDEN A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ (POZEMEK PARC. Č. 1872/2, O VÝMĚŘE 4891 M², DRUH POZEMKU OSTATNÍ PLOCHA, A POZEMEK PARC. Č. 1872/3, O VÝMĚŘE 1311 M², DRUH POZEMKU ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ, VČETNĚ STAVBY Č. P. 1467, JEŽ JE JEHO SOUČÁSTÍ, VŠE ZAPSÁNO V LV Č. 1035, V K. Ú. VRŠOVICE, OBEC PRAHA)

Dodavatel (obchodní firma nebo název)	[Doplní dodavatel v nabídce]		
Sídlo (celá adresa včetně PSČ)	[Doplní dodavatel v nabídce]		
Právní forma	[Doplní dodavatel v nabídce]		
Identifikační číslo	[Doplní dodavatel v nabídce]		
Daňové identifikační číslo	[Doplní dodavatel v nabídce]		
Datová schránka	[Doplní dodavatel v nabídce]		
Kontaktní osoba	[Doplní dodavatel v nabídce]		
Tel:	[Doplní dodavatel v nabídce]	Email:	[Doplní dodavatel v nabídce]

Cenová nabídka

	cena v Kč bez DPH	výše DPH v %	výše DPH v Kč	Cena v Kč vč. DPH
Kupní cena Nemovitostí	[Doplní dodavatel v nabídce]	[Doplní dodavatel v nabídce]	[Doplní dodavatel v nabídce]	[Doplní dodavatel v nabídce]
Doplatek kupní ceny za 1 m ²	[Doplní dodavatel v nabídce]	[Doplní dodavatel v nabídce]	[Doplní dodavatel v nabídce]	[Doplní dodavatel v nabídce]

V.....dne

.....
Podpis dodavatele

Příloha č. 2: Informace o Nemovitostech

09.09.24 8:48

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo	1873/81
Obec	Praha
Katastrální území	Vršovice
Číslo LV	1035
Výměra [m²]	7466
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	DM
Určení výměry	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoh



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným	Vršovice 1429/17, č. p. 1429; stavba pro administrativu
Stavba stojí na pozemku	p. č. 1873/81
Stavební objekt	č. p. 1429
Ulice	Uhlířská / Vršovská
Adresní místo	Uhlířská 1429, č. p. Vršovská 1429, 68

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkové chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rozšíření, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální úřadové Prahy
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.09.2024 07:00

Informace o pozemku

Parceňné číslo:	1873/93
Obec:	Praha (554783)
Katastrální území:	Vršovice (722257)
Číslo LV:	1035
Výměra [m²]:	256
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Grafický nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřenská správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitostí

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.09.2024 07:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo	1872/3
Obec	Praha 1554/84
Katastrální území	Vršovice 742257
Číslo LV	1035
Výměra (m²)	1311
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	DKM
Určení výměry	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným	Vršovice 490237; č. p. 1467, objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku	p. č. 1872/3
Stavební objekt	č. p. 1467
Ulice	U Slavie
Adresní místo	U Slavie 1467/1

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkové chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidovány žádné omezení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální úřadová Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.09.2024 07:00

Informace o pozemku

Parcele číslo:	1872/2-1
Obec:	Praha 554/2210
Katastrální území:	Vyšehrad 073225/1
Číslo LV:	1025
Výměra [m²]:	4891
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	D8M
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitostí

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 10](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.09.2024 07:00.

Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů

totožnost a kontaktní údaje správce osobních údajů	Úřad městské části Praha 10, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha, e-podatelná: posta@praha10.cz , identifikátor datové schránky: imb7wg, ústředna: 267 093 111
kontaktní údaje pověřence pro ochranu osobních údajů	Mgr. Monika Bendová Mail: monika.bendova@praha10.cz

účel zpracování, pro které jsou osobní údaje určeny, a právní základ pro zpracování	Zpracování je nezbytné pro plnění kupní smlouvy, jejíž smluvní stranou bude subjekt údajů, dále pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje - plnění subjektu povinného k prodeji nemovitého majetku dle zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze
oprávněné zájmy správce osobních údajů nebo třetí strany v případě, kdy je zpracování nezbytné pro účely oprávněných zájmů ÚMČ či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě	Oprávněnými zájmy správce osobních údajů jsou právní tituly, viz výše uvedeno.
příjemci nebo kategorie příjemců osobních údajů	Příjemci: Úřad městské části Praha 10, oprávněné úřední osoby zařazené do ÚMČ Praha 10 a osoby jimi nadřízené, znalecké kanceláře pověřené ÚMČ Praha 10 k vypracování znaleckých posudků, advokátní kanceláře pověřené ÚMČ Praha 10 k vypracování kupních smluv, Magistrát hl. m. Prahy, Katastrální úřad, registr smluv, subjekty veřejné správy v rámci kontrolní činnosti dle zvláštních právních předpisů a orgány činné v trestním řízení, popř. další subjekty v zákonem vymezených případech Kategorie: Jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, adresa trvalého bydliště, elektronická adresa pro doručování, čestná prohlášení, číslo účtu, telefon, úředně ověřený podpis

případný záměr předat osobní údaje příjemci ve třetí zemi nebo mezinárodní organizaci	Ne
doba, po kterou budou osobní údaje uloženy, nebo není-li ji možné určit, kritéria použitá pro stanovení této doby	10 let od ukončení spisu
existence práva požadovat od správce přístup k osobním údajům, týkajícím se subjektu údajů (fyzická osoba), jejich opravu nebo výmaz anebo výmaz omezení zpracování a práva vznést námitku proti zpracování, jakož i práva na přenositelnost údajů	Právo na přístup, právo na opravu a doplnění, právo na výmaz, právo na omezení zpracování
právo odvolat kdykoli souhlas, aniž je tím dotčena zákonnost zpracování založená na souhlasu uděleném před jeho odvoláním	Ne
právo podat stížnost u Úřadu pro ochranu osobních údajů (dozorový úřad)	Ano
skutečnost, zda poskytování osobních údajů je zákonným či smluvním požadavkem, nebo požadavkem, který je nutné uvést do smlouvy, a zda má subjekt údajů (fyzická osoba) povinnost osobní údaje poskytnout, a ohledně možných důsledků neposkytnutí těchto údajů	Poskytování osobních údajů je smluvním požadavkem, v případě neposkytnutí osobních údajů není možné realizovat prodej nemovitého majetku, tedy zavkladovat změnu vlastnictví Katastrálním úřadem. Zpracování je nezbytné pro plnění kupní smlouvy, jejíž smluvní stranou bude subjekt údajů, dále pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje - plnění subjektu povinného k prodeji nemovitého majetku dle zákona č. 131/2000 Sb.
informace, zda dochází k automatizovanému rozhodování, včetně profilování a přinejmenším v těchto případech smysluplné informace týkající se použitého postupu, jakož i významu a předpokládaných důsledků takového zpracování pro subjekt údajů (fyzická osoba)	Ne

Podnikatelský záměr (zdůvodnění záměru)

Parcelní číslo	Katastrální území	Obec	Výměra v m ²	Druh pozemku
1873/81	Vršovice	Praha	7466	Zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1429
1873/83	Vršovice	Praha	256	Ostatní plocha

Parcelní číslo	Katastrální území	Obec	Výměra v m ²	Druh pozemku
1872/2	Vršovice	Praha	4891	Ostatní plocha
1872/3	Vršovice	Praha	1311	Zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1467

Z dlouhodobého hlediska je nutné zajistit vlastní sídlo pro chod úřadu MČ Praha 10. Z tohoto důvodu bylo zahájeno vyhledávání optimálního řešení nového sídla radnice a zajištění nejvhodnější budovy.

Dne 27. 6. 2024 přijala RMČ usnesení č.0492/RMČ/2024, kterým bylo schváleno nerealizování rekonstrukce objektu bývalého sídla radnice Vršovická 68, Praha 10 z důvodu ekonomické neefektivity a nemožnosti financování.

Objekty Vršovická 68 a KD Eden jsou v kritickém technickém stavu. MČ Praha 10 v současnosti nedisponuje dostatečnými finančními prostředky na rekonstrukci.

K řešení sídla nové radnice a jeho financování je nutný prodej těchto dvou zmíněných objektů.



Výchozí ekonomické vyhodnocení projektu rekonstrukce radnice Prahy 10 a alternativních příležitostí

Analytická zpráva

18. června 2024

Obsah

Obsah.....	2
1. Úvod a cíle	3
2. Shrnutí	4
3. Předpoklady pro porovnání variant řešení	6
3.1 Výchozí situace	6
3.2 Vymezení variant řešení	6
3.2.1 Specifikace Varianty 1: Rekonstrukce	6
3.2.2 Specifikace Varianty 2: Nájem	7
3.2.3 Specifikace Varianty 3: Pořízení nemovitosti	8
3.3 Vstupní předpoklady	9
4. Kvantitativní porovnání variant	14
4.1 Náš přístup	14
4.2 Porovnání ekonomické výhodnosti jednotlivých variant řešení	16
4.2.1 Ekonomické zhodnocení Rekonstrukce	16
4.2.2 Ekonomické zhodnocení Nájem	16
4.2.3 Ekonomické zhodnocení Pořízení	17
4.2.4 Porovnání variant	17
4.2.5 Vyhodnocení citlivostní analýzy	18
4.3 Klíčové aspekty ovlivňující ekonomickou výhodnost variant	19
4.3.1 Náklady na rekonstrukci	19
4.3.2 Hodnota Stávajících nemovitostí	19
4.3.3 Vývoj na trhu kancelářských nemovitostí	19
4.3.4 Investice do údržby Pořizované nemovitosti	19
Příloha: Zdroje dat a informací	20
Seznam zkratk	21
Seznam grafů	22
Seznam tabulek	22
Seznam obrázků	22

1. Úvod a cíle

Tuto Analytickou zprávu (dále též „Zpráva“) vypracovala společnost PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o. (dále jen „PwC“) pro Městskou část Praha 10 (dále jako „MČ Praha 10“ nebo „Objednatel“), na základě Smlouvy o dílo č. 2023/OMP/0794 ze dne 4. 5. 2023 (dále jen „Smlouva“), za účelem výchozího ekonomického vyhodnocení projektu rekonstrukce radnice Prahy 10 a alternativních příležitostí.

V souladu s Přílohou 1 Smlouvy bylo předmětem Zprávy porovnání variant řešení sídla radnice MČ Prahy 10 v následujícím rozsahu:

- a. Seznámení se s podklady Objednatele týkajícími se rekonstrukce stávajících prostor/pronájmu nových prostor
- b. Vypracování interaktivního nástroje (finančního modelu) pro porovnání 3 níže uvedených variant na základě s nimi souvisejících finančních toků pro Objednatele, kdy vstupy (viz Příloha 2) pro výpočet poskytne Objednatel:
 - Varianta 1: Rekonstrukce stávajících nemovitostí MČ Praha 10 v souběhu s dočasným nájmem
 - Varianta 2: Prodej stávajících nemovitostí MČ Praha 10 a dlouhodobý nájem v jiné nemovitosti
 - Varianta 3: Směna stávajících nemovitostí MČ Praha 10 za nemovitosti v jiné lokalitě s finančním vyrovnáním
- c. Popis jednotlivých variant a shrnutí jejich pozitiv a negativ
- d. Vyhodnocení variant a doporučení nejvhodnější varianty (za daných předpokladů)
- e. Vypracování analytické zprávy shrnující základní zjištění zahrnující rámcové vyčíslení variant
- f. Návrh doporučení a konkrétních opatření reflektujících zjištění, vč. případného návrhu dalších variant řešení.

Tato Zpráva obsahuje informace, které byly získány od Objednatele, jak je blíže specifikováno dále, a to k datu 10.6.2024. Předmětem tohoto posouzení nebylo zjišťovat spolehlivost těchto vstupních informací, ani ověřovat jejich přesnost.

PwC nepřijímá žádnou odpovědnost vůči jakékoli osobě (s výjimkou Objednatele podle Smlouvy) za vypracování této zprávy. Proto bez ohledu na formu jednání – ať jde o smlouvu, civilní delikt nebo jinou situaci – a v rozsahu přípustném z hlediska platného práva PwC nepřijímá odpovědnost žádného druhu a odmítá jakoukoli odpovědnost za důsledky jednání jakékoli osoby (s výjimkou Objednatele podle této Smlouvy) nebo za jakákoli rozhodnutí, která někdo učinil nebo neučinil na základě takové zprávy.

2. Shrnutí

V této Analytické zprávě popisujeme náš přístup a výsledky ekonomického vyhodnocení tří uvažovaných variant zajištění sídla radnice MČ Praha 10.

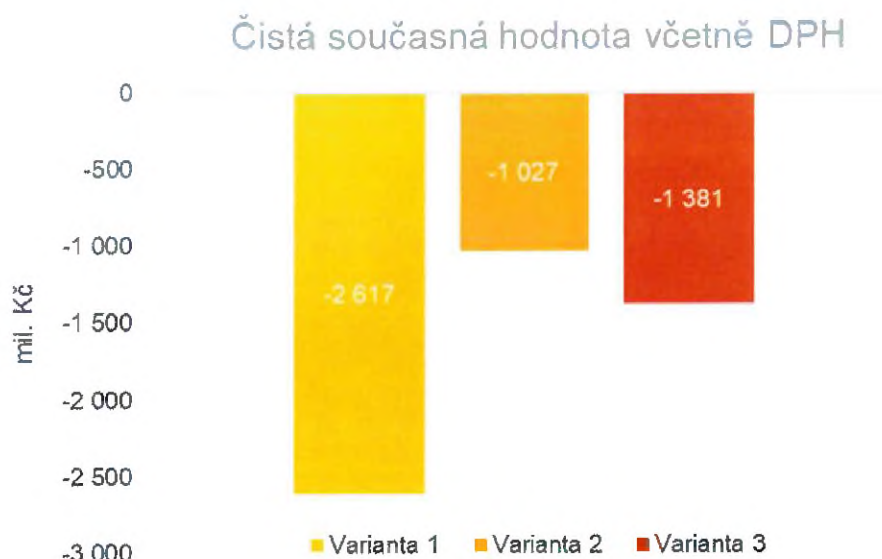
MČ Praha 10 zvažuje několik variant řešení stávající situace, kdy byly původní objekty radnice nadále neúžitelné a došlo proto k uzavření smlouvy o nájmu dočasných prostor radnice. Uvažované varianty byly vymezeny a upřesněny na základě zadání MČ Praha 10 a následných konzultací se zástupci MČ Praha 10 a Radou MČ Praha 10 a představují řešení sídla radnice MČ Praha 10.

1 Rekonstrukce	2 Nájem	3 Pořízení
Rekonstrukce budov původní radnice Přestěhování radnice MČ Praha 10 do původních objektů po dokončení rekonstrukce Prodej objektu KC EDEN	Prodej stávajících nemovitostí (pozemky, budovy radnice a KC Eden) Dlouhodobý nájem prostor pro radnici MČ Praha 10 po ukončení současné nájemní smlouvy	Prodej stávajících nemovitostí (pozemky, budovy radnice a KC Eden) Pořízení nové nemovitosti pro radnici MČ Praha 10 po ukončení současné nájemní smlouvy

Obrázek 1: Varianty řešení

Ekonomické vyhodnocení jednotlivých variant bylo provedeno na základě čisté současné hodnoty (NPV) peněžních toků s využitím interaktivního nástroje v programu MS Excel. Vstupní předpoklady a podklady byly poskytnuty ze strany MČ Praha 10. Tyto podklady jsme v rámci přípravy této Analytické zprávy neověřovali.

Z ekonomického hlediska vychází Varianta 1: „Rekonstrukce“ na základě daných předpokladů jednoznačně nejméně výhodně. To odpovídá aktuální situaci na trhu s kancelářskými prostory, kdy na trhu obvyklá výše nájmů nezajišťuje návratnost nových investic do kancelářských objektů. Zároveň byl projekt rekonstrukce koncipován tak, že využívá poměrně velkoryse veškeré prostory původních objektů radnice pro potřeby MČ Praha 10. Uvažovaná podlahová plocha je tak téměř dvojnásobná oproti ploše objektu dočasného nájmu (a zároveň ploše prostor uvažovaných ve Variantách 2 a 3).



Graf 1: Kvantitativní vyhodnocení variant řešení sídla radnice MČ Prahy 10

Výsledek pro zbývající dvě varianty není tak jednoznačný a bude ovlivněn aktuální situací na nemovitostním trhu po ukončení provizorního řešení v podobě dočasného nájmu (zejména dostupnost vhodných objektů, tržní výše nájemného, popřípadě kupní cena nemovitosti) i dostupnosti finančních zdrojů na straně MČ Prahy 10. Lze tedy doporučit dále analyzovat a jednat o podmínkách Varianty 2: „Nájem“ a Varianty 3: „Pořízení“ a učinit rozhodnutí na základě dosažených parametrů (zejména výše nájmu respektive výše kupní ceny) a po zohlednění rizik těchto variant (nájemní vs. vlastnický vztah).

3. Předpoklady pro porovnání variant řešení

3.1 Výchozí situace

V současné době Městská část Praha 10 vlastní budovy č. p. 1429 (budova na adrese Vršovická 1429/68, Praha 10 – Vršovice, dále také jen „Původní budovy“) na parc. č. 1873/81 a sousední budovu č. p. 1467/1 (Kulturní centrum „Nový Eden“) na parc. č. 1872/3. Oba soubory budov stojí na pozemcích, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10. Dále se jedná o okolní pozemky s parc. č. 1873/83 (ostatní plocha, zeleň) a parc. č. 1872/2 (ostatní plocha, jiná plocha) opět ve vlastnictví Hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10. Vše souhrnně dále též jako „Stávající nemovitosti“.

Na podzim roku 2023 proběhlo stěhování Úřadu Městské části Praha 10 z Původní budovy do pronajatých prostor v budově č. p. 3218 („Vinice II“ na adrese Vinohradská 3218/169, Praha 10 – Strašnice, dále též jako „Objekt dočasného nájmu“), protože Původní budovy jsou v nevyhovujícím až havarijním stavu. Titulem pro užívání Objektu dočasného nájmu je Smlouva o nájmu prostor ze dne 26. 4. 2023 a Dodatek č. 1 ze dne 5. 6. 2023.

3.2 Vymezení variant řešení

MČ Praha 10 stojí před rozhodnutím, zda zahájit rekonstrukci Původních budov, na základě projektu zpracovaného společností CASUA, spol. s r. o. ze dne 25. 5. 2022, s později aktualizovanou výši nákladů (Varianta 1) nebo umístit radnici MČ Praha 10 do jiného objektu, zajištěného prostřednictvím dlouhodobé nájemní smlouvy (Varianta 2) nebo pořízením/směnou nemovitostí (Varianta 3).

3.2.1 Specifikace Varianty 1: Rekonstrukce

V této variantě „Rekonstrukce stávajících nemovitostí“ (také jen „Rekonstrukce“) uvažujeme, že dočasný nájem bude ukončen po rekonstrukci Původní budovy a dojde k přestěhování zpět do zrekonstruovaných prostor, kde poté bude probíhat provoz. Předpokládáme, že stěhování začne následující den po skončení rekonstrukce. Náklady na rekonstrukci jsou rozloženy rovnoměrně do počtu let rekonstrukce. Provozní náklady v rekonstruované budově jsou placeny od prvního dne po dokončení rekonstrukce a náklady na údržbu uvažovány od prvního dne po ukončení dočasného nájmu.

Uvažované výdaje zahrnují:

- dočasný nájem (nebytové prostory, prostory školky, parkovací stání)
- související platby (energie)
- provozní výdaje v dočasném nájmu, zejména likvidace odpadu, úklid kanceláří a společných prostor, mytí fasád, údržba zeleně a venkovních ploch, správa a ostraha budovy
- rekonstrukce (CAPEX)
- finanční výdaje související s financováním
- výdaje na stěhování
- provozní výdaje v rekonstruované budově (energie a ostatní)
- výdaje na údržbu a obnovu

Uvažované příjmy zahrnují:

- příjmy z prodeje pozemku parc. č. 1872/3 včetně budovy č. p. 1467/1 (Kulturní centrum „Nový Eden“)

Neuvažujeme příjmy z pronájmu nevyužitých prostor (retail / kanceláře), vzhledem ke skutečnosti, že současný projekt rekonstrukce neumožňuje vyčlenit část prostor k pronájmu externím subjektům.



Obrázek 2: Orientační harmonogram varianty Rekonstrukce

3.2.2 Specifikace Varianty 2: Nájem

V této variantě „Prodej stávajících nemovitostí a dlouhodobý nájem v jiné nemovitosti“ (také jen „Nájem“) uvažujeme, že dočasný nájem bude pokračovat dlouhodobě a dojde k prodeji Stávajících nemovitostí. Vzhledem k finančnímu modelu předpokládáme, že po skončení dočasného nájmu pokračuje dlouhodobý nájem. Dlouhodobý nájem je pak uvažován až do konce investičního horizontu. Dalším předpokladem je, že hodnota příjmů zcizovaných nemovitostí není v čase eskalována, ale je uvažována hodnota z posudku.

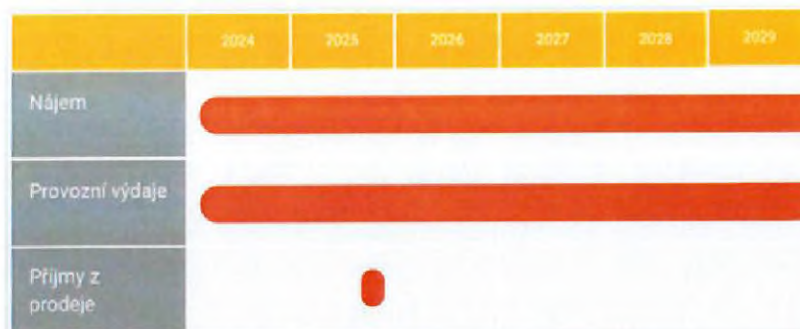
Uvažované výdaje zahrnují:

- nájem (nebytové prostory, prostory školky, parkovací stání)
- jednorázové navýšení nájmu po skončení dočasného nájmu v rámci pokračování dlouhodobého nájmu
- související platby (energie)
- provozní výdaje, zejména likvidace odpadu, úklid kanceláří a společných prostor, mytí fasád, údržba zeleně a venkovních ploch, správa a ostraha budovy

Uvažované příjmy zahrnují:

- příjmy z prodeje Stávajících nemovitostí.

Neuvažujeme příjmy z podnájmu nevyužitých prostor (retail / kanceláře), vzhledem ke skutečnosti, že současná dispozice radnice neumožňuje vyčlenit část prostor k podnájmu externím subjektům.



Obrázek 3: Orientační harmonogram varianty Nájem

3.2.3 Specifikace Varianty 3: Pořízení nemovitosti

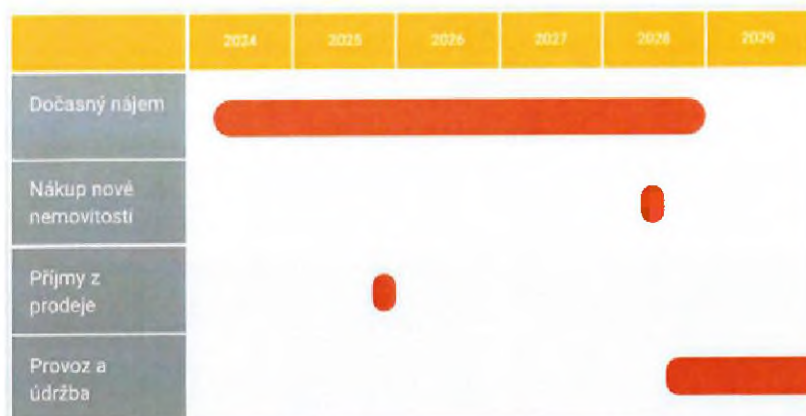
Ve variantě „Prodej stávajících nemovitostí a nákup nové nemovitosti v jiné lokalitě s finančním vyrovnáním“ (také jen „Pořízení“) uvažujeme, že během dočasného nájmu dojde k prodeji Stávajících nemovitostí. Dále dojde ke koupi nové nemovitosti. Po přestěhování do nově nabyté nemovitosti dojde k ukončení dočasného nájmu. Vzhledem k finančnímu modelu předpokládáme provoz v nové nemovitosti do konce investičního horizontu. Hodnota příjmů zcizované nemovitosti není v čase eskalována, ale je uvažována hodnota z posudku. Dále uvažujeme provoz a náklady na údržbu od prvního dne po ukončení dočasného nájmu.

Uvažované výdaje zahrnují:

- dočasný nájem (nebytové prostory, prostory školky, parkovací stání)
- provozní výdaje, zejména likvidace odpadu, úklid (úklid kanceláří a společných prostor, mytí fasád), údržba zeleně a venkovních ploch (parter, střechy), správa a ostraha budovy
- náklady na spotřebu energií (dodávky energií, voda a odpadní voda)
- pořizovací cena nabývané nemovitosti
- případné výdaje na stěhování
- výdaje na údržbu a obnovu

Uvažované příjmy zahrnují:

- příjmy z prodeje Stávajících nemovitostí.



Obrázek 4: Orientační harmonogram varianty Pořízení

Neuvažujeme příjmy z pronájmu nevyužitých prostor (retail / kanceláře), vzhledem ke skutečnosti, že uvažovaná dispozice nové nemovitosti radnice neumožňuje vyčlenit část prostor k pronájmu externím subjektům.

3.3 Vstupní předpoklady

Pro vyčíslení peněžních toků ve finančním modelu jsme identifikovali veličiny, stanovili jejich hodnoty a s nimi související předpoklady, ze kterých vychází. Jedná se o technické, ekonomické, finanční a časové parametry. Tabulka 1 níže obsahuje důležité detaily:

Tabulka 1: Předpoklady finančního modelu

	Hodnota	Zdroj a předpoklady
Investiční horizont	40 let; od 1.1.2024	Životnost rekonstruované nemovitosti
Diskontní sazba	6 % p. a.	Nominální diskontní sazba na základě Evropskou komisí doporučené výše reálné finanční diskontní sazby 4 % p. a.
Investiční výdaje na rekonstrukci	1 480,43 mil. Kč + 21 % DPH	Aktualizovaný projekt nové radnice, v cenách roku 2023; výdaje rozloženy rovnoměrně do 2 let rekonstrukce
Dočasné nájemné	3 116 383 Kč / měsíc (osvobozené od DPH)	Dle Dodatku č. 1 uzavřeného 5.6.2023 ke Smlouvě o nájmu prostor uzavřené dne 26. 4. 2023
Dlouhodobé nájemné – možnost navýšení po skončení stávající nájemní smlouvy	10 %	Stávající nájemní smlouva + inflace + jednorázové navýšení (předpoklad požadavku na vyšší standard nových prostor)

(Varianta 2)

Provozní výdaje v dočasném / dlouhodobém nájmu (Varianta 1, 2 a 3)	1 589 785 Kč / měsíc + 21 % DPH	Zahrnují: likvidace odpadu, úklid (úklid kanceláří a společných prostor, mytí fasád), údržba zeleně a venkovních ploch (parter, střechy), správa a ostraha budovy Hodnota vychází z dokumentu „Odhad provozních nákladů a Odhad nákladů na údržbu a obnovu na akci „Rekonstrukce objektu Vršovická č.p. 68“ ze dne 13.10.2023 zpracovaného firmou OCEA s.r.o., zpracovateli Ing. Annou Hlaváčovou a Martinem Růžičkou + 10 %* ze Souvisejících plateb dle Smlouvy o nájmu prostor ze dne 26. 4. 2023
Provozní výdaje ve vlastní pořízené nemovitosti (Varianta 3)	1 488 526 Kč / měsíc + 21 % DPH	Zahrnují: likvidace odpadu, úklid (úklid kanceláří a společných prostor, mytí fasád), údržba zeleně a venkovních ploch (parter, střechy), správa a ostraha budovy Hodnota vychází z dokumentu „Odhad provozních nákladů a Odhad nákladů na údržbu a obnovu na akci „Rekonstrukce objektu Vršovická č.p. 68“ ze dne 13. 10. 2023 zpracovaného firmou OCEA s.r.o., zpracovateli Ing. Annou Hlaváčovou a Martinem Růžičkou
Výdaje na spotřebu energií v dočasném/dlouhodobém nájmu (Varianta 1, 2 a 3)	911 329 Kč / měsíc + 21 % DPH	Zahrnují: elektrická energie pro účely Prostor a serveroven, voda pro účely Prostor, vč. souvisejících nákladů voda pro přípravu teplé užitkové vody, vč. souvisejících nákladů, voda zužitkovaná pro účely zajištění provozu a údržby Budovy (mytí společných prostor, mytí fasády, sprinklery, zálivka zeleně apod.), odvádění odpadních vod (dešťová, splašková), vč. souvisejících nákladů, chlazení a vytápění Prostor, elektrická energie pro ohřev, chlazení vzduchotechniky, tepelná energie (potřeby tepla a chladu pro centrální vzduchotechniku), tepelná energie (potřeby tepla a chladu pro společné prostory), elektrická energie pro ohřev teplé užitkové vody, elektrická energie pro osvětlení společných prostor budovy a parterů, zkušební provoz náhradního zdroje elektrické energie - DA, doplňování pohonných hmot, pravidelný servis a údržba zařízení domovní techniky a související náklady, výměna, doplňování provozních náplní, spotřebních částí zařízení domovní techniky, pravidelné revize součástí budovy dle platných norem, nařízení a vyhlášek, klíčové a kartové hospodářství, údržba venkovního parkoviště včetně zeleně a sadových úprav, pojištění budovy (nezahrnuje pojištění odpovědnosti nájemce), daně, zejména daň z nemovitosti, úklid společných prostor a parteru budovy,

		provozně nutné opravy (především technologií TZB), pravidelná údržba zařízení domovní techniky a stavebních částí budovy, dohled na řádným fungování Budovy a technologických zařízení, pravidelná deratizace, dezinfekce, hubení škůdců, zimní služba, odklizení sněhu, čištění garáží - cca 4 ročně, čištění fasády - cca 2 ročně, administrativní facility management (energetický management, smlouvy s dodavateli médií, vyúčtování nájemného, kancelář správy atd.), vyúčtování nákladů na provoz budovy, helpdesk pro nájemce Hodnota vychází ze Smlouvy o nájmu prostor ze dne 26. 4. 2023 a představuje 90 %* ze Souvisejících plateb
Výdaje na spotřebu energií ve zrekonstruované nemovitosti (Varianta 1)	1 258 611 Kč / měsíc + 21 % DPH	Zahrnují: dodávky energií (vytápění, chlazení, příprava TUV), dodávky energií (spotřeba, osvětlení), voda a odpadní voda + rezerva Hodnota vychází z dokumentu „Odhad provozních nákladů a Odhad nákladů na údržbu a obnovu na akci „Rekonstrukce objektu Vršovická č.p. 68“ ze dne 13. 10. 2023 zpracovaného firmou OCEA s.r.o., zpracovateli Ing. Annou Hlaváčovou a Martinem Růžičkou
Výdaje na spotřebu energií ve vlastní pořízené nemovitosti (Varianta 3)	911 329 Kč / měsíc + 21 % DPH	90 %* z hodnoty Souvisejících plateb dle Smlouvy o nájmu prostor ze dne 26. 4. 2023
Výdaje na obnovu – zrekonstruovaná nemovitost (Varianta 1)	1,25 % z reprodukční hodnoty, od 20. roku po rekonstrukci; ročně + 21 % DPH	Předpoklad životnosti 80 let
Výdaje na obnovu – nová nemovitost (Varianta 3)	2,5 % z reprodukční hodnoty, od okamžiku pořízení; ročně + 21 % DPH	Předpoklad životnosti 40 let
Výdaje na údržbu zrekonstruované nemovitosti (Varianta 1)	3,312 mil. Kč / rok v cenách roku 2023 + 21 % DPH	Hodnota vychází z dokumentu „Odhad provozních nákladů a Odhad nákladů na údržbu a obnovu na akci „Rekonstrukce objektu Vršovická č.p. 68“ ze dne 13. 10. 2023 zpracovaného firmou OCEA s.r.o., zpracovateli Ing. Annou Hlaváčovou a Martinem Růžičkou

Výdaje na údržbu v nové nemovitosti (Varianta 3)	2,898 mil. Kč / rok v cenách roku 2023 + 21 % DPH	Jako aproximace použita 0,3 %* reprodukční ceny nemovitosti Vinice dle znaleckého posudku ze dne 21. 7. 2023 zpracovaného znalkyní Ing. Dagmar Marvanovou
Příjmy z nájmu (Varianta 1)	0	Současný projekt rekonstrukce radnice neumožňuje vyčlenit část prostor k pronájmu externím subjektům
Příjmy z podnájmu (Varianta 2)	0	Současná dispozice radnice neumožňuje vyčlenit část prostor k podnájmu externím subjektům
Příjmy z nájmu (Varianta 3)	0	Uvažovaná dispozice nové nemovitosti radnice neumožňuje vyčlenit část prostor k pronájmu externím subjektům
Příjmy z prodeje stávající radnice (Varianta 2 a 3)	553,22 mil. Kč ¹ (bez DPH)	Hodnota vychází ze znaleckého posudku „Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1873/81, 1873/83, 1872/2 a 1872/3 v k. ú. Vršovice, LV š. 1035 ve vlastnictví hlavního města Prahy se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha“; číslo položky: 027920/2024“ ze dne 31. 5. 2024 zpracovaného znalkyní Ing. Radkou Chaloupkovou
Příjmy z prodeje pozemku parc. č. 1872/3 včetně budovy č. p. 1467 (KC "Nový Eden") (Varianta 1)	11,80 mil Kč ¹ (bez DPH)	Hodnota vychází ze znaleckého posudku „Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1873/81, 1873/83, 1872/2 a 1872/3 v k. ú. Vršovice, LV š. 1035 ve vlastnictví hlavního města Prahy se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha“; číslo položky: 027920/2024“ ze dne 31. 5. 2024 zpracovaného znalkyní Ing. Radkou Chaloupkovou
Výdaje na stěhování po skončení stávající nájemní smlouvy (Varianta 1)	2 000 000 Kč + 21 % DPH	Uvažovány ve stejné výši jako v případě stěhování v roce 2023 (po úpravě o inflaci)
Kupní cena pořizované nemovitosti (Varianta 3)	472 mil. Kč + 21 % DPH	Jako aproximace použita cena nemovitosti ze znaleckého posudku „O ceně nemovitosti – ocenění administrativní budovy čp. 3218/169 Vinice II, ulice Vinohradská, Na Palouku včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 1292/34, 1292/27, 1292/52 a 1292/53, obec Praha na katastrálním území Strašnice; číslo položky 42100/2023“

¹ Předpokládáme realizační cenu ve výši, která je uvedena ve znaleckém posudku a dále, že finanční prostředky z prodeje nemovitostí (vč. pozemků, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10) budou k dispozici pro řešení sídla radnice MČ Prahy 10.

ze dne 21. 7. 2023 zpracovaného znalkyní Ing. Dagmar
Marvanovou

**Reprodukční hodnota
zrekonstruované
nemovitosti**

1 480,43 mil. Kč

Hodnota odpovídá nákladům na rekonstrukci dle
aktualizovaného rozpočtu od společnosti Questima, s.r.o.
s datem 29. 9. 2023

(Varianta 1)

**Reprodukční hodnota
nové nemovitosti**

965,85 mil. Kč

Jako aproximace použita reprodukční cena nemovitosti ze
znaleckého posudku „O ceně nemovitosti - ocenění
administrativní budovy čp. 3218/169 Vinice II , ulice
Vinohradská, Na Palouku včetně příslušenství a pozemků
parcelní číslo 1292/34, 1292/27, 1292/52 a 1292/53, obec
Praha na katastrálním území Strašnice; číslo položky
42100/2023“ ze dne 21. 7. 2023 zpracovaného znalkyní
Ing. Dagmar Marvanovou

(Varianta 3)

vlastní zdroje (5 %)

**Zdroje a náklady
financování rekonstrukce**

bezúročná půjčka od hl. m. Prahy
(30 %), splatnost 10 let

komerční úvěr (65 %), úrok 5 %
p. a., bez poplatků za uzavření a
rezervaci zdrojů; splatnost 8 let

Ilustrativní předpoklady*.

Nemají vliv na výsledné pořadí variant.

* předpoklad PwC

4. Kvantitativní porovnání variant

V rámci kvantitativního porovnání variant jsme rozpracovali jednotlivé varianty. Náš přístup k vyhodnocení zahrnuje stanovení peněžních toků na základě předpokladů a výstupů z finančního modelu, vyčíslení čisté současné hodnoty (NPV) pro každou variantu a každý scénář. Srovnáním výsledných hodnot od nejvyšší po nejnižší vzniká možnost určit pořadí variant.

4.1 Náš přístup

4.1.1 Stanovení peněžních toků

Pro vyhodnocení ekonomické situace jsme sestavili dynamický finanční model v programu Microsoft Excel, který automaticky stanoví plánované peněžní toky pro vybraný scénář a s ním zadané vstupy ve třech variantách pomocí určení:

- příjmů (vč. DPH, pokud je to relevantní),
- výdajů (vč. DPH, pokud je to relevantní),
- časového období, kdy k danému peněžnímu toku má dojít.

4.1.2 Vyčíslení čisté současné hodnoty

Za pomoci metody diskontování peněžních toků („metoda DCF“) dochází k přepočtení budoucích peněžních toků a hodnot v jednotlivých obdobích (FV_v) na současnou hodnotu peněžních toků (PV_v).

Klíčové bylo určení investičního horizontu od 1. 1. 2024 na 40 kalendářních let, ve kterém probíhá vyhodnocení. Tato délka byla zvolena vzhledem k očekávané životnosti zrekonstruované nemovitosti a používá se pro všechny varianty, tedy i pro varianty, kdy nedochází k rekonstrukci nemovitosti.

Jako další parametr metody DCF byla stanovena nominální diskontní míra ve výši 6 %, odvozená pomocí zjednodušeného Fisherova vzorce z reálné diskontní míry ve výši 4 % p. a., doporučené v článku 19 bodě 3 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 480/2014 ze dne 3. března 2014, a veřejně vyhlášeného dlouhodobého inflačního cíle České národní banky. Uvažované roční peněžní toky byly stanoveny a diskontovány ke konci daného kalendářního roku.

Agregace hodnot příjmů a výdajů za všechna období investičního horizontu na čistou současnou hodnotu pro variantu v (NPV_v) představuje kvantitativní vyčíslení a výsledek pro každou z uvažovaných variant. Formální vyjádření pomocí obecného matematického vzorce pro výpočet ve zvoleném scénáři s znázorňuje přístup metody DCF uvedený v tabulce Tabulka 2.

Tabulka 2: Příklad finančních vzorců použitých v modelu

$$FV_v = \sum_{j=1}^t CF_j$$

$$PV_j = \frac{FV_j}{(1+i)^j}$$

$$NPV_v = \sum_{j=1}^t \frac{FV_j}{(1+i)^j}$$

v je číslo varianty a nabývá hodnoty celého čísla v rozmezí <1;3>

CF_j je peněžní tok v roce j

FV_v je budoucí hodnota součtu peněžních toků pro variantu v

PV_j je současná hodnota budoucích hodnot v roce j

NPV_v je čistá současná hodnota peněžních toků v rámci investičního horizontu

j je pořadové číslo kalendářního roku v rámci investičního horizontu

t je počet let investičního horizontu a nabývá hodnoty 40

i je nominální diskontní míra a nabývá hodnoty 0,06

Finanční model, koncipovaný jako roční model, umožňuje výpočty na úrovni časového rozlišení peněžních toků dle stanovení časových rozmezí formou denních datumů. Funkčnost finančního modelu a jeho kvantitativní analýza vychází ze zvoleného scénáře, který definuje hodnoty a parametry pro výpočet výsledků v jednotlivých variantách. Množina modelových řešení je pak matricí n -tého scénáře (jeden z čtyř) a v -té varianty (jedna ze tří).

Pro kvantitativní porovnání a vyhodnocení variant jsme použili proces stávající ze čtyř následných kroků popsaných níže.

4.1.3 Výběr scénáře

Pro rychlé posouzení dopadu změny klíčových parametrů, příp. kombinace jejich změn, na ekonomické hodnocení jednotlivých variant, umožňuje finanční model nadefinovat až 3 alternativní scénáře. Pro potřeby zpracování této Analytické zprávy byly nastaveny jako takové klíčové parametry:

- jednorázové navýšení nájmu po skončení dočasného nájmu v případě varianty s následným dlouhodobým nájmem
- výše nákladů na obnovu nabývané nemovitosti vyjádřené jako procento z reprodukční hodnoty ročně
- hodnota zcizované nemovitosti s pozemky
- hodnota nabývané nemovitosti s pozemky.

Tabulka 3: Přehled parametrů jednotlivých scénářů

	Scénář 1	Scénář 2	Scénář 3	Scénář 4
	základní scénář	ponížená hodnota stávajících nemovitostí	nižší náklady na obnovu pořízované nemovitosti	navýšení nájmu / hodnoty pořízované nemovitosti
jednorázové navýšení nájmu po skončení dočasného nájmu	0 %	10,00 %	10,00 %	25,00 %
náklady na obnovu – nabývaná nemovitost (% reprodukční hodnoty ročně)	2,50 %	2,50 %	2,00 %	1,00 %
hodnota zcizované nemovitosti s pozemky ²	553 221 000 Kč	387 254 700 Kč	553 221 000 Kč	553 221 000 Kč
hodnota nabývané nemovitosti s pozemky ³	472 000 000 Kč	472 000 000 Kč	472 000 000 Kč	590 000 000 Kč

4.2 Porovnání ekonomické výhodnosti jednotlivých variant řešení

Můžeme konstatovat, že u všech tří variant vychází v investičním horizontu 40 let záporná čistá současná hodnota, což je způsobeno převažujícími výdaji nad příjmy z prodeje a žádnými uvažovanými příjmy z pronájmu/podnájmu, které by přispěly k jejich úhradě. Ve variantě Nájem a ve variantě Pořízení jsou započítány příjmy z prodeje Stávajících nemovitostí, které tyto varianty v porovnání s variantou Rekonstrukce – kde dochází k prodeji pouze budovy KC Eden - činí výhodnějšími. Rekonstrukce tedy vychází ve všech 4 stanovených scénářích jako nejméně výhodná z pohledu čisté současné hodnoty. Je to dáno především vysokými stavební náklady na rekonstrukci. Oproti tomu jsou v současnosti nízké nájem. Nájem a Pořízení vychází v relativně podobné úrovni ve všech scénářích. Scénáře nezhodnocují nemonetizované aspekty jednotlivých variant, kterými jsou např. rizikový profil vlastnického versus nájemního vztahu.

4.2.1 Ekonomické zhodnocení Rekonstrukce

Důvodem nevýhodnosti varianty Rekonstrukce je především zásadní záporný peněžní tok na rekonstrukci nemovitosti, který dosahuje nominální částky kolem 1,5 miliardy Kč, plus 21 % DPH. V modelu jsme uvažovali financování tohoto investičního výdaje pomocí finančních instrumentů, kterými jsou kromě vlastních zdrojů také komerční úvěr a bezúročná půjčka od hl. m. Prahy. Ty by umožnily výdaj na rekonstrukci rozložit v čase po započítání finančních nákladů.

Pravděpodobnost, že MČ Praha 10 bude schopná investovat ze svých zdrojů podstatnou částku zůstává také nejistá vzhledem k dalším konkurujícím rozvojovým cílům MČ Praha 10 a rozsahu v porovnání s ročním rozpočtem. Záporný peněžní tok je částečně snížen prodejem pozemku parc. č. 1872/3 včetně budovy č. p. 1467/1 (Kulturní centrum "Nový Eden"). I v případě prodeje pozemku parc. č. 1872/2 za cenu 178,3 milionu Kč stanovenou znaleckým posudkem je varianta Rekonstrukce jednoznačně nejméně ekonomicky výhodná a s velkým odstupem přináší nejnižší NPV.

4.2.2 Ekonomické zhodnocení Nájem

Varianta Nájem je charakteristická pokračujícím záporným peněžním tokem souvisejícím s dlouhodobým nájmem po skončení dočasného nájmu a jednorázovým kladným peněžním tokem souvisejícím s prodejem Stávajících nemovitostí. Z tohoto důvodu představuje největší výdaj dlouhodobý nájem, provozní náklady a související platby (energie). Rozhodující roli hraje hodnota zcizované nemovitosti s pozemky, která pozitivně

² Hodnota je zde uváděna bez DPH, prodej je bez DPH

³ Hodnota je zde uváděna bez DPH, nákup nemovitosti je možný s DPH nebo bez DPH v závislosti na okolnostech

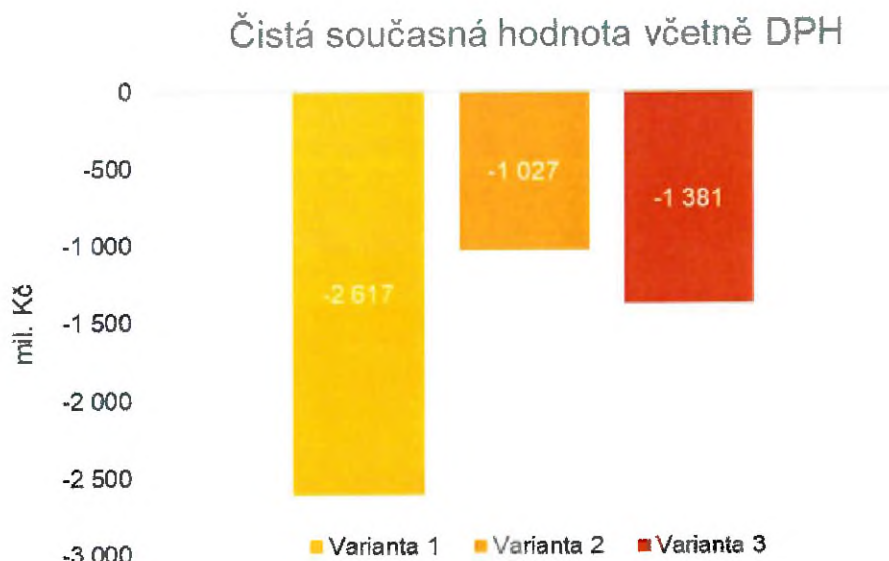
ovlivňuje výslednou čistou současnou hodnotu. Její výše byla určena znaleckým posudkem a tato analytická zpráva se nevyjadřuje ke způsobu provedení ocenění, ani nehodnotí pravděpodobnost, s jakou je možné dosáhnout realizační ceny ve shodné výši.

4.2.3 Ekonomické zhodnocení Pořízení

Varianta Pořízení předpokládá prodej současné nemovitosti a později nákup nové nemovitosti s požadovanými parametry. K těmto příjmům a výdajům bylo nutné připočítat především nájemné, provozní náklady a související platby do doby, než dojde k pořízení vlastní nemovitosti. Hodnota vlastní nemovitosti je klíčový parametr, který ovlivňuje výsledné kvantitativní zhodnocení. V nabyté nemovitosti bude nutné platit především provozní náklady včetně energií, ale také náklady na obnovu a údržbu, které zohledňují stáří nemovitosti a náklady životního cyklu.

4.2.4 Porovnání variant

Přes polovinu nákladů ve Variantě Rekonstrukce tvoří náklady na samotnou rekonstrukci, dále pak provozní náklady (v rekonstruované budově), nájemné a náklady na obnovu a údržbu. Ve variantě Nájem je dlouhodobý nájem z velké části pokrytý prodejem Stávajících nemovitostí, což zvyšuje NPV. Ve variantě Pořízení také prodej Stávajících nemovitostí pokrývá dočasné nájemné a provozní náklady včetně souvisejících plateb.



Graf 2: Kvantitativní porovnání variant v základním scénáři

Tabulka 4: Současné hodnoty⁴ výdajů a příjmů – základní scénář

Varianta	Popis	Současná hodnota	Pořadí
Varianta 1	Nájemné dle smlouvy	- 171 067 144 Kč	
	Související platby (energie)	- 66 689 463 Kč	
	Provozní náklady (v dočasném nájmu)	- 98 034 966 Kč	
	Rekonstrukce	- 1 549 148 373 Kč	
	Stěhování	- 2 128 580 Kč	
	Provozní náklady (v rekonstruované budově)	- 670 697 872 Kč	
	Náklady na obnovu a údržbu	- 173 982 249 Kč	
	Prodej budovy č. p. 1467/1 (KC "Nový Eden") ⁵	+ 11 797 000 Kč	
	Financování	+ 102 535 212 Kč	
	Celkem	- 2 617 416 436 Kč	3.
Varianta 2	Dlouhodobý nájem	- 805 212 411 Kč	
	Související platby (energie)	- 313 907 053 Kč	
	Provozní náklady dlouhodobém nájmu	- 461 450 220 Kč	
	Hodnota zcizované nemovitosti s pozemky ⁶	+ 553 221 000 Kč	
	Celkem	- 1 027 348 684 Kč	1.
Varianta 3	Nájemné dle smlouvy	- 171 067 144 Kč	
	Související platby (energie)	- 66 689 463 Kč	
	Provozní náklady (v dočasném/dlouhodobém nájmu)	- 98 034 966 Kč	
	Provozní náklady (ve vlastní pořízené nemovitosti)	- 585 911 086 Kč	
	Náklady na obnovu a údržbu	- 559 966 521 Kč	
	Hodnota zcizované nemovitosti s pozemky ⁷	+ 553 221 000 Kč	
	Hodnota nabývané nemovitosti s pozemky ⁸	- 452 380 533 Kč	
	Celkem	- 1 380 828 713 Kč	2.

4.2.5 Vyhodnocení citlivostní analýzy

Pro srovnání oproti základnímu scénáři jsme testovali pořadí variant v dalších scénářích a opět je podrobili kvantitativnímu vyhodnocení. Varianta Rekonstrukce nabývá stejné čisté současné hodnoty ve všech ověřovaných scénářích, a tím ji činí jednoznačně nejméně výhodnou. Pokud by nebylo možné realizovat plnou realizační cenu při zcizování Stávajících nemovitostí, což testuje scénář 2, varianta Nájem i varianta Pořízení by díky tomu měly zhoršený výsledek, v čisté současné hodnotě téměř na úroveň -1,2 mil. Kč, resp. -1,5 mil. Kč. Ve scénáři 3, který ověřoval výsledky s nižšími náklady na obnovu pořízené nemovitosti v případě pořízení relativně nové nemovitosti, vychází Pořízení podobně jako Nájem. Ve scénáři 4, který ověřoval situaci, kdy by po ukončení dočasného nájmu došlo k výraznému skokovému navýšení dlouhodobého nájmu a zároveň nárůstu výdaje na pořízení nové nemovitosti, vychází Pořízení podobně jako Nájem. Domníváme se, že výhodnost Pořízení a Nájmu je závislá na vývoji klíčových parametrů v čase a reálné možnosti realizace dlouhodobého nájmu nebo pořízení nové nemovitosti.

⁴ Nominální hodnoty výdajů a příjmů uvedené v tabulce jsou současné hodnoty budoucích peněžních toků přepočítané metodou DCF. Rozdíly mohou být způsobeny vlivem průběžných mezisoučtů a zaokrouhlení.

⁵ Hodnota je zde uváděna bez DPH, prodej je bez DPH

⁶ Hodnota je zde uváděna bez DPH, prodej je bez DPH

⁷ Hodnota je zde uváděna bez DPH, prodej je bez DPH

⁸ Hodnota je zde uváděna s DPH, nákup nemovitosti je možný s DPH nebo bez DPH v závislosti na okolnostech

4.3 Klíčové aspekty ovlivňující ekonomickou výhodnost variant

4.3.1 Náklady na rekonstrukci

Výše nákladů na rekonstrukci je klíčový parametr určující její nevýhodnost. Její výše je ovlivněna růstem cen v poslední době, jak je vidět např. ze statistických indexů. I když růst meziročního indexu stavebních prací v roce 2023 zpomalil, v roce 2022 se pohyboval každý měsíc na úrovni 112 oproti stejnému období roku 2021. Podobně index cen průmyslových výrobců dosáhl svého maxima v roce 2022. Při stanovení ekonomické výhodnosti jsme pracovali s aktualizovanými náklady na rekonstrukci.

4.3.2 Hodnota Stávajících nemovitostí

Hodnota Stávajících nemovitostí je dána poptávkou a tržními trendy na trhu s nemovitostmi. Ty jsou ovlivňovány mnoha faktory, mezi které patří ekonomická situace, úrokové sazby, očekávání kupujících a jejich zamýšlené plány. Hodnota Stávajících nemovitostí je určena znaleckým posudkem a realizační cena je výsledkem tržních sil. Nemožnost realizovat prodej za cenu určenou znaleckým posudkem snižuje výhodnost varianty, ve které dochází ke zcizení.

4.3.3 Vývoj na trhu kancelářských nemovitostí

Trh kancelářských nemovitostí v Praze v poslední době stagnuje. Je vidět velmi nízká míra neobsazenosti představující podíl fyzicky a smluvně nepronajatých prostor v kancelářských budovách, která se pohybuje kolem 7 %, přičemž na Praze 10 se pohybuje na nižší úrovni než pražský průměr. Na Praze 10 zároveň probíhá v roce 2023 výstavba v rozsahu cca 29 tis. m², která má potenciál navýšit současnou celkovou plochu ve výši cca 150 tis. m². Čistá poptávka je odhadována na 700 m². Celková kancelářská plocha v Praze nebyla v roce 2023 příliš navýšena a zůstává na úrovni 3,9 miliónu m². Real estate reporty uvádí obvykle yield pohybující se kolem 5 %. Na trhu obvyklá výše nájmu nezajišťuje návratnost nových investic do kancelářských objektů. Parametry ovlivňující trh jsou mj. růst HDP, inflace, úrokové sazby, nezaměstnanost. Ekonomická výhodnost variant bude ovlivněna zejména dostupností vhodných objektů a výší tržního nájemného v době uzavření případné dlouhodobé nájemní smlouvy.

4.3.4 Investice do údržby Pořizované nemovitosti

Důležitý parametr, který není možné opominout, jsou investice do údržby pořizované nemovitosti. Kromě nákladů spojených s provozem vyžaduje vlastní nemovitost také průběžnou údržbu, která zajistí pokračující funkčnost, vzhled a celkový dobrý stav nemovitosti. Tím je zabezpečena přetrvávající hodnota nemovitosti. Náklady jsou ovlivněny velikostí budovy, jejím stářím, lokalitou a mírou opotřebení. Může se jednat o obnovu určitého vybavení nebo technické zhodnocení. Náklady mohou být také spojeny s přísnými legislativními požadavky a změnami legislativy v oblasti bezpečnosti a ochrany životního prostředí apod. Pro jejich vyčíslení se obvykle vychází z několika předpokladů, kterými jsou např. pořizovací nebo reprodukční cena nemovitosti a průměrný roční koeficient, které stanovují roční investice na údržbu, která ovlivňuje výhodnost variant.

Příloha: Zdroje dat a informací

Klíčové dokumenty a podklady, které jsme v časovém rozmezí od 19. května 2023 do 30. října 2023 obdrželi ze strany Objednatel pro potřeby vypracování Zprávy, shrnujeme v následující tabulce:

Tabulka 5: Přehled klíčových dokumentů obdržených od MČ Praha 10

Název souboru	Obsah
 Nájemní smlouva Vinice SIG.pdf	Smlouva o nájmu prostor Příloha č. 1: Výpis z obchodního rejstříku Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí Příloha č. 4: Popis budovy Příloha č. 5: Propočet nájemného
 Požadavky na prostory.pdf	Požadavky na prostory
 ZP_P10 Radnice + EDEN_scan.pdf	Znalecký posudek
 RP10_DSP_D.1.1.601_Tabulka místností.pdf	Tabulka místností
 Vinohradská admin. budova Vinice II obvyklá cena 2023.pdf	Znalecký posudek
 Dodatek_c__1_ke_smlouve_o_najmu_prostor_2023-OHS-0749.pdf	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostor Propočet nájemného
 231017_P10RAD_Provozni_naklady.pdf	Odhad provozních nákladů a Odhad nákladů na údržbu a obnovu na akci "Rekonstrukce objektu Vršovická č.p. 68"
 230929_P10RAD-CM_Rekonstrukce_Radnice_KR.xlsx	Rekonstrukce objektu Vršovická č. p. 68, Soupis prací s výkazem výměr

Tyto dokumenty sloužily jako zdroj informací pro sestavení finančního modelu. Předmětem Analytické zprávy nebylo zjišťovat spolehlivost těchto vstupních informací ani ověřovat jejich přesnost.

Seznam zkratk

CAPEX	„capital expenditure“; česky „investiční výdaj“
FV	„future value“; česky „budoucí hodnota“
PV	„present value“; česky „současná hodnota“
NPV	„net present value“; česky „čistá současná hodnota“
p. a.	„per annum“; česky „ročně“
parc. č.	parcelní číslo
č. p.	číslo popisné

Seznam grafů

Graf 1: Kvantitativní vyhodnocení variant řešení sídla radnice MČ Prahy 10	5
Graf 2: Kvantitativní porovnání variant v základním scénáři	17

Seznam tabulek

Tabulka 1: Předpoklady finančního modelu	9
Tabulka 2: Příklad finančních vzorců použitých v modelu	15
Tabulka 3: Přehled parametrů jednotlivých scénářů	16
Tabulka 4: Současné hodnoty výdajů a příjmů – základní scénář	18
Tabulka 5: Přehled klíčových dokumentů obdržných od MČ Praha 10	20

Seznam obrázků

Obrázek 1: Varianty řešení	4
Obrázek 2: Orientační harmonogram varianty Rekonstrukce	7
Obrázek 3: Orientační harmonogram varianty Nájem	8
Obrázek 4: Orientační harmonogram varianty Pořízení	9



Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo 10/11/2024

ze dne 24. 9. 2024

k návrhu na schválení oznámení záměru rozhodnout o převodu nemovitých věcí a informace o dalším postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

1. ukončení záměru rekonstrukce radnice z důvodu její ekonomické neefektivity a nemožnosti financování vyplývající z Výchozího ekonomického vyhodnocení projektu rekonstrukce radnice Prahy 10 a alternativních příležitostí a schválené usnesením RMČ č. 0492/RMČ/2024 ze dne 27. 6. 2024, které je přílohou č. 4 předloženého materiálu
2. informaci o dalším postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10, dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

oznámení záměru rozhodnout o převodu nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 1873/81, o výměře 7466 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1429, jež je jeho součástí, a pozemku parc. č. 1873/83, o výměře 256 m², druh pozemku ostatní plocha, a pozemku parc. č. 1872/2, o výměře 4891 m², druh pozemku ostatní plocha, a pozemku parc. č. 1872/3, o výměře 1311 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1467, jež je jeho součástí, vše zapsáno v LV č. 1035, v k. ú. Vršovice, obec Praha, dle § 18 odst. 1) obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy

III. ukládá

1. [REDAKCE] starostovi

- 1.1. podepsat oznámení záměru rozhodnout o převodu nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 1873/81, o výměře 7466 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1429, jež je jeho součástí, a pozemku parc. č. 1873/83, o výměře 256 m², druh pozemku ostatní plocha, a pozemku parc. č. 1872/2, o výměře 4891 m², druh pozemku ostatní plocha, a pozemku parc. č. 1872/3, o výměře 1311 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1467, jež je jeho součástí, vše zapsáno v LV č. 1035, v k. ú. Vršovice, obec Praha, dle § 18 odst. 1) obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy

Termín: 30. 11. 2024

[REDAKCE]

starosta

[REDAKCE]

1. místostarosta

Předkladatel: [REDAKCE] 1. místostarosta

Číslo tisku: P10-406338/2024

P10-436057/2024

P10-439170/2024



Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10
číslo 12/18/2024
ze dne 16. 12. 2024

k návrhu na prodloužení termínu vyplývajícího z usnesení ZMČ č. 10/11/2024 ze dne 23. 9. 2024 k návrhu na schválení oznámení záměru rozhodnout o převodu nemovitých věcí a informace o dalším postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

prodloužení termínu úkolu uloženého usnesením ZMČ č. 10/11/2024 ze dne 23. 9. 2024 k návrhu na schválení oznámení záměru rozhodnout o převodu nemovitých věcí a informace o dalším postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10, a to do 30. 6. 2025

starosta

1. místostarosta

Předkladatel: Ing. Pek, S.E., 1. místostarosta
Číslo tisku: P10-711401/2024



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 0492/RMČ/2024

ze dne 27.06.2024

k návrhu na schválení dalšího postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10 a na schválení vrácení účelové investiční dotace z Operačního programu Životní prostředí č. 15373 EU - 5.1a

Rada městské části Praha 10

I. schvaluje

1. nerealizování rekonstrukce objektu bývalého sídla radnice Vršovická 68, Praha 10 z důvodu ekonomické neefektivity a nemožnosti financování dle důvodové zprávy a přílohy č. 1 předloženého materiálu
2. zahájení jednání s vlastníky potencionálně vhodných nemovitostí o koupi či směně za účelem zajištění vlastní nemovitosti pro umístění sídla ÚMČ Praha 10 dle důvodové zprávy a přílohy č. 1 předloženého materiálu
3. zadání detailní analýzy variant
 - a) prodej původního sídla radnice Vršovická 68, Praha 10, včetně případného prodeje KC Eden a souvisejících pozemků a dlouhodobý nájem v jiné nemovitosti;
 - b) směna původního sídla radnice, včetně případného prodeje KC Eden a souvisejících pozemků za vhodné nemovitosti v jiné lokalitě s případným finančním vyrovnáním;
 - c) prodej původního sídla radnice Vršovická 68, Praha 10, včetně případného prodeje KC Eden a souvisejících pozemků a koupě jiné vhodné nemovitostidle důvodové zprávy a přílohy č. 1 předloženého materiálu
4. vzdání se a vrácení poskytnuté dotace z hl. m. Prahy na akci: „EU-5.1a_Snížení energetické náročnosti objektu ÚMČ Praha 10 (zateplení)“, ve výši 91 573,7 tis. Kč, schválené usnesením ZMČ HMP č. 22/34 ze dne 17. 12. 2020 a její ponechání k čerpání v roce 2024 schválené usnesením ZMČ HMP č. 12/26 ze dne 21. 3. 2024, dle důvodové zprávy předloženého materiálu
5. podání žádostí o dotace z rozpočtu HMP na akce: „Snížení energetické náročnosti ZŠ Švehlova“ a „Modernizace oken a rekonstrukce fasády ZŠ Kodaňská“ dle příloh č. 4 a 5 předloženého materiálu

II. ukládá

1. [REDAKCE] vedoucímu OMP, zahájení jednání s vlastníky potenciálně vhodných nemovitostí o koupi či směně za účelem zajištění vlastní nemovitosti pro umístění sídla ÚMČ Praha 10 dle bodu I.2. tohoto usnesení

Zodpovídá: [REDAKCE] vedoucí odboru majetkoprávního

Termín plnění: 30.09.2024

2. [REDAKCE] vedoucímu OMP, zadání detailní analýzy variant dle bodu I.3. tohoto usnesení

Zodpovídá: [REDAKCE] vedoucí odboru majetkoprávního

Termín plnění: 30.09.2024

3. [REDAKCE] místostarostovi, podepsat vzdání se schválené dotace dle bodu I.4. tohoto usnesení

Zodpovídá: [REDAKCE] místostarosta

Termín plnění: 31.07.2024

4. [REDAKCE] vedoucí OEK, zajistit vrácení schválené dotace dle bodu I.4. tohoto usnesení

Zodpovídá: [REDAKCE] vedoucí ekonomického odboru

Termín plnění: 30.09.2024

5. [REDAKCE] místostarostovi, podepsat žádost dle bodu I.5. tohoto usnesení

Zodpovídá: [REDAKCE] místostarosta

Termín plnění: 31.07.2024

6. [REDAKCE] 1. místostarostovi, informovat ZMČ o dalším postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10

Zodpovídá: [REDAKCE] . místostarosta

Termín plnění: 31.12.2024

[REDAKCE]

[REDAKCE]
starosta

[REDAKCE]
místostarosta

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta
Mgr. Martin Čásenský, místostarosta
Anotace: rekonstrukce ÚMČ
Na vědomí: TAJ, OHS, OBN, OEK
Garant: Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního

Radek Lojda

Radek Lojda

04 07 2024 12 15

Elektronicky podepsáno PKN

Ing. arch. Martin Valovič

Ing. arch. Martin Valovič

11 07 2024 15 11

Elektronicky podepsáno PKN



MĚSTSKÁ ČÁST
PRAHA 10

Úřad městské části Praha 10
Odbor majetkoprávní

Náš spis: SZ P10-413819/2025
Naše č. j.: P10-442061/2025

Kontakt: 267 093 735
V Praze dne: 8. 7. 2025

Příloha č. 2

Magistrát hl. m. Prahy
odbor evidence majetku

Nám. Franze Kafky 1
110 00 Praha 1

ID DS 481a97h

Doplnění oznámeného záměru převodu nemovitostí v k. ú. Vršovice, obec Praha č. j. MHMP 738763/2025

Vážení,

Městská část Praha 10 obdržela dne 7. 7. 2025 přípis č. j. MHMP 738763/2025, sp. zn. S-MHMP 729968/2025 ze dne 2. 7. 2025 ve věci Doplnění oznámeného záměru převodu nemovitostí v k. ú. Vršovice, obec Praha.

V návaznosti na výše uvedený přípis si Vám dovoluujeme sdělit následující:

Za případně nejnižší kupní cenu považuje městská část Praha 10 kupní cenu nového objektu pro trvalé sídlo radnice, která byla uhrazena v rámci její akvizice. Tato částka představuje základní hodnotu, od níž se odvíjí další úvahy o případném majetkoprávním vypořádání.

Znalecký posudek stanovující obvyklou cenu nemovitých věcí tvořících předmět záměru přikládáme k tomuto sdělení jako přílohu.

V případě potřeby doplnění dalších informací jsme Vám plně k dispozici.

[Redacted signature]
vedoucí odboru majetkoprávního

ZNALCKÝ POSUDEK č. 027920/2024

**Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1873/81, 1873/83,
1872/2 a 1872/3 v k. ú. Vršovice, LV č. 1035 ve vlastnictví
hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí
ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10**

Znalecká kancelář: PKF APOGEO Esteem, a.s.
Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8
IČO: 261 03 451

Znalec:



(dále jako „Zhotovitel“)

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vinohradská 3218/169
101 00 Praha 10 - Vršovice
(dále také jako „Zadavatel“)

Obor: Ekonomika

Odvětví: Ceny a odhady (dle nového seznamu odvětví - Oceňování nemovitých věcí)

Datum zpracování: 31. 05. 2024

Posudek obsahuje celkem 83 stran textu včetně titulní strany a příloh. Je vyhotoven v 6 výtiscích, přičemž tento posudek je v pořadí 1. vyhotovením. Jeden výtisk je uložen v archivu Zhotovitele.



Obsah:

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1	Odborná otázka a předmět znaleckého posudku	5
1.2	Účel znaleckého posudku	6
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	6
1.4	Zpracovatelé znaleckého posudku	6
2	VÝČET PODKLADŮ	7
2.1	Použitá literatura	8
2.2	Seznam použitých zkratk a pojmů	9
3	NÁLEZ	10
3.1	Obecná konfrontace dat a postup	10
3.2	Ověření dat od Zadavatele	10
3.3	Ověření veřejně dostupných dat	10
3.4	Postup posudku a stvrzení	11
3.5	Obecné předpoklady a omezující podmínky	11
3.6	Rozhodné datum	12
3.7	Vymezení pojmu hodnota	12
3.7.1	Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2022 (vlastní zpracování)	13
4	POSUDEK	14
4.1	Identifikace vlastníka	14
4.1.1	Majetkoprávní vztahy	14
4.2	Popis	14
4.2.1	Popis Nemovitosti Radnice	15
4.2.1.1	Architektonický popis	15
4.2.1.2	Stavebně technický popis	15
4.2.1.3	Dispozičně provozní řešení	17
4.2.2	Popis Nemovitosti Eden	18
4.2.2.1	Architektonický popis	18
4.2.2.2	Stavebně technický popis	18
4.2.2.3	Dispozičně provozní řešení	19
4.2.3	Popis plánované Budovy D	19
4.3	Poloha	20
4.3.1	Využití ploch	22
4.3.2	Dopravní poměry	24
4.3.3	Infrastruktura	24
4.4	Strategická analýza	25
4.4.1	Stavební pozemky	25
4.4.1.1	Stanovení koeficientu zdroje stavebních pozemků dle HB Indexu - obytná zástavba	28
4.4.2	Kancelářské prostory	30
4.4.2.1	Nabídka	30
4.4.2.2	Poptávka	31
4.4.2.3	Nájemné	33
4.4.2.4	Neobsazenost	34

4.4.2.5	Výnos	35
4.5	Metody ocenění	37
4.5.1	Nákladová metoda	37
4.5.2	Výnosová metoda	37
4.5.3	Porovnávací metoda	38
4.5.4	Volba metody ocenění	39
4.6	Stanovení hodnoty Předmětu ocenění	39
4.6.1	Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti metodou porovnávací	40
4.6.2	Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice metodou výnosovou	45
4.6.2.1	Stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice ...	45
4.6.2.2	Stanovení hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice	53
4.6.2.3	Součet hodnot Nemovitosti Radnice	56
4.6.3	Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden metodou odpočtu nákladů	56
4.6.4	Stanovení hodnoty Nemovitosti	59
4.6.5	Stanovení hodnoty plánované Budovy D metodou výnosovou	60
4.6.5.1	Výnosy	60
4.6.5.2	Kapacita nemovitosti a obsazenost	64
4.6.5.3	Náklady	64
4.6.5.4	Volba kapitalizační míry	65
4.6.5.5	Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti	65
4.6.6	Rekapitulace	66
5	ODŮVODNĚNÍ	67
5.1	Rekapitulace a formulace závěrečného výroku	67
5.2	Kontrola postupu znalce	69
6	ZÁVĚR	71
7	OSTATNÍ SKUTEČNOSTI	72
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	73
9	PŘÍLOHY	74

Tabulky:

Tabulka 1: Specifikace oceňovaného majetku	5
Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů	9
Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti.....	15
Tabulka 4: Tabulka ploch Nemovitosti Radnice	17
Tabulka 5: Tabulka ploch Budovy D	19
Tabulka 6: Indexy a koeficienty zdroje pro HB index stavebních pozemků	28
Tabulka 7: Porovnávací analýza Pozemky Nemovitosti	43
Tabulka 8: Stanovení porovnávací hodnoty Pozemky Nemovitosti	45
Tabulka 9: Porovnávací analýza nájemného Nemovitosti Radnice	49
Tabulka 10: Výpočet ročního nájemného Nemovitosti Radnice.....	50
Tabulka 11: Porovnávací analýza garážových stání Nemovitosti Radnice	55
Tabulka 12: Stanovení výsledné hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice	56
Tabulka 13: Součet hodnot Nemovitosti Radnice	56
Tabulka 14: Stanovení porovnávací hodnoty nezastavěného pozemku	57
Tabulka 15: Analýza cen skládkového - 17 09 04 - směsné stavební a demoliční odpady	58
Tabulka 16: Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden.....	58
Tabulka 17: Výsledná hodnota Nemovitosti	59
Tabulka 18: Porovnávací analýza nájemného Budovy D	63
Tabulka 19: Výpočet ročního nájemného Budovy D	64
Tabulka 20: Rekapitulace hodnot Předmětu ocenění	66

Grafy:

Graf 1: Vývoj cen stavebních pozemků dle HB indexu, Q4 2023	27
Graf 2: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD	28
Graf 3: Objem dokončené, započaté a plánované výstavby (v m ²)	30
Graf 4: Objem kancelářských ploch v městských částech hlavního města Prahy (v m ²)	31
Graf 5: Realizovaná poptávka v Praze (v m ²).....	33
Graf 6: Vývoj míry neobsazenosti (v %)	35
Graf 7: Vývoj výnosové míry (%)	36

Obrázky:

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci ČR.....	20
Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci obce	21
Obrázek 3: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci městské části.....	21
Obrázek 4: Ortofotomapa Nemovitosti.....	22
Obrázek 5: Výřez z územního plánu obce Praha	22

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka a předmět znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován ve věci stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3 v katastrálním území (k. ú.) Vršovice, obec Praha, list vlastnictví (LV) č. 1035 (dále také „Nemovitost“ nebo jako „Předmět ocenění“) ve vlastnictví hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10.

Dle zadání Zadavatele jsou znalecké otázky specifikovány následovně:

- a) Určit obvyklou cenu pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10:

Tabulka 1: Specifikace oceňovaného majetku

	Parcela	Druh pozemku	Výměra (m ²)
1.	1873/81	č.p. 1429	7 466
2.	1873/83	zeleň	256
3.	1872/2	jiná plocha	4 891
4.	1872/3	č.p. 1467	1 311
Celkem			13 924

Zdroj: zadání Zadavatele.

(dále také jako „Pozemky Nemovitosti“).

- b) Určit obvyklou cenu pozemků parc. č. 1873/81 a 1873/83 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1429¹ (dále také jako „Nemovitost Radnice“).
- c) Určit obvyklou cenu pozemku parc. č. 1872/3 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č. p. 1467 (dále také jako „Nemovitost Eden“).
- d) Určit obvyklou cenu všech výše uvedených pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budov č. p. 1429 a č. p. 1467 (dále také jako „Nemovitost“).
- e) Určit obvyklou cenu nově postavené budovy navržené v západní části pozemku parc. č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C“ budovy č.p. 1429 (dále také jako „Budova D“).

¹ Vymezení pozemků bylo na základě domluvy se Zadavatelem opraveno, tj. liší se od zadání uvedeného ve smlouvě o zajištění vyhotovení znaleckého díla.

1.2 Účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován pro interní potřeby Zadavatele, zejména pro potřeby jednání Zastupitelstva Městské části Praha 10 o způsobu dalšího nakládání s majetkem.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil Zhotoviteli žádné specifické skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

1.4 Zpracovatelé znaleckého posudku

Znalecký posudek sestavil následující znalec v oboru ekonomika:

 znalec v odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti, zpracoval celý znalecký posudek.

2 Výčet podkladů

Zhotovitel při zpracování znaleckého posudku vychází z předaných podkladů, veřejně dostupných dat a z informací získaných na místním šetření.

Místní šetření bylo provedeno dne 24. 4. 2024 a 7. 5. 2024 Zhotovitelem. Zhotovitel prošel oceňovanou nemovitostí, zjistil aktuální stav Nemovitosti a pořídil fotodokumentaci.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

Přehledová tabulka výměr dle místností Nemovitosti Radnice;
Půdorysy Nemovitosti Eden;
Rozhodnutí společného povolení na stavbu „rekonstrukce objektu Vršovická“, č. j. Pl0-393150/2021, ze dne 1. 12. 2021;
Oznámení o prodloužení platnosti společného povolení veřejnou vyhláškou na stavbu „rekonstrukce objektu Vršovická 68“
Aktualizace rozpočtu z 10/2023 - výstavba objektu radnice (složky budova, parkování, vybavení).

Veřejně dostupné dokumenty, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

Částečný výpis katastru nemovitostí, LV č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 7. 5. 2024;
Územní plán obce Praha;
Mapa obce Praha;
Snímek katastrální mapy;
Fotodokumentace z místního šetření.

Zhotovitel použil pouze věrohodné, běžně užívané veřejné zdroje dat, jako jsou data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), z internetových stránek realitních serverů a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu. Zhotovitel čerpal zejména z následujících internetových stránek:

<http://www.czso.cz/>
<http://www.justice.cz/>
<http://www.sreality.cz/>
<https://www.mapy.cz/>
<https://www.cuzk.cz/>
<https://www.cnb.cz/>
<https://www.hypotecnibanika.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/>
<https://www.rtscloud.cz/App/RTS-Data/>
<https://www.rts.cz/>

<https://depona.cz/cenik/>
<https://www.domecek-odpady.cz/kontakty>
<https://www.skladka-ekologie.cz/?page=cenik-skladkovani>
<https://www.vs-ekoprag.cz/kontakt>
<http://www.assmann.cz/kontakt-informace>

2.1 Použitá literatura

- MALÝ, B. Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha: ČKOM, 2008. 23 s.
- Přednášky Ing. Bedřicha Malého pro Institut oceňování majetku při VŠE
- Přednášky Ing. Zbyňka Zazvonila pro Institut oceňování majetku při VŠE
- ZAZVONIL, Z. Standard ON-1 - Oceňování nemovitostí tržní hodnotou. Praha: Institut oceňování majetku při VŠE, 2013. 22s.
- ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS s.r.o., Praha, 2006, 313 pp.
- BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. 790s.
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155s.
- Standardy bankovních aktivit: Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí. I. Vydání. Pracovní skupina pro oceňování majetku při České bankovní asociaci.
- Metodika Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - „Postupy při určování a sjednávání cen“;
- Trend report 2023: Přehled českého realitního trhu. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), dále také jako „studie ARTN 2023“.
- Trend report 2024: Přehled českého realitního trhu. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), dále také jako „studie ARTN 2024“.
- Marketbeat, Prague, Office, Q4 2022, Q1-Q4 2023, Cushman & Wakefield.
- Pražský kancelářský trh, Q1-Q4 2023, Česká republika, Colliers.
- Přehled investičního trhu, Q1-Q4 2023, Česká republika, Colliers.
- Prague Office Metro map, 2023, Colliers.
- Prague Research Forum (dále také jako „PRF“), Tisková zpráva Q3/2023 a Q4/2023.
- Regional Research Forum (dále také jako „RRF“), kancelářský trh v Brně a Ostravě, druhé pololetí roku 2022, první pololetí roku 2023 a druhé pololetí roku 2023.

Legislativa:

- Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 254/2019 Sb., O znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech ve znění pozdějších předpisů.

- Vyhláška č. 503/2020 Sb., O výkonu znalecké činnosti ve znění pozdějších předpisů.
- Znalecký standard č. 1/2005 Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství.
- Zákon č. 526/1990 Sb., Zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

2.2 Seznam použitých zkratek a pojmů

Následující tabulka uvádí přehled hlavních zkratek a pojmů, použitých v rámci tohoto znaleckého posudku.

Tabulka 2: Přehled zkratek a pojmů

Zkratka	Definice
„k. ú.“	Katastrální území.
„parc. č.“	Parcelní číslo.
„č. p.“	Číslo popisné.
„LV“	List vlastnictví.
„ČNB“	Česká národní banka.
„PP“	Podzemní podlaží.
„NP“	Nadzemní podlaží.
„Pozemek Nemovitost“	Pozemky parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3, k. ú. Vršovice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 1035, bez budov umístěných na pozemcích.
„Nemovitost Radnice“	Pozemky parc. č. 873/81, parc. č. 1873/83, k. ú. Vršovice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 1035, včetně budovy č. p. 1429.
„Nemovitost Eden“	Pozemek parc. č. 1872/3 včetně budovy č. p. 1467.
„Nemovitost“	Pozemky Nemovitost včetně budov.
„Budova D“	Budova navržena v západní části pozemku parc. č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C“ budovy č.p. 1429.
„Předmět ocenění“	Souhrnné označení pro všechny body dle zadání tohoto znaleckého posudku, tj. Pozemky Nemovitosti, Nemovitosti Radnice, Nemovitosti Eden, Nemovitosti a Budovy D.

Zdroj: vlastní zpracování.

3 Nález

3.1 Obecná konfrontace dat a postup

Zhotovitel pro zpracování znaleckého posudku shromažďuje data z veřejně dostupných zdrojů. Zdrojem pro veřejná data jsou vlastní archivy zdrojů Zhotovitele, historické posudky, veřejně dostupné analýzy ministerstev či ČSÚ², Trend report ARTN³ a další veřejně dostupné analýzy trhu nemovitostí zveřejňované jednotlivými profesními organizacemi, které jsou pravidelně aktualizovány na základě vývoje trhu. Tato data jsou vždy konfrontována další rešerší v době zpracování konkrétního znaleckého posudku.

V případě spornosti veřejných dat s daty předanými Zadavatelem dojde k dotazování zdroje veřejné informace, je-li to možné. Pokud se potvrdí správnost veřejného zdroje, případně pokud není pochyb o jeho spornosti, je dále konfrontován Zadavatel. Pokud nadále existuje spornost mezi daty Zadavatele a veřejnými daty, podléhá výběr vyhodnocení znalcem zpracujícím znalecký posudek. Znalec zpravidla dává přednost, s ohledem na definici tržní hodnoty, veřejně dostupným datům.

3.2 Ověření dat od Zadavatele

Zhotovitel za účelem stanovení hodnoty Předmětu ocenění vyžádal od Zadavatele potřebné podklady, u nichž provedl ověření jejich věrohodnosti. Kompletní výčet podkladů je uveden v kapitole 2 Výčet podkladů.

Přehledová tabulka výměr dle místností Nemovitosti Radnice a Půdorysy Nemovitosti Eden - Výměry jednotlivých podlaží Zhotovitel ověřil na místním šetření a pomocí nástroje měření v mapové aplikaci katastru nemovitostí, přičemž neshledal nesrovnalosti.

Povolení rekonstrukce včetně jeho prodloužení, rozpočet rekonstrukce - Zhotovitel měl tyto podklady k dispozici, nicméně tyto podklady nevstupují do závěrů zpracování tohoto znaleckého posudku, proto tyto podklady Zhotovitel nepřezkoumával, nepozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

3.3 Ověření veřejně dostupných dat

Částečný výpis z katastru nemovitostí - Jedná se o částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1035, katastrální území Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 7. 5. 2024 dálkovým přístupem do katastru nemovitostí. Základní informace uvedené na výpisu z katastru nemovitostí jsou v souladu se skutečným stavem zjištěným při místním šetření. Dále Zhotovitel výpis z katastru nemovitostí nepřezkoumával, nepozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

² Český statistický úřad

³ Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

Mapa obce Praha - Mapa obce Praha byla Zhotovitelem převzata z internetových stránek mapy.cz. Zhotovitel nepozoroval v mapě nedostatky či zmatečnosti v souladu s jeho kompetencemi, mapa koresponduje se skutečným stavem zjištěným při místním šetření.

Územní plán obce Praha - Zhotovitel čerpal informace z územního plánu obce Praha a neshledal v územním plánu obce nedostatky či zmatečnosti v souladu s jeho kompetencemi.

3.4 Postup posudku a stvrzení

Nejprve bude provedena identifikace vlastníka Předmětu ocenění a budou popsány majetkoprávní vztahy. Informace o vlastnictví a majetkoprávních vztazích budou čerpány z částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha ze dne 7. 5. 2024.

Pro popis Nemovitosti budou využity informace získané na místním šetření. Při popisu polohy a dopravní dostupnosti bude Zhotovitel vycházet z veřejně dostupných informací a mapových aplikací mapy.cz, resp. google maps. Dále bude použita mapa platného územního plánu obce Praha.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí bude Zhotovitel vycházet z analýzy trhu stavebních pozemků zpracované od Hypoteční banky⁴ a dále z údajů databáze ARAD⁵, dále z přehledu českého realitního trhu společnosti ARTN 2024 a z odborných analýz společností Colliers a Cushman & Wakefield.

Na základě popisu přístupů používaných při oceňování nemovitého majetku bude stanovena vhodná metoda ocenění a bude stanovena hodnota nemovitého majetku.

3.5 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole 1.2 Účel znaleckého posudku a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
2. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto tržního ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
3. Zhotovitel konstatuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledným oceněním.

⁴ Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/>

⁵ Dostupné z: <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/indicators>

4. Místní šetření bylo provedeno ve dnech 23. 4. 2024 a 7. 5. 2024. Zhotovitel nepředpokládá, že by v období mezi místním šetřením dne 23. 4. 2024 a datem ocenění došlo ke změnám, které by měly významný vliv na hodnotu Předmětu ocenění.
5. Pokud Zhotovitel využívá informace vydané po datu ocenění, jsou relevantní ve vztahu ke stanovení hodnoty Předmětu ocenění a pouze tak zpřesňují realie dané k rozhodnému datu.
6. Při stanovení výměry plánované Budovy D (viz úkol e)) Zhotovitel bude uvažovat s průměrnou započitatelnou plochu budov A, B a C a třetinu z výměr suterénu.

3.6 Rozhodné datum

Za rozhodné datum stanovení hodnoty Předmětu ocenění je považováno datum 7. 5. 2024.

3.7 Vymezení pojmu hodnota

Pojmem **cena obvyklá** se rozumí cena definovaná dle §2, odst. 2 Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění následovně:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Dle §2, odst. 3 Zák. č. 151/1997 Sb. v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou dle §2, odst. 4 Zák. č. 151/1997 Sb. se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

3.7.1 Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2022 (vlastní zpracování)

„...odhadovaná částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,

„...by měly být majetek nebo služba směněny...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku nebo služby je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena, slovy „...ke dni ocenění...“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu,

„...ochotným kupujícím...“ - kupující je ke koupi motivován, ale nikoli nucen,

„...ochotný prodávající...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,

„...v souladu s principem tržního odstupu...“ - určuje transakci mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah (např. mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce),

slovy „...po náležitém marketingu...“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty,

formulace „...kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě...“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění,

„...a nikoli v tísní...“ - obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná ze stran není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

4 Posudek

4.1 Identifikace vlastníka

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, katastrální území Vršovice, obec Praha vyhotoveného ke dni 7. 5. 2024 je Nemovitost ve vlastnictví:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1.

Se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce:

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Vršovice, 100 00 Praha 10.

4.1.1 Majetkoprávní vztahy

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, katastrální území Vršovice, obec Praha ze dne 7. 5. 2024 nejsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena k Nemovitosti žádná oprávnění.

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, katastrální území Vršovice, obec Praha ze dne 7. 5. 2024 jsou v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedena k Nemovitosti uvedena následující omezení:

Věcné břemeno (podle listiny) zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy dle geom.pl. 1427-151/2013, blíže spec.ve sml.čl.III

Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování, kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení, blíže specifikováno v článku 8. souhlasného prohlášení, dle g. pl. 1476-3/2014

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle smlouvy čl III. a GP 1729-10/2019

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle článku III. smlouvy, v rozsahu GP 1827-315/201

Detail k výše uvedeným omezením je k nahlédnutí viz Příloha č. 1, Zhotovitel současně konstatuje, že výše uvedená omezení jsou bez dopadu do tržní hodnoty.

4.2 Popis

Předmětnou Nemovitost tvoří parc. č. 1873/81 součástí je stavba č. p. 1429, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3 součástí je stavba č. p. 1467, k. ú. Vršovice, obec Praha, o celkové výměře 13 924 m², jak je zapsáno na LV č. 1035. Pozemky v rámci Nemovitosti tvarově připomínají písmeno „L“ a přiléhají k ulici Vršovická v širším centru Prahy.

Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti

Parc. č.	Vyměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1873/81	7 466	Zastavěná plocha a nádvoří	Stavba č. p. 1429	památkově chráněné území
1873/83	256	Zeleň	Ostatní plocha	památkově chráněné území
1872/2	4 891	Ostatní plocha	Jiná plocha	památkově chráněné území
1872/3	1 311	Zastavěná plocha a nádvoří	Stavba č. p. 1467	památkově chráněné území
Celkem	13 924			

Zdroj: Výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

V rámci Nemovitosti se nacházejí dvě samostatné stojící budovy. Větší z budov je budova radnice ⁶, která je situována jako komplex tří propojených budov. Menším z budov v rámci Nemovitosti je budova kulturního domu Eden.

4.2.1 Popis Nemovitosti Radnice

V následujících kapitolách Zhotovitel provede podrobný popis budovy v rámci Nemovitosti Radnice.

4.2.1.1 Architektonický popis

Půdorysně je objekt řešen jako 3 hlavní obdélníkové budovy s označením A, B a C s plochými střechami. Budovy leží vzájemně v jedné rovině přiléhající k ulici Vršovická a oddělují tak sídliště Vlasta. Propojení jednotlivých budov je zajištěno pomocí vložených schodišťových sekcí a spojovacích krčků. Na západním a východním konci je objekt zakončen vystupující hmotou prosklených schodišť. Objekt je založen na rozšířené podnoží tvořící 1.PP. Budova má celkem 6 plnohodnotných nadzemních podlaží, přičemž z B budovy vystupuje odskočené 7.NP. Na východní straně dále na objekt navazuje parkoviště s nájezdovou rampou a na západní straně navazuje na objekt terasa. Střecha celého rozšířeného podlaží v místech, kde nevystupují vyšší podlaží, tvoří pochozí terasu.

4.2.1.2 Stavebně technický popis

Budova Radnice je založena na železobetonových patkách a pasech v různých výškových úrovních. Nosný systém budovy tvoří železobetonový skelet tvořený montovanými sloupy příčného profilu 400 × 400 mm a 600 × 400 mm. Průvlaky v podélném směru mají tvar T o rozměrech 500 × 500 mm. Vodorovné nosné konstrukce tvoří prefabrikované železobetonové dutinové panely s rozponem 6 m a výškou 250 mm. Vložené ztužující a opěrné železobetonové stěny mají tloušťku 300 mm. V přízemí jsou osazeny zesílené ŽB panely s ohledem na větší zatížení vlivem intenzivnějšího využití (prodejny, sklady atd.). Ve vyšších podlažích jsou pod příčkami z cihelných bloků osazeny roznášecí ocelové profily. Montovaná železobetonová konstrukce je ztužena v příčném směru monolitickými stěnami tloušťky 250 a 300 mm. S největší pravděpodobností byly železobetonové prefabrikáty vyrobeny v závodě PREFA Váňov (beton značky B 250). Vnitřní schodišťové objekty

⁶ K datu ocenění se již v budově nenachází radnice MČ Praha 10 a byla přestěhována do Vinohradské ulice v pražských Strašnicích

jsou monolitické betonové, stěnové nosné prvky tvoří šachty výtahů. Na příčných stranách budovy jsou venkovní prosklená schodiště. Nosná konstrukce schodiště je ocelová schodiště jsou oplášťena skelnými průhlednými tabulemi.

Obvodový plášť budov tvoří tzv. lehký obvodový plášť z boletických fasádních panelů v kovových rámech. Štitové zdi, schodišťové objekty, pilíře a obvodové zdivo je obloženo kamennými obkladovými deskami nebo keramickým kabřincovým obkladem.

Střecha je zhotovena jako plochá s původně živičnou střešní krytinou. Aktuálně střešní krytinu tvoří fólie na bázi PVC příp. PU. Povrchy na venkovních pochozích terasách tvoří živičná vrstva.

Vnitřní povrchy stěn jsou zhotoveny jako převážně jako vápenocementové omítky případně obklady z leštěného kamene ve vybraných místech či povrchy sádkartonových příček. Omítky jsou opatřeny malbami. Stropní konstrukce zakrývají rastrové podhledy, případně kovové a heraklitové podhledy v některých místech pouze betonové stropy přiznané nebo s bezprašným nátěrem. Vnitřní schodiště jsou železobetonové s kamennými obklady na stupnicích podstupnicích i schodnici, resp. soklu. Okna jsou částečně kovová hliníková původní otočná v parteru jsou již částečně nová hliníková okna s izolačním dvojsklem. Dveře venkovní převážně kovová, ocelová nebo hliníkové prosklené posuvné. Interiérové dveře převážně dřevěné nebo hliníkové, plné, případně prosklené. Na podlahách jsou ve společných prostorách podlahy zhotoveny z leštěné kamenné dlažby. V kancelářských prostorách jsou podlahy zhotoveny z linolea, vinylu, epoxidové stěrky, keramické dlažby a koberců. Dále v rámci objektu se vyskytují betonové stěrky či mazaniny v technických prostorách. V objektu je celkem 8 výtahů, kdy osobní výtahy jsou umístěné v každé schodišťové sekci.

Ve všech budovách jsou dostupné veškeré přípojky kromě plynu. Všechny přípojky jsou umístěny v prvním podzemním podlaží (1PP) budov. Elektrické rozvody jsou původní, přičemž každá budova má tři rozvodny nízkého napětí. V budově je celkem cca 20 elektroměrů. Vzduchotechnika je zajištěna pouze pro prostory v přízemí a kantýnu v pátém nadzemním podlaží (5NP) budovy B, kde je umístěna na střeše. Vytápění je zajišťováno dvěma výměníky od společnosti PRE, které také zajišťují vytápění pro celé přilehlé sídliště. Tyto výměníky jsou umístěny v 1PP budovy A. Jeden z výměníků je přibližně šest let starý, aktuálně funkční, ale ne v perfektním stavu. V případě zrušení této infrastruktury by bylo nutné řešit náhradní řešení pro vytápění celého sídliště.

V roce 2018 byly v budově instalovány nové výtahy. Prostory v přízemí byly rekonstruovány přibližně před 10-15 lety. V roce 2012 proběhla rekonstrukce kanceláří umístěných ve čtvrtém a druhém nadzemním podlaží (4NP a 2NP) budovy A.

Budova v rámci Nemovitosti Radnice byla vystavěna v roce 1970. Stav objektu je horší. Samotná nosná konstrukce nevykazuje známky většího poškození vyjma konstrukcí mezi 1.NP a 1.PP v místech pochozích teras. V důsledku zatékání zde dochází k poruchám, přičemž přibližně 60 % prostor je v havarijním stavu, s častým průnikem vody při větším dešti. Z bezpečnostních důvodů

byla již na dvou místech konstrukce podchycena podpůrnou konstrukcí. Podložena je terasa pro parkování u budovy A, včetně rampy. Podloženo je také v oblasti vzduchotechniky v přízemí budovy B. Podhled nad silnicí (strana při sídlišti Vlasta) je dočasně zabezpečen kovovými pásky kvůli hrozícímu bortění a vyžaduje trvalé řešení. Venkovní schody u silnice, které nejsou na pozemku městské části Praha 10, jsou ve velmi špatném stavu.

Obvodový fasádní plášť je problematický z hlediska obsahu azbestu, jeho možného uvolňování a nákladné sanace. Současně plášť nevyhovuje z hlediska tepelně izolačních vlastností čímž může docházet k vysokým tepelným ztrátám. Objekt je z technického hlediska nevyhovující současným standardům administrativních budov a současně je nevyhovující i z pohledu morální zastaralosti.

4.2.1.3 Dispozičně provozní řešení

K datu místního šetření je objekt kompletně prázdný, zachována je pouze ostraha a zbylé vybavení kanceláří. Dříve sloužil jako kancelářské prostory rozložené na pěti nadzemních podlažích (1 - 5NP) s přibližně 30 kancelářemi na každém patře. V pátém nadzemním podlaží budovy B byla kantýna sloužící pouze k ohřevu jídel. Sklady byly umístěny v prvním podzemním podlaží a v přízemí. Přibližně třetina prostor byla pronajímána, například policii, zatímco zbytek využíval Úřad městské části Praha 10 (ÚMČ P10). Nájemníci se postupně odstěhovali v období od října 2023 do ledna 2024. K objektu náleží cca 20 parkovacích stání v garáži umístěné pod terasou u budovy C, další parkování je pod terasou budovy C a venkovní parkovací místa jsou na terase u budovy A.

Zhotovitel obdržel od Zadavatele informace o podlahové ploše Nemovitosti Radnice, které ověřil měřeními na místním šetření či pomocí nástroje měření v mapové aplikaci katastru nemovitostí. Započitatelná podlahová plocha Nemovitosti Radnice byla stanovena pomocí standardů České bankovní asociace. Výsledná započitatelná plocha Nemovitosti Radnice je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 4: Tabulka ploch Nemovitosti Radnice

Budova	Patro	Výměra (m ²)	Výměra celkem (m ²)
A	1	829	5 057
	2	842	
	3	843	
	4	849	
	5	846	
	6	849	
B	1	837	5 266
	2	703	
	3	846	
	4	847	
	5	844	
	6	843	
	7	346	
C	1	852	5 103
	2	880	
	3	842	
	4	838	

Budova	Patro	Výměra (m ²)	Výměra celkem (m ²)
Krček 1	5	844	748
	6	848	
	1	136,2	
	2	105,2	
	3	105,2	
	4	105,2	
	5	105,2	
	6	105,1	
Krček 2	7	86,35	757
	1	110,1	
	2	135,2	
	3	105,2	
	4	105,1	
	5	109,4	
	6	103,5	
Suterén (skladové prostory + zázemí)		4 880	21 812
CELKEM			

Zdroj: Přehledová tabulka výměr dle místností Nemovitosti Radnice, vlastní zpracování.

Započitatelná plocha Nemovitosti Radnice činí 21 812 m².

4.2.2 Popis Nemovitosti Eden

V následujících kapitolách Zhotovitel provede podrobný popis budovy v rámci Nemovitosti Eden.

4.2.2.1 Architektonický popis

Půdorysně je kulturní dům Eden řešen jako jeden samostatně stojící objekt nepravidelného tvaru. Hlavní hmotu tvoří obdélníkový objekt s plochou víceúrovňovou střechou. Z hlavní hmoty ze západní strany vystupuje menší třípodlažní hmota obdélníkového půdorysu provozně spojená s hlavní hmotou. Z hlavní hmoty dále vystupuje v severní části točité schodiště s kruhovým půdorysem propojený s hlavní hmotou spojovacím krčkem. Exteriér budovy je členěn rozsáhlými prosklenými plochami fasády společenských prostor a výrazným schodišťovým tubusem.

4.2.2.2 Stavebně technický popis

Budova je založena na železobetonových patkách a pasech. Nosnou konstrukci objektu tvoří ocelový skelet s betonovými stropy uloženými do trapézových plechů. Hlavní část fasády objektu je zhotovena jako zavěšený plášť tvořený kovovými a skleněnými panely, částečně obložený kamenem a dřevěnými podhledy. Konstrukce skeletu odpovídá původní projektové dokumentaci, přičemž byly lokálně použity menší profily ocelových průvlaků a stropnic orientovaných ve směru nosníků v rohovém poli u nárožního kruhového schodiště. Část stropních nosníků je opatřena protipožárním nástřikem, zatímco některé ocelové konstrukce, včetně schodišť tvořících únikové cesty, zůstávají zcela nechráněné. Ocelové sloupy jsou chráněny obezděním nebo vrstvou sádry s jutou. Strop víceúčelového sálu je chráněn proti požáru zavěšeným rabicovým podhledem. Schodiště jsou ocelová s kamennými stupni. Obvodové stěny fasády jsou zhotoveny z armovaných

siporexových (pórobetonových) panelů s nástřikem. Klempířské konstrukce, zejména oplechování 4. nadzemního podlaží, jsou zhotoveny z košíckého vlnitého plechu. Střecha je zhotovena jako plochá s živičnou střešní krytinou.

Vnitřní povrchy stěn jsou zhotoveny převážně jako vápenocementové omítky, případně obložení. Omítky jsou opatřeny malbami. Stropní konstrukce zakrývají podhledy. Vnitřní schodiště jsou ocelová s kamennými stupni. Venkovní schodiště je ocelové. Na podlahách jsou ve společných prostorách podlahy zhotoveny z leštěné kamenné dlažby. Ve společenském sále je poškozená dřevěná parketová podlaha. V provozních prostorách keramické dlažby a betonové stěrky.

Technický stav budovy v rámci Nemovitosti Eden je velmi špatný, dnes cca 12 let bez využití a rekonstrukcí nebo dostatečné údržby. Ocelová nosná konstrukce je nadále použitelná, avšak neodpovídá současným požárními a bezpečnostními požadavkům. Interiér vykazuje velmi malé světlé výšky v některých částech a točitá schodiště jsou nevyhovující. Přístup pro hendikepované osoby není vyřešen. Obvodový plášť a střecha nevyhovují současným tepelně technickým požadavkům. Vnitřní technické vybavení budovy je zastaralé a na hranici životnosti, což zahrnuje rozvody, vzduchotechniku a vytápění. Vzduchotechnické potrubí obsahuje azbestové těsnění. Izolace proti zemní vlhkosti jsou na hranici životnosti a střecha, obvodový plášť, lepenková krytina, prosklené části fasády a okna vyžadují zásadní rekonstrukci.

4.2.2.3 Dispozičně provozní řešení

K datu místního šetření je objekt kompletně prázdný a bez využití již 12 let. Původně byl objekt navržen jako víceúčelový sál s kapacitou 600 míst v řadovém uspořádání nebo 550 míst při stolovém uspořádání, kino s 291 pevnými sedadly a restaurace s kapacitou 105 míst. Obestavěný prostor stavby je cca 20 015,91 m³.

4.2.3 Popis plánované Budovy D

V souladu se zadáním je úkolem Zhotovitele určit obvyklou cenu nově postavené budovy navržené v západní části pozemku parc. č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C“ budovy č. p. 1429.

Pro vyšší přesnost Zhotovitel pro výpočet započitatelné plochy Budovy D uvažuje průměrnou započitatelnou plochu budov A, B a C a třetinu z výměr suterénu, viz následující tabulka.

Tabulka 5: Tabulka ploch Budovy D

Budova	Výpočet	Výměra
		(m ²)
Budova A	(A)	5 057
Budova B	(B)	5 266
Budova C	(C)	5 103
Suterén	(D)	757,06
průměr budov A, B a C	(E = průměr (A, B, C))	5 142

Budova

Výpočet

Výměra

 (m^2)

1/3 velikosti suterénu

(F = 1/3 x D)

252Budova D $(G = E + F)$ 5 394

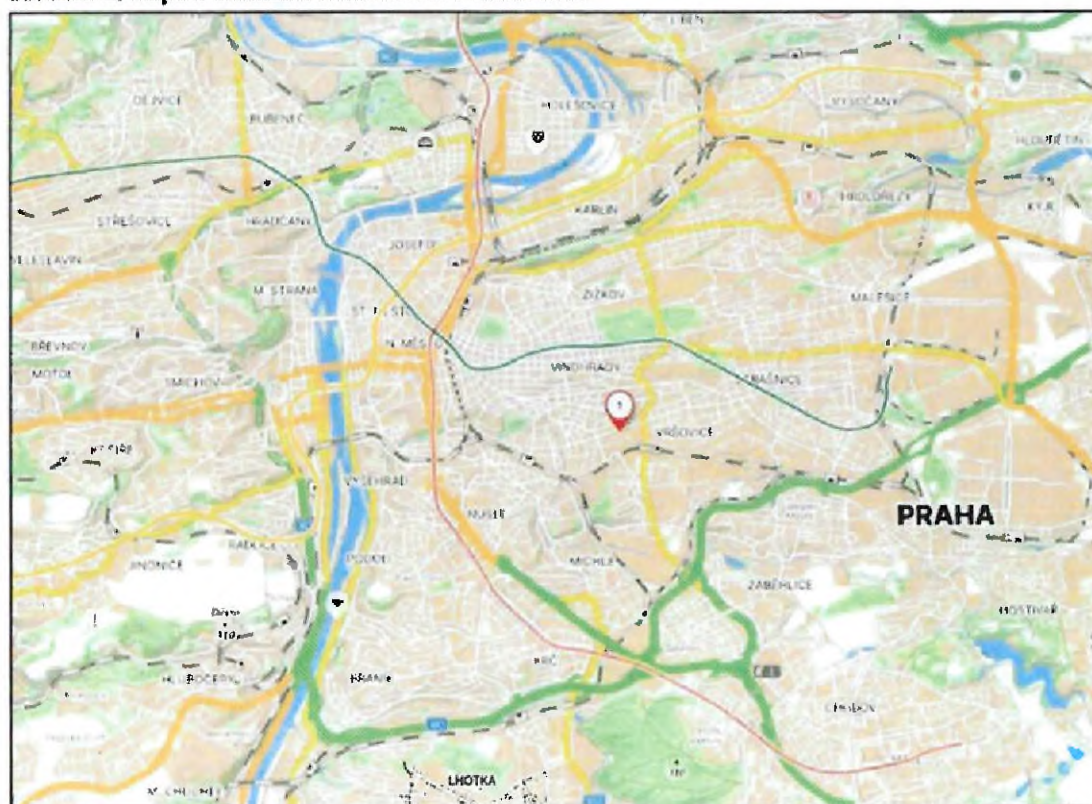
Zhotovitel předpokládá, že v případě vybudování Budovy D by tato budova byla vystavěna ve standardu nových kancelářských prostor za pomoci aktuálně využívaných stavebních materiálů.

Oceňovaná Nemovitost se nachází v obci Praha v městské části Praha - 10 Vršovice, východně od centra obce na ulici Vršovická. Nemovitost je lokalizována v obytné zástavbě s plnou občanskou vybaveností. Bezprostřední blízkosti se nachází tramvajová zastávka Koh-i-noor a nákupní centrum Eden. V docházkové vzdálenosti je možné nalézt Fortuna Arénu a Kostel sv. Václava. Přístup k oceňovanému majetku je možný z hlavní pozemní komunikace na pozemku.

[illegible]

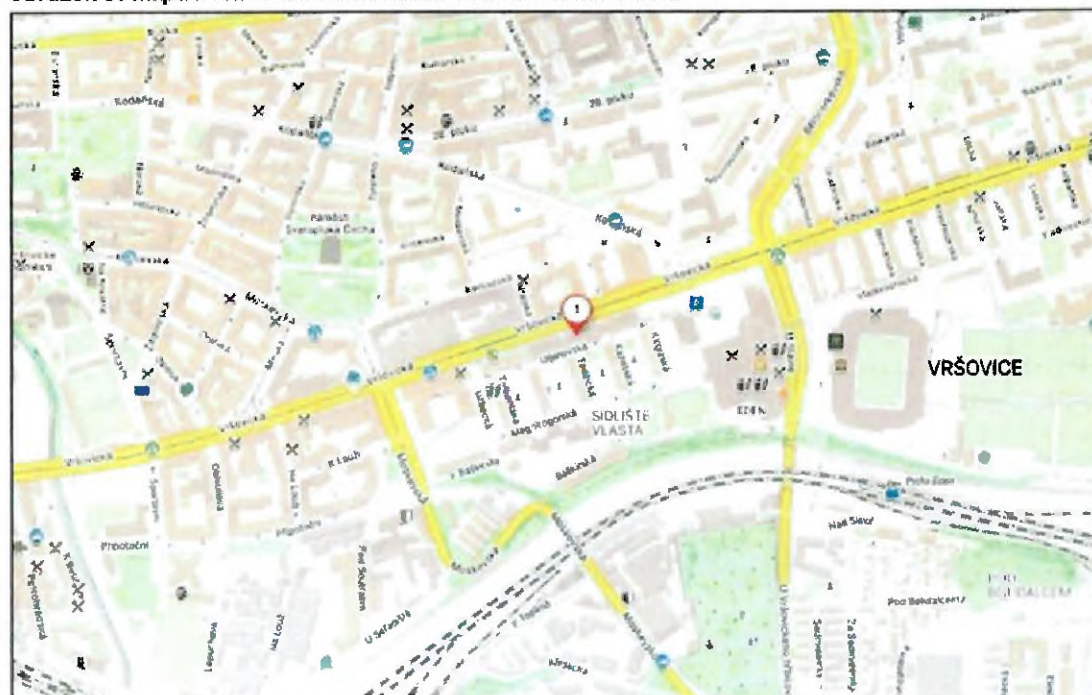
PKF APOGEO Esteem, a.s.
Znalecká kancelář jmenovaná
Ministerstvem spravedlnosti ČR

Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci obce



Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 3: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci městské části



Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 4: Ortofotomapa Nemovitosti

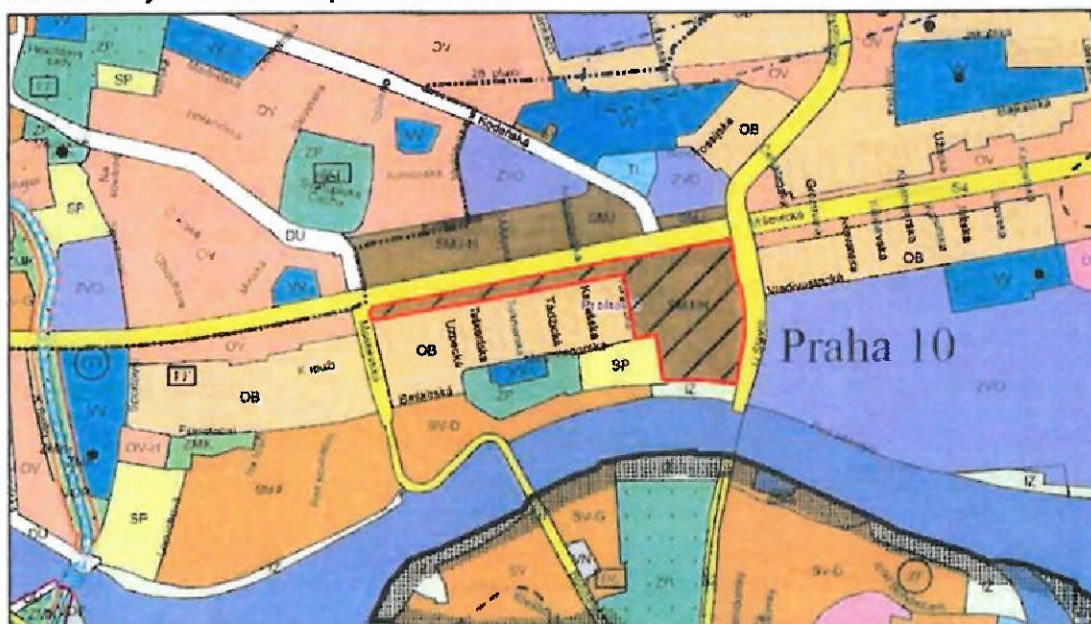


Zdroj: <http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz>.

4.3.1 Využití ploch

Nemovitost se dle územního plánu nachází na ploše SMJ - smíšené městské jádro.

Obrázek 5: Výřez z územního plánu obce Praha



Zdroj: územní plán obce Praha⁷.

⁷ Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

SMJ - smíšené městského jádra**Hlavní využití:**

Smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociálních služeb, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím.

Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s hrubou podlažní plochou nepřevyšující 80 000 m², hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů.

Veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení a malé sběrné dvory v případě, že posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí s plochou SV a že nebude narušena struktura souvisejícího území.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

4.3.2 Dopravní poměry

Dopravní dostupnost k Nemovitosti je velmi dobrá, nejbližší autobusová zastávka se nachází hned naproti budovy. Cca 500 metrů od Nemovitosti se nachází železniční stanice Praha-Eden. Hlavní pozemní komunikace z ulice Vršovická vede přímo do hlavního centra Prahy.

4.3.3 Infrastruktura

Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě.

4.4 Strategická analýza

V následujících kapitolách Zhotovitel provede analýzu relevantního segmentu trhu, konkrétně segmentu stavebních pozemků a kancelářských prostor.

4.4.1 Stavební pozemky

Vývoj cen stavebních pozemků mezi 2. čtvrtletím 2010 a 4. čtvrtletím 2023 nejlépe zobrazuje tzv. HB index Hypoteční banky. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

Ke konci roku 2019 dochází k trvalému mírnému růstu cen stavebních pozemků. Meziroční nárůst cenové hladiny stavebních pozemků činí cca 8,35 %. Poptávka po pozemcích dlouhodobě přesahuje nabídku, nejdražším typem jsou pak malé pozemky do 500 m² ve městech a přilehlých lokalitách. Přetrvává i zájem o pozemky ve vzdálenějším okolí krajských měst. Cenu pozemku nejvíce ovlivňuje dopravní dostupnost, dosah služeb a přístup k veřejným inženýrským sítím. Zájem je ale i o pozemky bez možnosti připojení k inženýrským sítím, které jsou alternativně řešeny studnami, čističkami vod a dalšími technickými možnostmi.

V roce 2020 pokračuje u stavebních pozemků dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou, čímž roste i jejich cenová hladina. Meziroční růst stavebních pozemků činí cca 9,29 %. Nabídku stavebních pozemků brzdí pomalý proces změny územních plánů. Stejně jako u rodinných domů je vyšší zájem i o pozemky ve větších vzdálenostech od krajských měst a roste poptávka o ty pro rekreaci. Je zaznamenán trend obcházení regulačních plánů obcí na velikost pozemků prostřednictvím stavění

Pozemky zaznamenaly v roce 2021 největší růst ze všech tří segmentů nemovitostí, a to o cca 23,22 %. Za nárůstem stojí dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou, kterou zpomalují zastaralé územní plány i nedostatečné kapacity inženýrských sítí, jejichž náklady na zavedení navíc také zdražují. S rostoucí cenou roste zájem o pozemky i v lokalitách vzdálených od velkých měst. Díky převisu poptávky se i více prodávají pozemky, které nejsou primárně určeny pro výstavbu, především pro spekulace.

V roce 2022 si stavební pozemky vlivem nedostatku pozemků a stabilní poptávce udržují stejnou růstovou dynamiku. Meziročně stavební pozemky zaznamenaly nárůst o 22,2 %. Vlivem růstu cenové hladiny stavebních pozemků je zaznamenán rostoucí zájem o lokality hůře dostupné a vzdálenější od velkých měst. Růst nabídky stále brzdí zastaralé územní plány, nedostatečná infrastruktura a rostoucí náklady na zasítování. Projevuje se zájem i o pozemky, které mají určitá omezení pro klasickou stavbu rodinného domu, ale umožňují výstavbu mobilheimu nebo objektu pro přechodné bydlení (objekt s číslem evidenčním).

V prvním čtvrtletí roku 2023 poptávka stále převyšuje dostupnou nabídku. Pokračuje i cenový růst stavebních pozemků, stavební pozemky v posledních obdobích nezaznamenaly, na rozdíl od ostatních segmentů - byty a rodinné domy, pokles tempa růstu. Mezičtvrtletní nárůst cen stavebních pozemků činí 3,8 %, meziročně stavební pozemky zaznamenaly růst o cca 20,1 %. Na cenu pozemku má největší vliv velikost a tvar pozemku, dopravní a občanská vybavenost, vybavení inženýrskými sítěmi, ale i svažitost a orientace ke světovým stranám. Překážkou k růstu celkové nabídky jsou stále zejména zastaralé územní plány a nedostatečné kapacity infrastruktury. Vlivem růstu cen stavebních pozemků je projevěn zájem o pozemky i ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst.

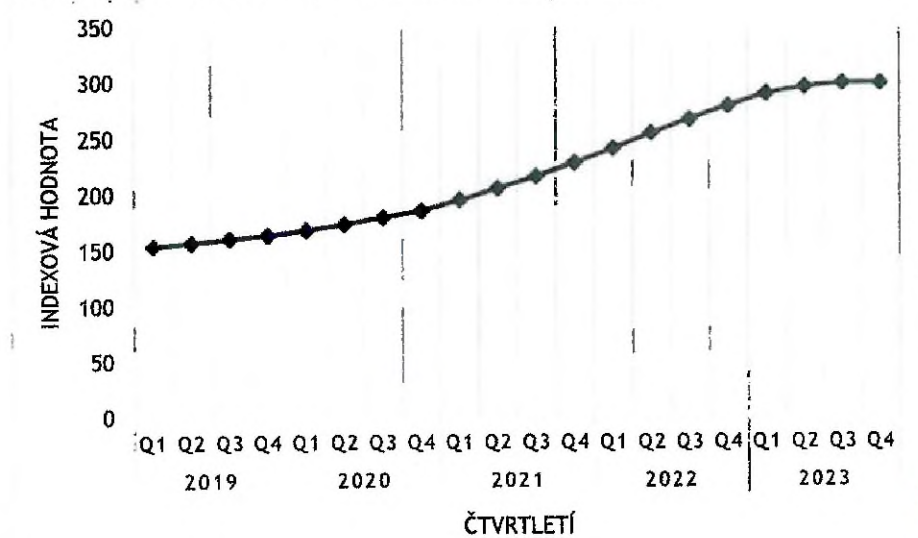
V druhém čtvrtletí roku 2023 pokračoval rostoucí trend cen pozemků. Největší faktory, který mají vliv na cenu pozemku se nezměnily. Stále rovněž platí, že největší překážkou, která brzdí růst nabídky pozemků jsou zastaralé územní plány a kapacity infrastruktury. A tak dlouhodobě přetrvává, že poptávka převyšuje nabídku. Mezičtvrtletní nárůst cen stavebních pozemků činí 2 %, meziročně stavební pozemky zaznamenaly růst o cca 15,9 %.

Růst cen stavebních pozemků dle analýzy HB Indexu ve třetím čtvrtletí roku 2023 stále pokračuje, tempo růstu ale výrazně zpomalilo. Meziročně došlo u pozemků o nárůst o 11,9 %, mezičtvrtletně jde o nárůst pouze o 1,1 %. Poptávka stále převyšuje nabídku, kterou brzdí hlavně zastaralé územní plány nebo nedostatečná kapacita infrastruktury. Přetrvává i skutečnost, že nadále roste zájem i o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst.

Dle analýzy HB Indexu ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 ceny pozemků stále rostou, nicméně tempo růstu těchto cen v závěru roku 2023 zpomalilo. Mezičtvrtletní nárůst cen pozemků činí 0,1 %, meziročně jde o 7,2 %. Nestále platí fakt, že poptávka po pozemcích převyšuje nabídku, a to i kvůli nepružnému územnímu plánování a nepřipravené infrastruktuře. Pokračuje rovněž trend vyššího zájmu o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst, i v tomto případě hraje roli hlavně jejich obecně rostoucí cena.

Následující graf znázorňuje vývoj indexové hodnoty dle HB Indexu stavebních pozemků od roku 2019 do čtvrtého čtvrtletí roku 2023.

Graf 1: Vývoj cen stavebních pozemků dle HB indexu, Q4 2023



Zdroj: vlastní zpracování dle Hypoteční banka⁸.

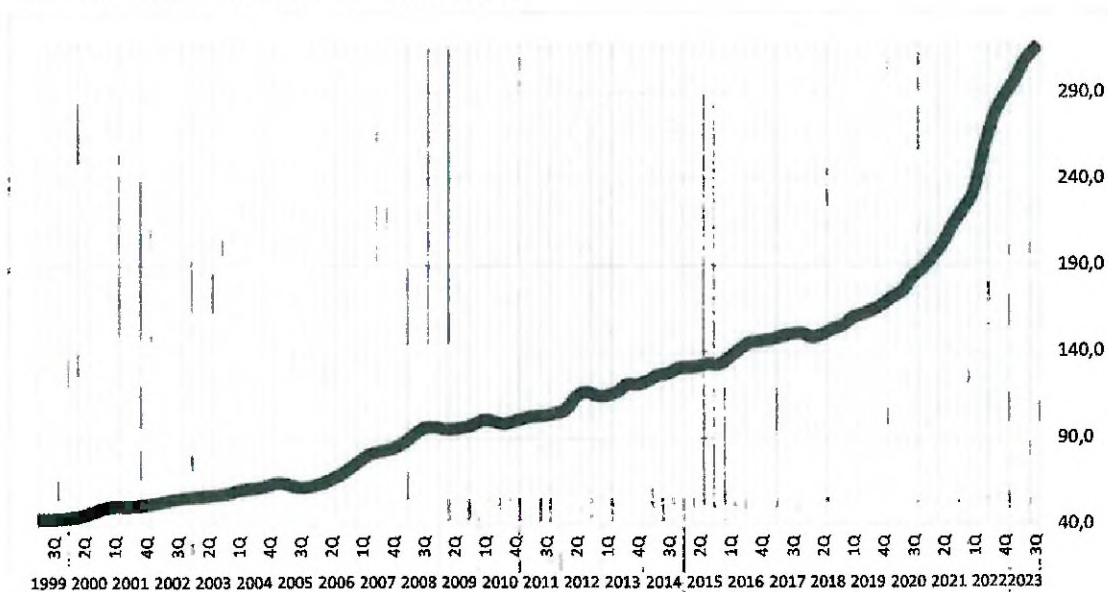
Alternativně sleduje vývoj cen samostatných pozemků česká národní banka (ČNB) na základě indexů cen stavebních pozemků. Zdrojem dat je v tomto případě Český statistický úřad vycházející z daňových přiznání a z údajů realitních kanceláří, developerů, katastrálních a stavebních úřadů. Tato data vycházejí z veškerých realizovaných transakcí ve sledovaném období. Extrémní hodnoty jsou vyloučeny. Cenové indexy jsou kalkulovány na bázi Laspeyresova vzorce. V některých případech může tento index poskytovat vyšší přesnost vývoje cen, jelikož je zde více diverzifikovaná datová základna.

Vývoj cen samostatných stavebních pozemků dle databáze ARAD vykazuje rostoucí tendenci. V roce 2022 vrostly meziročně ceny samostatných stavebních pozemků o 29,28 %. V druhém čtvrtletí roku 2023 došlo k mezičtvrtletní změně cen samostatných stavebních pozemků o 11,7 %, ve třetím čtvrtletí roku 2023 pak o 6,4 %.

Indexy cen stavebních pozemků za období od roku 1999 do třetího čtvrtletí roku 2023 dle databáze ARAD jsou znázorněny v následujícím grafu.

⁸ Dostupné z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240221>

Graf 2: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD



Zdroj: vlastní zpracování dle databáze časových řad ARAD, ČNB.

4.4.1.1 Stanovení koeficientu zdroje stavebních pozemků dle HB Indexu - obytná zástavba

Pro stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti byly využity transakce, proto zde Zhotovitel uvádí přepočet cen realizovaných prodejů na cenovou úroveň k datu ocenění, tj. k datu 7. 5. 2024, tj. Q2 2024. Zhotovitel pro přepočet na cenovou úroveň k datu ocenění použil HB index, jelikož dle Zhotovitele nejlépe popisují vývoj cen stavebních pozemků.

Přepočtenou cenu Zhotovitel stanovil vynásobením realizované ceny a koeficientem zdroje vypočteným pro jednotlivé kvartály příslušného roku, kdy došlo ke transakci. Koeficient zdroje Zhotovitel stanovil pomocí následujícího vzorce:

$$\text{Koeficient zdroje} = \frac{\text{Index období, pro které je cena zjišťována}}{\text{Index období, pro které je cena známa}}$$

Pro období Q1 a Q2 2024 byl Zhotovitelem stanoven index kalkulovaný odhadem jako průměr posledních čtyř mezičtvrtletních změn cen pozemků dle HB indexu, tj. průměr za období Q1/2023 až Q4/2023, aby s ohledem na datum ocenění výsledná hodnota reflektovala aktuální růst cen pozemků.

Tabulka 6: Indexy a koeficienty zdroje pro HB index stavebních pozemků ⁹

Období		Index	Koeficient přepočtu.
2024	Q2	308,4	1,00
	Q1	303,4	1,02

⁹ Při výpočtu není použito zaokrouhlování.

Období		Index	Koeficient přepočtu.
2023	Q4	298,5	1,03
	Q3	298,5	1,03
	Q2	295,2	1,04
	Q1	289,4	1,07
2022	Q4	278,8	1,11
	Q3	266,8	1,16
	Q2	254,6	1,21
	Q1	240,9	1,28
2021	Q4	228,2	1,35
	Q3	215,9	1,43
	Q2	205,5	1,50
	Q1	194,8	1,58
2020	Q4	185,2	1,66
	Q3	179,5	1,72
	Q2	173,1	1,78
	Q1	168,2	1,83
2019	Q4	163,5	1,89
	Q3	160,5	1,92
	Q2	156,9	1,97
	Q1	153,9	2,00
2018	Q4	150,9	2,04
	Q3	147,5	2,09
	Q2	145,4	2,12
	Q1	142,5	2,16
2017	Q4	139,8	2,21
	Q3	138,8	2,22
	Q2	137,8	2,24
	Q1	135,4	2,28
2016	Q4	131,2	2,35
	Q3	128,8	2,39
	Q2	125,9	2,45
	Q1	124,7	2,47
2015	Q4	123	2,51
	Q3	121	2,55
	Q2	119,4	2,58
	Q1	116,8	2,64

Zdroj: vlastní zpracování dle HB Index.

4.4.2 Kancelářské prostory

Následující kapitoly uvádějí analýzu kancelářských prostor z hlediska nabídky, poptávky, nájemného, obsazenosti a výnosu. Jedná se o analýzy převzaté od renomovaných společností zabývajících se analýzami na trhu nemovitostí. Analýzy jsou zaměřeny na prémiové nemovitosti v prémiových lokalitách, tj. lokality Praha, Brno a Ostrava.

4.4.2.1 Nabídka

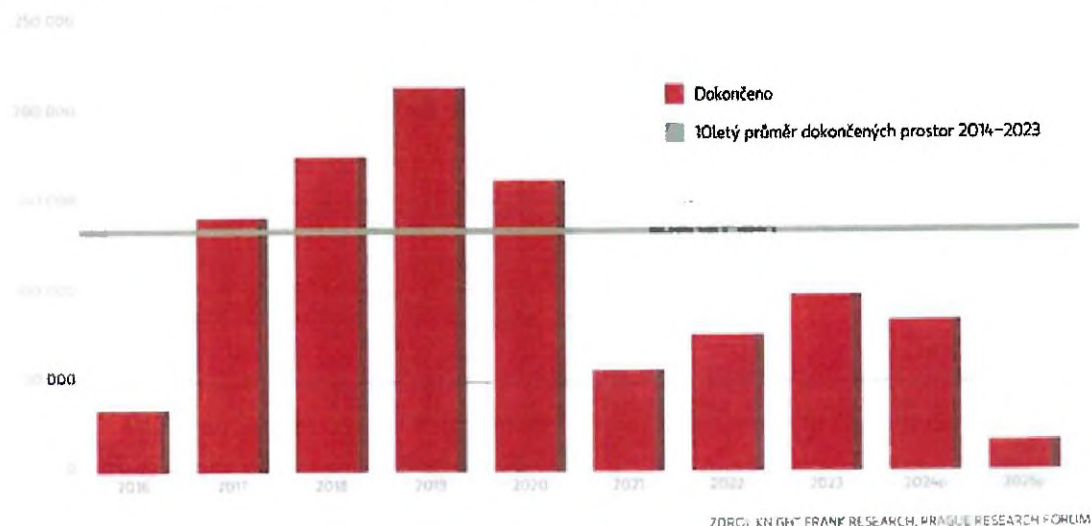
Nabídka kancelářských prostor v Praze

Ke konci roku 2023 dle PRF a studie ARTN celková plocha kancelářských prostor v Praze činila 3,9 milionu m². Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 nebyla dokončena žádná kancelářská budova. Za celý rok 2023 přibilo 98 400 m² kancelářských ploch, a to v rámci sedmi projektů. Jde tak o meziroční nárůst o 31 %, ale vzhledem k desetiletému průměru se jedná o 23 % pokles.

Dle PRF největší část nabídky moderních kanceláří (74 %) tvoří budovy třídy A, přičemž podíl nej kvalitnějších prostor s hodnocením AAA v celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje více než 18 %.

Dle PRF a studie ARTN od druhé poloviny roku 2022 nebyla v Praze zahájena výstavba žádné nové kancelářské budovy. V roce 2023 pouze započala rekonstrukce 1 200 m² kancelářských ploch s dokončením v roce 2024. V současné době je ve výstavbě 84 000 m² kancelářských ploch s plánovaným dokončením všech projektů v roce 2024. V roce 2025 by mělo být dokončeno pouze 16 100 m².

Graf 3: Objem dokončené, započaté a plánované výstavby (v m²)

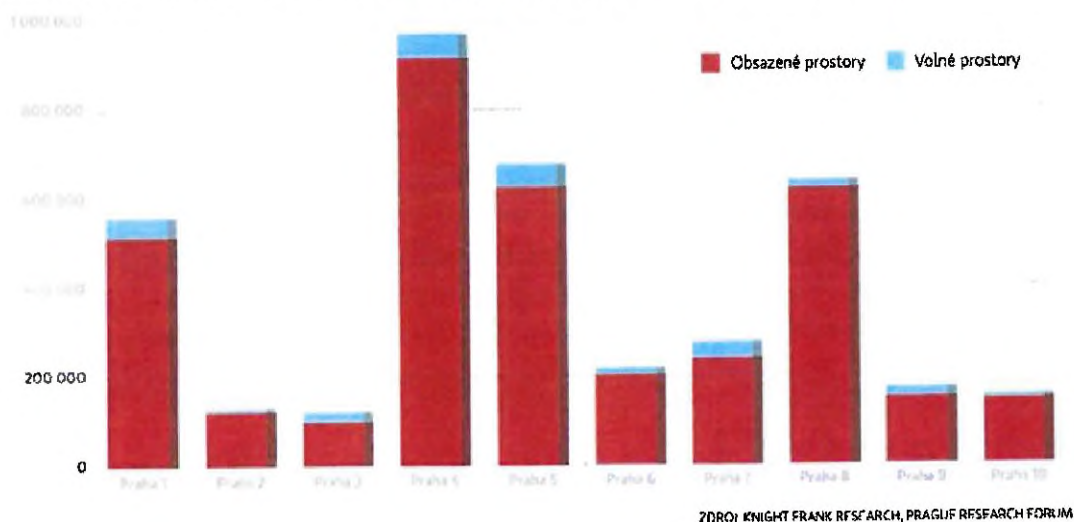


Zdroj: studie ARTN 2024.

Dle studie ARTN 2024 se moderní kancelářská výstavba se koncentruje převážně do několika zavedených kancelářských zón. Praha 1 a centrum města jsou velmi atraktivní lokalitou, nicméně historický charakter a omezené možnosti pro výstavbu limitují větší expanzi moderních ploch v této městské části. Soustředí se zde 14 % všech moderních kanceláří. Největší koncentrace moderních kanceláří se nachází na Praze 4, téměř čtvrtina všech moderních kanceláří, dále pak na Praze 5 (17 %), a to v několika klastrech kolem stanic metra a na Praze 8 (16 %). Intenzivní výstavba v minulých letech probíhala především v Praze 8 a také v decentrálních lokalitách Prahy 5 (Jinonice, Radlice), s výstavbou Smíchov City se vrací development i do centrálnějších částí Prahy 5.

Mezi nejvýznamnější dokončené budovy v roce 2023 patří: v prvním čtvrtletí dokončené budovy PORT7 (Praha 7) a Red Court (Praha 8), a dále ve třetím čtvrtletí dvě samostatné kancelářské budovy v rámci projektu Nová Waltrovka v Praze 5, Masaryčka (Praha 1), Block Karlín (Praha 8), nově zrekonstruovaná budova Palác Schiller (Praha 1) a nová budova Loko Libeň (Praha 9)

Graf 4: Objem kancelářských ploch v městských částech hlavního města Prahy (v m²)



Zdroj: studie ARTN 2024.

4.4.2.2 Poptávka

Poptávka po kancelářských prostorách v Praze

Dle PRF hrubá poptávka za celý rok 2023 meziročně mírně poklesla o 3 % a dosáhla velikosti 521 600 m². Čistá realizovaná poptávka v roce 2023 byla 236 100 m², což představuje meziroční pokles o 18 % a pokles o 12 % v desetiletém průměru.

Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 se dle PRF celková hrubá realizovaný poptávka (včetně obnovených smluv - tzv. renegociací - a podnájmů) pohybuje na úrovni 66 700 m², což představuje skoro dvojnásobek v mezikvartálním srovnání. Oproti stejnému období předchozího roku je to 10 % nárůst.

Majoritní podíl ve výši 60 % na hrubé realizované poptávce mělo obnovení stávajících smluv (tzv. renegociací). Podíl nově pronajatých prostor a expanzí ve stávajících budovách představoval 32 % z celkové hrubé realizované poptávky, zatímco předpronájmy nových kanceláří ve výstavbě tvořily pouze 6 %. Zbýlá 2 % tvořily podnájemy již pronajatých prostor.

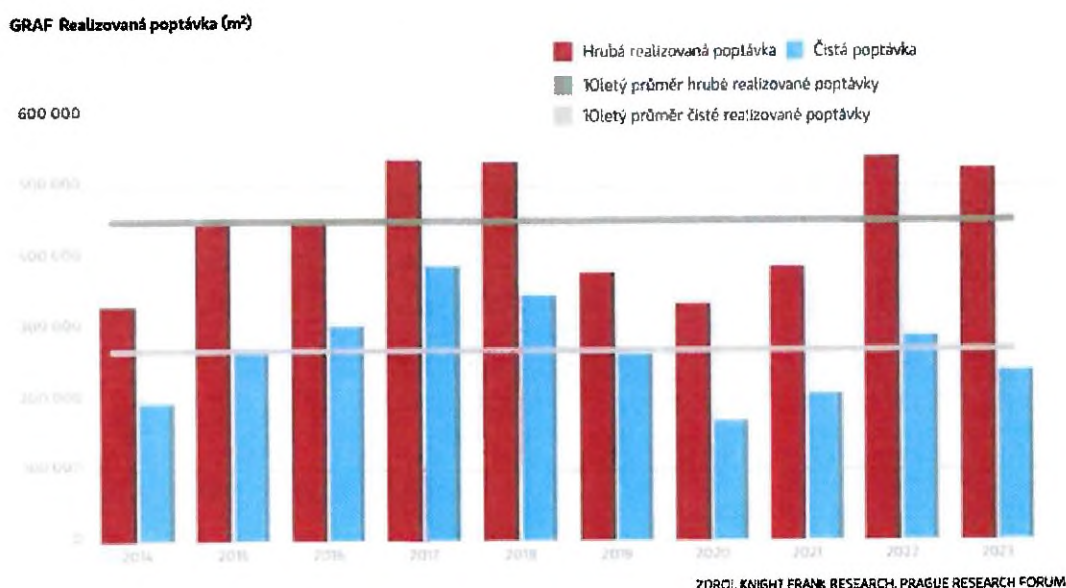
Nejvyšší hrubá realizovaná poptávka byla ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 zaznamenána v městských částech Praha 4 (33 %), dále pak v Praze 5 (22 %) a v Praze 8 (15 %). Největší poptávka po kancelářích byla realizována technologickými společnostmi (33 %) a farmaceutickými společnostmi (17 %).

Po slabém třetím čtvrtletí roku 2023 kancelářský trh v posledních třech měsících roku 2023 zaznamenal zvýšení aktivity nájemců, především díky několika větším renegociacím nájemních smluv. Větší nárůst aktivity nájemců v roce 2024 brzdí nízká dostupnost kanceláří. Až 44 % všech ploch ve výstavbě je předem pronajato. Hrubá realizovaná poptávka ve čtvrtém čtvrtletí 2023 byla téměř dvojnásobná oproti minulému čtvrtletí a dosáhla 166 700 m², meziročně se zvýšila o 10 %. Čistá poptávka po odečtení renegociací a podpronájmů dosáhla 62 600 m², což představuje mezičtvrtletní nárůst o 49 % a meziroční nárůst o 7 %.

Roční hrubá realizovaná poptávka poklesla o 3 % v porovnání s rokem 2022 na 525 300 m². Čistá realizovaná poptávka pak zaznamenala pokles o 17 % meziročně na 238 900 m². Nicméně v roce 2022 byla registrována nejsilnější poptávka za poslední čtyři roky. Nejvyšší čistá realizovaná poptávka byla zaznamenána v Praze 5, následovala Praha 8 a Praha 4. Novou poptávku táhly technologické společnosti s celkem 18% podílem za celý rok a farmaceutický sektor. Renegociace nájemních smluv měly 60% podíl na realizované poptávce ke konci roku. Lze očekávat, že v následujících dvou letech budou renegociace mít vyšší podíl na celkové realizované poptávce a stejně tak poroste podíl podnájmů.

Následující graf znázorňuje realizovanou poptávku v hlavním městě Prahy od roku 2014 do roku 2023 včetně rozdělení čisté poptávky a hrubé realizované poptávky skládající se z čisté poptávky a předjednaných smluv.

Graf 5: Realizovaná poptávka v Praze (v m²)



Zdroj: TREND Report 2024, ARTN.

4.4.2.3 Nájemné

Nájemné kancelářských prostor v Praze

Dle průzkumu Marketbeat, společnosti Cushman & Wakefield, dosahovalo nájemné prémiových kancelářských prostor v centru Prahy ve čtvrtém kvartále roku 2023 stabilní úroveň ve výši 28,5 EUR/m²/měsíc. Nájemné stále rostlo nejvíce v centrálních částech hlavního města Prahy, a to v oblíbených lokalitách, jako jsou Praha 8 a Praha 5. Rovněž vznikají rozdíly v nájemném mezi nově dokončenými kancelářskými budovami a staršími budovami v méně atraktivních lokalitách. Očekává se, že tento rozdíl se bude v nadcházejících obdobích prohlubovat.

Dle společnosti Colliers činilo nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 přibližně 27,50 EUR/m²/měsíc.

Dle PRF se nejvyšší dosahované nájemné ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 se pohybovalo okolo hodnoty 27,00 - 27,50 EUR/m²/měsíc, a to v centru města, 17,75-18,50 EUR/m²/měsíc ve vnitřních a 15,00-16,00 EUR/m²/měsíc ve vnějších částech města.

Na konci roku 2023 došlo dle studie ARTN 2024 v Praze k růstu cen nájmu. Nejvyšší nájemné v centru metropole dosáhlo výše 27,00-27,50 EUR/m²/měsíc. I tak některé trofejní nemovitosti dosahují nájmu výrazně nad tržní úrovní, nad 30,00 EUR/m²/měsíc. Nejvyšší dosahované nájemné vzrostlo meziročně o necelá 4 % a za posledních 5 let dokonce o 17 %. Ve vnitřním městě se

základní nájemné mírně zvýšilo již v průběhu roku na 17,75 - 18,50 EUR/m²/měsíc a v okrajových částech města zůstává i nadále na hodnotách 15,00 - 16,00 EUR/m²/měsíc.

Vedle výše nájemného rostly také provozní náklady za kanceláře. Ty mohou tvořit i poměrně výraznou část celkových nákladů. Aktuálně se servisní poplatky pohybují na moderních kancelářských budovách ve výši 4-5 EUR/m² a měsíc, to při dosahovaném nájemném 16-16,50 EUR/m² představuje 20-25 % z celkových nákladů.

Vedle nárůstu nájemného vidíme také velmi výrazný nárůst nákladů na vybavení kancelářských prostor. Zatímco dříve se pohybovaly kolem 400 EUR/m² a pronajímatelé byli ochotni pokrýt až 50 % této částky, v současnosti se náklady na vybavení vyšplhaly až na 900-1 000 EUR/m².

4.4.2.4 Neobsazenost

Neobsazenost kancelářských prostor v Praze

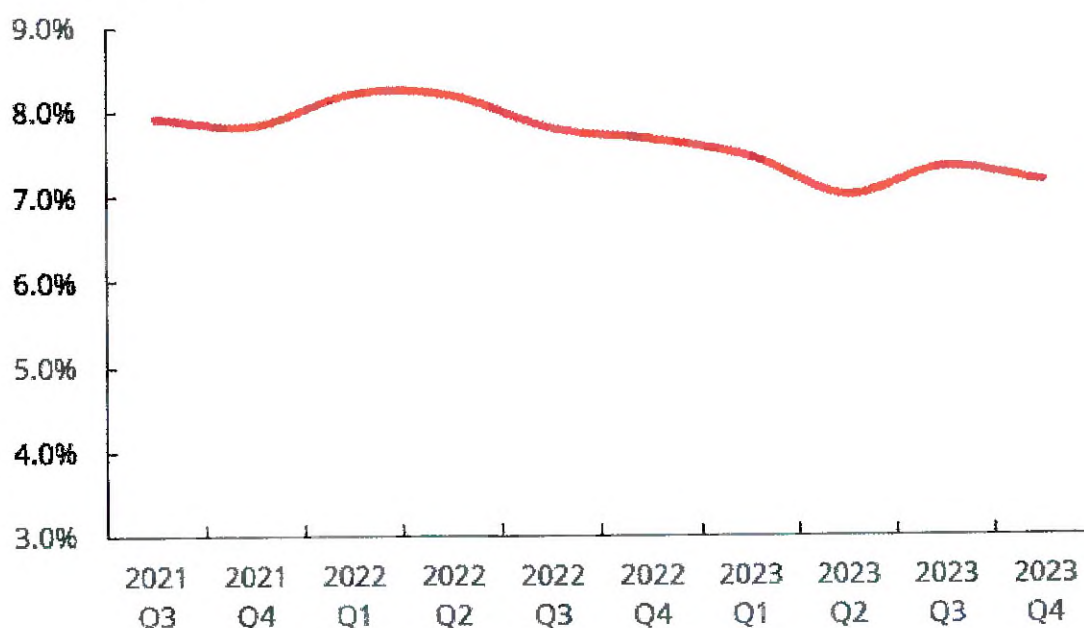
Dle průzkumu Marketbeat, společnosti Cushmann & Wakefield i analýzy společnosti Colliers dosáhla ke konci roku 2023 neobsazenost kancelářských prostor v Praze úrovně 7,2 %, jedná se tak o mezičtvrtletní pokles o 0,6 %. Dle PRF celková rozloha volných kancelářských prostor ke konci roku 2023 činila 280 700 m². Nejvíce volných prostor bylo v Praze 5 (53 600 m²) a v Praze 4 (52 700 m²). Naopak nejméně neobsazené kancelářské plochy se nacházejí v Praze 10 a v Praze 2. V procentuálním vyjádření byla nejvyšší míra neobsazenosti v Praze 3 (18,9 %) a Praze 7 (13,7 %), nejnižší v Praze 8 (2,9 %) a Praze 4 (5,5 %).

Dle studie ARTN 2024 neobsazenost kanceláří zůstává relativně nízká díky omezení nové výstavby. V průběhu minulého roku se držela lehce nad 7 %, na konci roku poklesla na 7,2 % z 7,3 % ve třetím čtvrtletí 2023, meziročně poklesla o půl procentního bodu. Nejvyšší míra neobsazenosti je evidována v Praze 3 a Praze 7, nejnižší v Praze 8 a Praze 4.

Celková rozloha volných kanceláří na konci roku dosáhla 280 700 m². Nejvíce volných prostor bylo v Praze 5 a Praze 4. Naopak nejméně neobsazené plochy bylo v Praze 10 a Praze 2, které však patří mezi malé trhy dle celkového objemu kanceláří.

Následující graf znázorňuje vývoj míry neobsazenosti v období od třetího kvartálu roku 2021 do čtvrtého kvartálu roku 2023.

Graf 6: Vývoj míry neobsazenosti (v %)



Zdroj: Pražský kancelářský trh, Colliers, Q4 2023.

Předešlá období

Dle společnosti Cushman & Wakefield míra neobsazenosti ve třetím kvartále roku 2023 mezičtvrtletně vzrostla, a to ze 7,26 % ve druhém čtvrtletí roku 2023 na hodnotu 7,4 % ve třetím čtvrtletí roku 2023. Analýza PRF dále uvádí, že celková plocha neobsazených prostor, činila ve třetím čtvrtletí roku 2023 celkem 289 200 m². Nejvyšší míra neobsazenosti pak byla dle této analýzy pozorována v Praze 3 (21,2 %) a v Praze 9 (13,7 %), nejnižší pak v Praze 8 (2,5 %) a v Praze 10 (4,6 %). Nejvíce neobsazených kancelářských prostor se nacházelo v Praze 5 (58 900 m²) a v Praze 4 (54 800 m²), nejméně pak v Praze 10 (7 100 m²) a v Praze 2 (8 800 m²).

Dle analýzy PRF celková rozloha volných kanceláří na v prvním čtvrtletí roku 2023 dosáhla 279 600 m². Nejvíce volných prostor bylo v Praze 4 (53 800 m²) a Praze 5 (50 700 m²). Naopak nejméně neobsazených ploch bylo v Praze 10 (7 700 m²) a Praze 2 (8 700 m²). V procentuálním vyjádření byla nejvyšší míra neobsazenosti v Praze 3 (20,4 %) a Praze 9 (14,4 %), nejnižší pak v Praze 8 (3,9 %) a Praze 10 (5 %).

4.4.2.5 Výnos

Dle společnosti Cushman & Wakefield se výnos prémiových kancelářských prostor v Praze v prvním čtvrtletí roku 2023 pohyboval na úrovni 5,00 %, v druhém čtvrtletí roku 2023 pak výnos prémiových kancelářských prostor vzrostl na 5,25 %, přičemž na této úrovni se držel i ve třetím čtvrtletí roku 2023, ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 výnos prémiových kancelářských prostor opět vzrostl

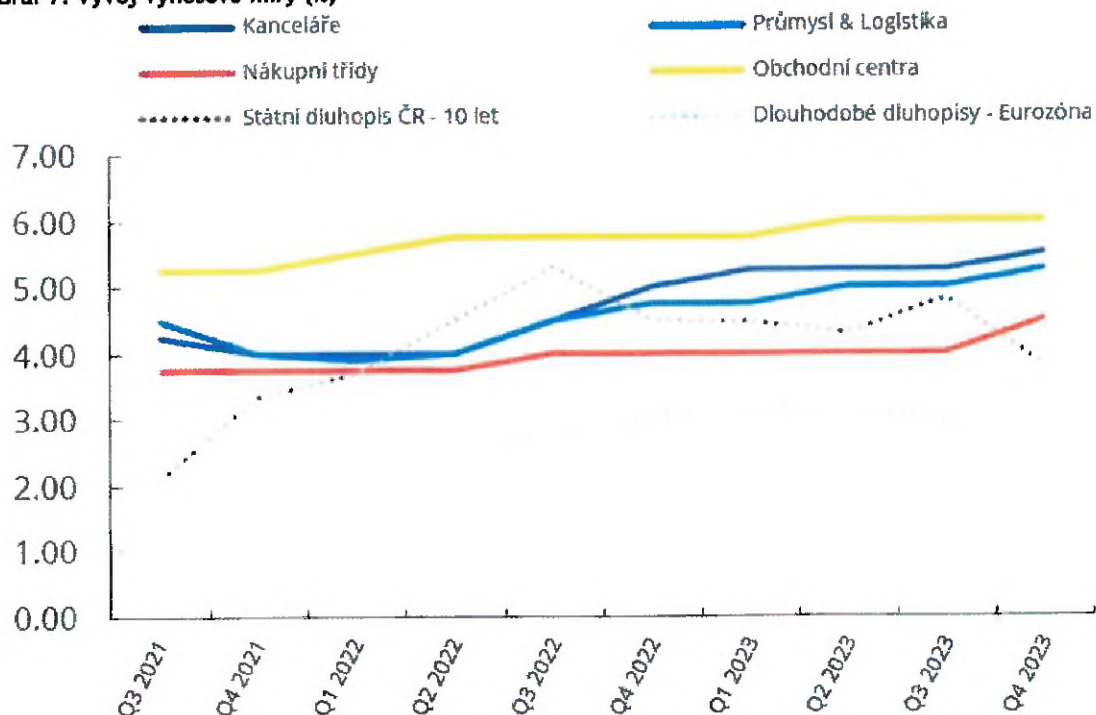
na úroveň 5,5 %. Úroveň prémiové výnosové míry kancelářských prostor ve čtvrtém čtvrtletí 2023 ve výši 5,5 % potvrzuje i analýza společnosti Colliers.

Referenční výnos (prime yield) kancelářských nemovitostí od počátku roku 2011 pozvolna klesá. V roce 2015 se dle průzkumu ARTN pohyboval průměrný reálný výnos na úrovni 5,75 %. I v dalších letech docházelo k poklesu výnosové míry kancelářů, kdy v roce 2019 klesla až na hodnotu 4 %. Následně během roku 2020 a 2021 se výnosová míra pohybovala na úrovni 4,25 %, přičemž v posledním čtvrtletí 2021 poklesla na úroveň 4 %. Dle Přehledu investičního trhu od společnosti Colliers, dosahuje prime yield kancelářských prostor v prvním, druhém i třetím čtvrtletí roku 2023 výše 5,25 %.

Podle společnosti Arnold Investments, která se specializuje na zprostředkování realitních transakcí a poskytování komplexních služeb v oblasti nemovitostí, dosahuje výnosnost kanceláří třídy B v centrální obchodní čtvrti (CBD) 7,30 %. Tento výnos zaznamenal meziroční nárůst o 80 bazických bodů (BPS) a čtvrtletní nárůst o 10 bazických bodů.

Vývoj výnosu prémiových kancelářských prostor v Praze dle společnosti Colliers za období posledních 10 čtvrtletí, tj. od třetího kvartálu roku 2021 do čtvrtého kvartálu roku 2023, znázorňuje následující graf.

Graf 7: Vývoj výnosové míry (%)



Zdroj: přehled investičního trhu, Colliers, Q4 2023.

Dle odborných analýz na trhu nemovitosti lze konstatovat, že ke konci roku 2023 se výnosová míra prémiových kancelářských prostor pohybovala na úrovni 5,5 %. Výnosová míra kancelářských prostor třídy B v centrální obchodní čtvrti (CBD) dosahuje 7,30 %.

4.5 Metody ocenění

Hodnotu nemovitosti lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována), na straně druhé je však nezbytné přihlídnout k charakteristikám oceňované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

V následujícím textu je uveden stručný popis základních charakteristik jednotlivých metod ocenění nemovitostí.

4.5.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění. Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebení, které zohledňuje ekonomickou i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou. K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko - hospodářských ukazatelů, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

4.5.2 Výnosová metoda

Základem pro odvození tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitkem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitkem očekávané příjmy. Výnosové ocenění odpovídá na otázku ohledně ocenění nemovitosti bezprostředně. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjišťujeme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.

Základem pro výpočet je stanovení předpokládaných provozních výnosů, které vlastník nemovitosti očekává. Je důležité zvážit, zda hrozí možný výpadek nájemného a zohlednit tuto skutečnost do předpokládaných výnosů. Předpokládané výnosy se snižují o fixní i variabilní náklady související s provozem nemovitosti. U fixních nákladů se jedná zejména o daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti, u variabilních nákladů jsou to náklady na správu nemovitosti, drobné opravy a údržbu.

Kromě nákladů na drobné opravy je nutné zohlednit obnovovací investice na průběžnou výměnu stavebních komponentů s krátkodobější životností, které se opotřebovávají a zastarávají rychleji než stavba sama (např. střešní krytina, podlahové krytiny, povrchové úpravy, zařizovací předměty, aj.)

Výslednou hodnotu (čistý provozní výnos) nemovitosti získáme diskontováním rozdílu mezi výnosy a náklady. Diskontní sazba přepočítává budoucí hodnotu čistého provozního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Diskontní sazbu můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

4.5.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány.

U porovnávaných nemovitostí se při porovnání uvažuje s mnoha faktory (např. poloha, tvar, využití dle územního plánu, velikost, technický stav, způsob využití atd.). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň kritéria porovnávané nemovitosti oceňované nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je kritérium porovnávané nemovitosti horší než u oceňované nemovitosti. A naopak, pokud je hodnota koeficientu nižší než jedna, je v tomto kritériu porovnávaná nemovitost hodnocena jako lepší než oceňovaná nemovitost. V případě hodnocení velikosti nemovitosti platí princip, že jednotková cena s nižší výměrou roste, a naopak s vyšší výměrou klesá¹⁰. V případě rozlehlejší/větší výměry porovnávané nemovitosti, než je oceňovaná nemovitost, bude koeficient větší než jedna, a naopak, je-li porovnávaná nemovitost menší, než oceňovaná nemovitost bude koeficient velikosti menší než jedna.

Porovnávané nemovitosti jsou analyzovány, v porovnání jsou vzorky upraveny korelačními koeficienty tak, aby byla zohledněna specifika a rozdílnost oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti jsou objektivizovány i koeficientem zdroje (resp. stářím dané transakce), který zohledňuje vývoj cen transakcí v čase nebo nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou

¹⁰ S výjimkou zemědělských pozemků, u kterých princip funguje zpravidla obráceně.

cenu o předpokládanou míru snížení hodnoty, na niž by se pravděpodobně dohodl potenciální kupující s vlastníkem. Na základě porovnávací analýzy při zohlednění vlivu faktorů lze stanovit jednotkovou cenu, z níž je následně odvozena výsledná hodnota oceňovaného majetku. Obecně platí, že při sudém počtu vzorků pro porovnání je pro stanovení výsledné jednotkové ceny vhodné použít medián z upravených jednotkových cen vzorů pro porovnání, naopak u lichého počtu vzorků pro porovnání je vhodné pro stanovení výsledné jednotkové ceny použít průměr.

4.5.4 *Volba metody ocenění*

Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění Zhotovitel podle typu nemovitosti a jejího využití zvolil následující metody ocenění:

Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti metodou porovnávací;

Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice:

- Kancelářské a skladové prostory metodou výnosovou
- Garážové stání metodou porovnání;

Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden metodou odpočtu nákladů;

Stanovení hodnoty plánované Budovy D metodou výnosovou;

Dle názoru Zhotovitele uvedené metody daného typu nemovitosti nejlépe reflektují aktuální situaci na trhu nemovitostí.

4.6 *Stanovení hodnoty Předmětu ocenění*

V následujících kapitolách jsou stanoveny hodnoty Předmětu ocenění, a to v následujícím pořadí, tj. dle jednotlivých bodů zadání tohoto znaleckého posudku:

1. Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti;
2. Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice;
3. Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden;
4. Stanovení hodnoty Nemovitosti;
5. Stanovení hodnoty plánované Budovy D.

4.6.1 Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti metodou porovnávací

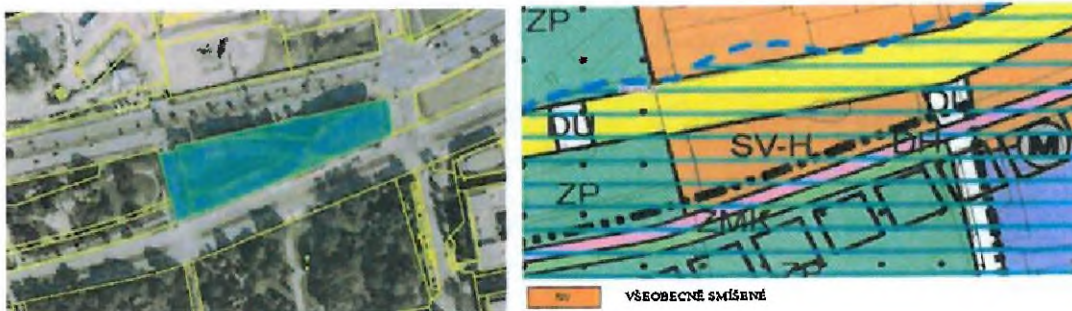
Hodnota Pozemky Nemovitosti bude stanovena pomocí porovnávací metody. Dle zadání tohoto znaleckého posudku jsou oceněny pouze pozemky, bez staveb na nich umístěných. Porovnávací metoda je založena na porovnání nemovitosti s realizovanými prodeji v obdobných lokalitách. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o obvyklé ceně, za kterou by nemovitost mohla být v daném místě a čase směněna.

Porovnávané nemovitosti byly analyzovány, v porovnání byly vzorky upraveny korelačními koeficienty tak, aby byla zohledněna specifika a rozdílnost oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i koeficientem zdroje (resp. stářím dané transakce), který zohledňuje vývoj cen transakcí v čase. Na základě porovnávací analýzy při zohlednění vlivu faktorů lze stanovit jednotkovou cenu, z níž je následně odvozena výsledná hodnota oceňovaného majetku.

Pro porovnání čerpal Zhotovitel údaje o realizovaných prodejkách z veřejné databáze katastru nemovitostí. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita a využití plochy dle územního plánu. Pro porovnání byly použity 4 vzorky, základní informace o vybraných porovnávaných nemovitostech jsou uvedeny níže.

Vzorek č. 1

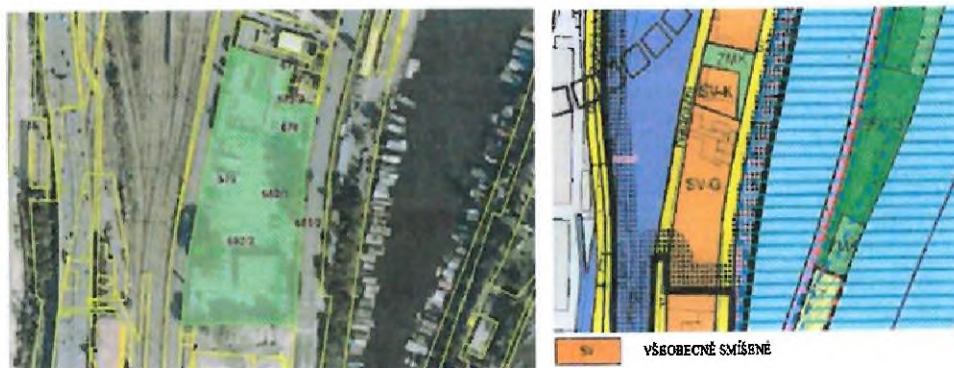
Jedná se o uskutečněný prodej pozemku o výměře 6 960 m², který se nachází v obci Praha, městské části Karlín. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 841/47, parc. č. 843/7 a parc. č. 769/16, k. ú. Karlín, obec Praha. Pozemek je rovinný a má pravidelný tvar. Dle platného územního plánu se nachází na plochách všeobecně smíšených. Číslo řízení je V-3592/2019-101. Pozemek byl prodán v 1Q roku 2019 za 212 317 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Vzorek č. 2

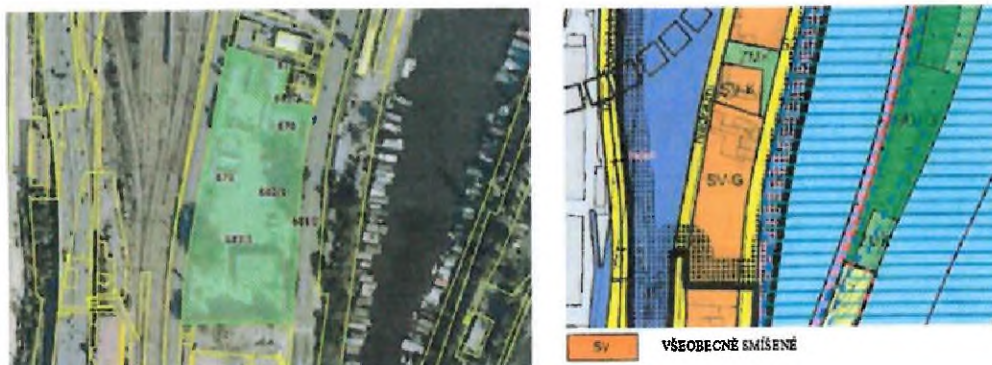
Jedná se o uskutečněný prodej pozemků o celkové výměře 17 558 m², který se nachází v obci Praha, městská část Praha Smíchov. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 682/1, parc. č. 677, k. ú. Smíchov, obec Praha. Pozemky se nacházejí na rovinatém území a nachází se na nich zpevněná plocha a pár staveb ve špatném technickém stavu. Inženýrské sítě u pozemku jsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemky nachází na plochách pro všeobecně smíšené využití. Číslo řízení prodeje pozemků je V-73019/2019-101. Pozemky byly prodány jako jeden funkční celek v červenci 2019 za 375 000 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Vzorek č. 3

Jedná se o uskutečněný prodej pozemků o celkové výměře 17 558 m², který se nachází v obci Praha, městská část Praha Smíchov. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 682/1, parc. č. 677, k. ú. Smíchov, obec Praha. Pozemky se nacházejí na rovinatém území a nachází se na nich zpevněná plocha a pár staveb ve špatném technickém stavu. Inženýrské sítě u pozemku jsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemky nachází na plochách pro všeobecně smíšené využití. Číslo řízení prodeje pozemků je V-73019/2019-101. Pozemky byly prodány jako jeden funkční celek v červenci 2019 za 375 000 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Vzorek č. 4

Jedná se o uskutečněný prodej pozemku o výměře 5 975 m², který se nachází v obci Praha, městská část Střešovice. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 576, 577, 578, 579, 580, 581, 2214, k. ú. Střešovice, obec Praha. Dle současně platného územního plánu se nachází na plochách všeobecně smíšené. Číslo řízení je V-7143/2021-101. Pozemek byl prodán v Q1 2021 za 176 450 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Tabuľka 7: Porovnávací analýza Pozemkv Nemovitosti ¹¹

Tabulka 7: Porovnávací analýza Pozemní nemovitosti													
Oceňovaná nemovitost: Pozemek Vršovická, Praha 10 - Vršovice		x	x	x	Vršovická Praha 10 - Vršovice	Rovinatý, částečně nepravidelný	Bezproblémový, bezprostřední blízkost veřejných komunikací	13 924 m ²	Velmi dobrá, v místě MHD, dobré napojení na pražský okruh	všechny	Bez omezení, předpoklad nezastavěného o pozemku bez projektu, ÚR a SP	SMJ-H - městských o jádra	36 450 Kč/m ²
VZORKY		Realizovaná jednotková cena (Kč/m ²)	Zdroj ¹²	Přepočtená cena (Kč/m ²)	Polooha	Tvar a sklon	Přístup k pozemku	Velikost pozemku	Dopravní dostupnost	Inženýrské sítě	Omezení a stavební připravenost	Využití dle ÚP	Celkem (Kč/m ²)
1	Rohanské nábřeží, Praha 8 - Karlín	30 505	Realizace Q1/2019	61 120	Lepší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinnatý)	Obdobný	Ménší (6 960 m ²)	Obdobná	Obdobné	Obdobné	Obdobné (SV-H - všeobecně smíšené)	46 757
Koef			2,00		0,85	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,77
2	Radlická, Praha 5 - Radlice	13 000	Realizace Q4/2019	24 517	Lepší	Horší (pravidelného tvaru, svažité)	Obdobný	Obdobný (13 154 m ²)	Obdobná	Obdobné	Horší (zalesněno)	Obdobné (SV-E - všeobecně smíšené)	25 679
Koef			1,89		0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05
3	Nádražní, Praha 5 - Smíchov	21 359	Realizace Q3/2019	41 035	Lepší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinnatý)	Obdobný	Větší (17 557 m ²)	Obdobná	Obdobné	Horší (na pozemku stavba k demolici)	Obdobné (SV-G - všeobecně smíšené)	40 717
Koef			1,92		0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	0,99
Porovnávané vzorky													

11. Při výpočtech není použito zakrouhlování. Zakrouhlování na celé číslo je použito pouze při výpočtu mediánu jednotkové ceny Pozemky Nemovitosti.

12. Vývoj cen nemovitostí mezi datem ocenění a datem prodeje porovnávaných nemovitostí byl, zohledněn pomocí koeficientu vývoje cen stavebních pozemků určených pro rezidenci, který zveřejňuje Hypoteční banka (HB Index), viz kapitola 4.4.1. Pro období Q1/2024 a Q2/2024 byl Zhotovitelem stanoven index kalkulovaný jako průměr posledních čtyř mezitřetletních změn cen pozemků dle HB indexu, tj. průměr za období Q1/2023 až Q4/2023, aby s ohledem na datum ocenění výsledná hodnota reflektovala aktuální růst cen pozemků.

VZORKY		Realizovaná jednotková cena (Kč/m ²)	Zdroj	Přepočtená cena (Kč/m ²)	Poloha	Tvar a sklon	Přístup k pozemku	Velikost pozemku	Dopravní dostupnost	Inženýrské sítě	Omezení a stavební přípravenost	Využití dle ÚP	Celkem (Kč/m ²)
4	Na Pětynce, Praha 6 - Střešovice	29 531	Realizace Q1/2021	46 745	Lepší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinnatý)	Obdobný	Menší (5 975 m ²)	Obdobná	Obdobné	Lepší (včetně ÚR a autorských práv k PD)	Obdobné (SV-E - všeobecně smíšené)	32 184
Koef.			1,58		0,85	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,69

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní výpočty.

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu Pozemky Nemovitosti ve výši 36 450 Kč/m².

Tabulka 8: Stanovení porovnávací hodnoty Pozemky Nemovitosti

Jednotková cena	Plocha	Celková hodnota
(Kč/m ²)	(m ²)	(tis. Kč)
36 450	13 924	507 530

Zdroj: vlastní zpracování

Porovnávací hodnota Pozemky Nemovitosti činí 507 530 tis. Kč.

4.6.2 Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice metodou výnosovou

Zhotovitel se pokoušel vyhledat podobné realizované transakce nahlížením do veřejného rejstříku katastru nemovitostí (konkrétně náhledem na nemovitosti se zapsanými cenovými údaji pomocí mapové aplikace katastru nemovitostí), rešerší historických nabídek a prodejů skrze realitní servery a dále přes databázi nemovitostí na webových stránkách inem.cz, obsahující historické inzeráty.

S ohledem na specifičnost Nemovitosti Radnice nebylo možné určit cenu obvyklou, jelikož nebylo možné dohledat dostatečný počet relevantních vzorků srovnatelných transakcí pro ocenění. Oceňovaná nemovitost je svým rozsahem a účelem využití a technickým stavem natolik specifická, že její srovnávání se vzdáleně podobnými nemovitými věcmi by vedlo k nepřesnému výsledku ocenění. Vzhledem k výše uvedenému Zhotovitel konstatuje, že stanovení ceny obvyklé není možné a v souladu s odst. 3 § 2 Zákona o oceňování majetku (viz také kapitola 3.7) přistupuje k určení tržní hodnoty.

Pro stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice zhotovitel rozdělil výpočet na stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice a na stanovení hodnoty garážových stání v suterénu Nemovitosti Radnice.

V následujících kapitolách bude nejprve uvedeno stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice, následně bude stanovena hodnota garážových stání v suterénu Nemovitosti Radnice, nakonec bude proveden součet hodnot Nemovitosti Radnice.

4.6.2.1 Stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice

Hodnota kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice bude stanovena výnosovou metodou. Metoda výnosová je založena na stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by Nemovitost Radnice mohla být pronajímána při zohlednění nákladů spojených s vlastnictvím a provozováním Nemovitosti Radnice.

Ocenění nemovitosti výnosovou metodou stanovuje hodnotu budoucích výnosů z pronájmu za předpokladu stávajícího využití, které je nejlepší a nejvyšší. Stanovení hodnoty pronajímané nemovitosti výnosovým způsobem probíhá ve dvou krocích.

V prvním kroku je nutné stanovit hodnotu čistého ročního výnosu, který bude generován pronajatými prostory.

Ve druhém kroku se stanoví hodnota pronajímané nemovitosti jako současná hodnota budoucích čistých výnosů, při zohlednění rizikovosti a časové hodnoty peněz prostřednictvím kapitalizační míry.

Výnosy

K datu vypracování znaleckého posudku nejsou prostory Nemovitosti Radnice pronajímány, proto výnosy z pronájmu budou stanoveny porovnáním a odvozeny z tržního nájemného, což je založeno na srovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k pronájmu v blízké lokalitě, cílem je najít srovnatelné nájemné. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být pronajata. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, dispozice, příslušenství či dopravní dostupnost). Tyto faktory jsou zohledněny vhodnou adjustací ceny vzorku. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu korekčními faktory lze stanovit tržní hodnotu nájmu oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou cenu pronájmu o přepokládanou míru snížení hodnoty, na niž by se dohodl potenciální nájemce s vlastníkem.

Pro porovnání tržního nájemného čerpal Zhotovitel údaje o nabídkách z realitních serverů jako jsou sreality.cz. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita - Praha 10 - Vršovice, typ prostor - kancelářské prostory a technický stav - v horším technickém stavu. Pro porovnání tržního nájemného byly použity celkem 4 vzorky, základní informace o vybraných vzorcích jsou uvedeny níže.

Vzorek č. 1

Jedná se o nabídku pronájmu kancelářských prostor v ulici Vršovice, Praha 10 - Vršovice. Celková výměra nabízených prostor je 40 m². Prostory se nacházejí v areálu bývalé vršovické továrny Kooh-i-noor. Kanceláře jsou o různých dispozicích. V objektu je možnost pronájmu prostor i pro skladování, výrobu, ateliéry a garáže. Kancelářské prostory jsou v původním stavu. Prostory jsou nabízeny k pronájmu za 6 800 Kč za měsíc.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 2

Jedná se o nabídku pronájmu kancelářských prostor v ulici K Botiči, Praha 10 - Vršovice. Celková výměra nabízených prostor je 19 m². Prostory se nacházejí ve 3. patře pětipodlažní administrativní budovy s výtahem. K dispozici je společné zázemí, tj. toalety, kuchyňka. Kancelářské prostory jsou v horším technickém stavu. Prostory jsou nabízeny k pronájmu za 3 610 Kč za měsíc.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 3

Jedná se o nabídku pronájmu kancelářských prostor v ulici Petrohradská, Praha 10 - Vršovice. Celková výměra nabízených prostor je 21 m² a nacházejí se v cihlové budově. Na patře je společná kuchyňka a toalety. V budově se nachází vrátnice, která je v provozu 24/7. Některé části prostor jsou v horším technickém stavu. Prostory jsou nabízeny k pronájmu za 4 200 Kč za měsíc.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 4

Jedná se o nabídku pronájmu kancelářských prostor v ulici Petrohradská, Praha 10 - Vršovice. Celková výměra nabízených prostor je 13 m² a nacházejí se v 1. patře cihlové budovy. V objektu je vrátnice. Prostory jsou v horším technickém stavu a jsou nabízeny k pronájmu za 2 990 Kč za měsíc.



Zdroj: www.sreality.cz.

Tabulka 9: Porovnávací analýza nájemného Nemovitosti Radnice

Lokalita	Nabídková cena (Kč/měs.)	Plocha (m ²)	Nabídková cena (Kč/m ² /měs.)	Koef. Nabídky	Velikost	Poloha	Technický stav	Vybavení	Dopravní dostupnost	Koef. celkem	Upravená cena (Kč/m ² /měs.)
Praha 10 - Vršovice				-	(průměrně cca 20 m ²)	-	-	-	-	-	
Vršovická, Praha 10 - Vršovice	6 800	40	170	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	170
K Botiči, Praha 10 - Vršovice	3 610	19	190	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	181
Petrohradská, Praha 10 - Vršovice	4 200	21	200	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	181
Petrohradská, Praha 10 - Vršovice	2 990	13	230	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	208
průměr z nabídek											
průměr upravené ceny											185

Zdroj: srealitty.cz, vlastní zpracování.

Dle výše uvedené porovnávací analýzy se tržní nájemné obdobných komerčních prostor pohybuje v rozpětí od 170 do 208 Kč/m²/měsíc. Průměrné nájemné pak činí 185 Kč/m²/měsíc.

V suterénu Nemovitosti Radnice se nacházejí skladové prostory v horším technickém stavu (o velikosti 4 880 m²), pro stanovení jejich hodnoty uvažuje Zhotovitel s nájemným ve výši 50 % tržního nájemného kancelářských prostor, tj. ve výši 92 Kč/m²/měsíc. Tato výše nájemného skladových prostor dle odborné praxe Zhotovitel odpovídá tržnímu nájemnému skladových prostor.

Následující tabulka znázorňuje výslednou výši ročního nájemného Nemovitosti Radnice.

Tabulka 10: Výpočet ročního nájemného Nemovitosti Radnice

Kancelářské prostory s průměrnou velikostí cca 20 m ² (v m ²)	16 932	Nájem Kč/měsíc/m ²	185	Nájem Kč/rok	37 494 647
Skladové prostory v suterénu (v m ²)	4 880	Nájem Kč/měsíc/m ²	92	Nájem Kč/rok	5 403 147
Hrubý výnos za rok celkem					42 897 794

Zdroj: vlastní zpracování.

Celkové roční nájemné Nemovitosti Radnice o výměře 21 812 m² činí 42 897 794 Kč.

Kapacita nemovitosti a obsazenost

Nemovitost má 21 812 m² pronajatelné plochy, k datu zpracování tohoto znaleckého posudku nejsou prostory Nemovitosti Radnice pronajímány.

Analýza kancelářských prostor, viz kapitola 4.4.2.4., uvádí, že neobsazenost kancelářských prostor v Praze dosáhla ke konci roku 2023 úrovně 7,2 %. Jedná se však o prémiové kancelářské prostory umístěné v prémiových lokalitách hl. města Prahy.

Pro výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude uvažováno s roční neobsazeností ve výši 10 %, která zohledňuje dobu, kdy je nemovitost nepronajata z důvodu hledání nového nájemce, případně odráží slevu z nájemného u dlouhodobého pronájmu. Obsazenost Nemovitosti volí Zhotovitel ve výši 90 %. Takto stanovená výše koresponduje dle odborných analýz s tržními podmínkami na trhu nemovitostí tohoto typu majetku při daném, zhoršeném technickém stavu.

Náklady

Vlastník nemovitosti zpravidla hradí náklady na správu budovy, pojištění, daň z nemovitosti a náklady na opravy a údržbu.

S ohledem na skutečnost, že Zadavatel neposkytl Zhotoviteli informace o provozních nákladech Nemovitosti, byly náklady stanoveny expertním odhadem ve výši 20 % z hrubého ročního výnosu nemovitosti. Tyto náklady zahrnují provozní náklady v podobě pojištění a daně z nemovitosti, dále náklady na správu majetku (obvykle v rozmezí 2-6 % z hrubých výnosů) a náklady na opravu udržování vč. nákladů na amortizaci, tzn. znovuobnovovací investice (obvykle cca 1 % z reprodukční hodnoty

stavby).¹³ Odhad rovněž zahrnuje skutečnost zhoršeného stavu Nemovitosti Radnice, kdy Zhotovitel předpokládá vyšší náklady na údržbu Nemovitosti Radnice.

Celková výše ročních provozních nákladů činí 8 579 559 Kč.

Volba kapitalizační míry

Princip výnosového ocenění spočívá v tom, že kapitalizací typického ročního výnosu získáme výnosovou hodnotu nemovitosti. Kapitalizační míra tak přepočítává budoucí hodnotu ročního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Kapitalizační míru můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

V rámci kapitoly č. 4.4.2.5 byla stanovena průměrná výnosová míra kancelářských prostor třídy B v centrální obchodní čtvrti (CBD¹⁴) na úrovni 7,30 %. Tato míra odráží tržní postavení starších budov postavených před 20-30 lety, které mají nižší standardy údržby a méně moderní vybavení.

Nicméně, vzhledem ke specifické poloze a horšímu technickému stavu posuzované nemovitosti se Zhotovitel rozhodl pro stanovení výnosové hodnoty použít míru kapitalizace na úrovni 8,5 %. Tento přístup je odůvodněn několika klíčovými faktory, a to:

Nemovitost se nachází v oblasti, která nemá stejnou prestiž a atraktivitu jako prémiové lokality, resp. centrální obchodní čtvrti (CBD). Nemovitost je ve stavu, který vyžaduje významné opravy a modernizace. Horší technický stav zvyšuje riziko neplánovaných výdajů, což negativně ovlivňuje čistý provozní výnos. Vyšší kapitalizační míra odráží potřebu zahrnout tyto budoucí kapitálové výdaje do ocenění. Tyto výdaje mohou zahrnovat renovace, modernizace technických zařízení, zlepšení energetické efektivity a další investice potřebné k dosažení standardu, který by byl konkurenceschopný na trhu. Zvýšení kapitalizační míry na 8,5 % je tedy přiměřené a nezbytné opatření, které reflektuje zvýšené investiční riziko spojené s horším technickým stavem a nutností budoucích investic do nemovitosti a současně horší postavení Nemovitosti Radnice na trhu. Tento způsob ocenění odpovídá tržním podmínkám a specifikům posuzované nemovitosti. Zhotovitel Nemovitost Radnice vnímá spíše jako kancelářské prostory typu C.

Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti Radnice

Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude proveden kapitalizací typického ročního výnosu. Postup výpočtu je následující:

¹³ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155s. nebo MAŘÍK, Miloš, et al. Metody oceňování podniku: Proces ocenění - základní metody a postupy. 2. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 492 s. ISBN 978-80-86929-32-3

¹⁴ Central bussines district

Čistý výnos nemovitosti = Hrubý výnos nemovitosti - Náklady (náklady jsou odhadovány či převzaty od Zadavatele)

Pro výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude použit následující vzorec:

$$VHN = \frac{\check{C}VN}{r}$$

VHN - výnosová hodnota nemovitosti

ČVN - čistý výnos nemovitosti

r - reálná kapitalizační míra

1. Vyčíslení hrubého výnosu Nemovitosti Radnice (kancelářské a skladové prostory):

Kancelářské prostory s průměrnou velikostí cca 20 m ² (v m ²)	16 932	Nájem Kč/měsíc/m ²	185	Nájem Kč/rok	37 494 647
Skladové prostory v suterénu (v m ²)	4 880	Nájem Kč/měsíc/m ²	92	Nájem Kč/rok	5 403 147
Hrubý výnos za rok celkem					42 897 794
Odborný odhad možné ztráty v příjmu				10 %	4 289 779
Hrubý výnos za rok celkem					HV = 38 608 015

2. Souhrn nákladů nutných k dosažení výnosu:

Náklady spojené s obhospodařováním nemovitosti je možno zvolit jako relativní odhad nebo absolutní částky. Ekonomické údaje byly odhadnuty v relevanci na technický stav nemovitosti a situaci na trhu nemovitostí.

Položka	Kč/rok
Obhospodařovací náklady celkem za rok	ON = 8 579 559

3. Čistý výnos (ČV) vypočteme odečtením nákladů na obhospodařování od hrubého výnosu.

ČVN = HV - ON =	30 028 456
-----------------	------------

Výnosová hodnota (VHN) v případě, kdy je po ukončení nájemní smlouvy zvažována věčná renta obvyklého nájemného

$$VHN = \frac{\check{C}V}{r}$$

ČV	= čistý výnos nemovitosti	tis. Kč/rok	30 028
r	= zvolená míra výnosnosti	% p.a.	8,50 %
VHN	= Výnosová hodnota kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice	tis. Kč	353 276

Výsledná tržní hodnota části Nemovitosti Radnice (kancelářské a skladové prostory) stanovená výnosovou metodou činí 353 276 tis. Kč.

4.6.2.2 Stanovení hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice

Hodnota garážových stání Nemovitosti Radnice bude stanovena porovnávací metodou. Porovnávací metoda je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v obdobných lokalitách. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna.

Pro porovnání čerpal Zhotovitel údaje z nabídek realitních serverů jako jsou sreality.cz. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita a typ prostor – garážové stání prostory. Pro porovnání byly použity 3 vzorky, základní informace o vybraných porovnávaných nemovitostech jsou uvedeny níže.

Vzorek č. 1

Jedná se o nabídku prodeje garáže, která se nachází v ulici V Dolině, Praha 10 - Michle, konkrétně v suterénu novostavby z roku 2011. Ostraha hlídá celý objekt 24/7. Garáž je nabízena k prodeji za celkovou cenu 530 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz.

Vzorek č. 2

Jedná se o nabídku prodeje garáže, která se nachází v ulici V Dolině, Praha 10 - Michle. Předmětem prodeje je garážové stání, které se nachází v halové garáži v 1. PP bytového domu. Po obou stranách garážového stání je bez sloupů či zdí a umožňuje parkování prakticky libovolného osobního vozidla nebo dvou motocyklů. Garáž je přístupná výtahem nebo dálkově ovládanými vjezdovými vraty, a je monitorovaná kamerovým systémem. Garáž je nabízena k prodeji za celkovou cenu 681 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz.

Vzorek č. 3

Jedná se o nabídku prodeje garáže, která se nachází v ulici Zvěřinova, Praha 3 - Strašnice. Garáž se nachází v polosuterénu bytového domu. Vjezd do garážové prostoru je vraty na dálkové ovládání, s automatickým uzavřením po projetí. Garážová stání jsou střežena kamerovým systémem a kouřovými detektory. Garáž je nabízena k prodeji za celkovou cenu 799 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz.

Tabulka 11: Porovnávací analýza garážových stání Nemovitosti Radnice 15

Oceňovaná nemovitost: garážové stání		x	x	Praha 10 - Vršovice	Dobrý	Sklopná parkovací zábrana	Elektrifika	Bez dalších vlivů	493 572 Kč / park. stání
VZORKY		Nabídková cena (Kč)	Zdroj	Poloha	Technický stav	Vybavení	Inženýrské sítě	Další vlivy	Celkem (Kč / park. stání)
1	Ulice V Dolní, Praha 10 - Michle	530 000	Nabídka	Obdobná	Lepší	Obdobné	Obdobné	Lepší (ostraha 24/7)	430 493
Koef.			0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	0,81
2	V Dolíně, Praha 10 - Michle	861 000	Nabídka	Lepší	Lepší	Obdobné	Obdobné	Obdobné	662 540
Koef.			0,90	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	0,77
3	Zvěřinova, Praha 3 - Strašnice	799 000	Nabídka	Obdobná	Lepší	Lepší - vrata	Obdobné	Lepší - uzamykatelná garáž	493 572
Koef.			0,90	1,00	0,95	0,85	1,00	0,85	0,62

Zdroj: sreality.cz, vlastní výpočty.

15 při výpočtech není použito zapkrouhlování. Zapkrouhlení na celé číslo je použito pouze při výpočtu průměru stání Nemovitosti Radnice.

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel navrhuje porovnávací hodnotu garážového stání Nemovitosti Radnice ve výši 493 572 Kč/garážové stání.

Tabulka 12: Stanovení výsledné hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice

Jednotková cena	Počet	Celková hodnota
(Kč/garáž. stání)	(ks)	(Kč)
493 572	20	9 871 440

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná hodnota garážových stání Nemovitosti Radnice činí 9 871 tis. Kč.

4.6.2.3 Součet hodnot Nemovitosti Radnice

Následující tabulka znázorňuje výslednou hodnotu Nemovitosti Radnice, která se skládá z hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice a garážových stání Nemovitosti Radnice.

Tabulka 13: Součet hodnot Nemovitosti Radnice

Ty prostoru	Hodnota (v tis. Kč)
Kancelářské a skladové prostory Nemovitosti Radnice	353 276
Garážová stání Nemovitosti Radnice	9 871
CELKEM Nemovitost Radnice	363 147

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná hodnota Nemovitosti Radnice činí 363 147 tis. Kč.

4.6.3 Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden metodou odpočtu nákladů¹⁶

Zhotovitel se pokoušel vyhledat podobné realizované transakce nahlížením do veřejného rejstříku katastru nemovitostí (konkrétně náhledem na nemovitosti se zapsanými cenovými údaji pomocí mapové aplikace katastru nemovitostí), rešerší historických nabídek a prodejů skrze realitní servery a dále přes databázi nemovitostí na webových stránkách inem.cz, obsahující historické inzeráty.

S ohledem na specifičnost Nemovitosti Eden nebylo možné určit cenu obvyklou, jelikož nebylo možné dohledat dostatečný počet relevantních vzorků srovnatelných transakcí pro ocenění. Oceňovaná nemovitost je svým rozsahem a účelem využití a technickým stavem natolik specifická, že její srovnávání se vzdáleně podobnými nemovitými věcmi by vedlo k nepřesnému výsledku ocenění. Vzhledem k výše uvedenému Zhotovitel konstatuje, že stanovení ceny obvyklé není možné

¹⁶ Jedná se prakticky o kompilaci metod porovnávací a nákladové.

a v souladu s odst. 3 § 2 Zákona o oceňování majetku (viz také kapitola 3.7) přistupuje k určení tržní hodnoty.

Pro stanovení hodnoty Nemovitosti Eden bude použita metoda odpočtu nákladů. Metoda odpočtu nákladů je metoda ocenění nemovitosti, při které se stanoví hodnota pozemku jako nezastavěného (volného, nezatíženého), a následně se odečtou náklady na odstranění specifických překážek, jako je demolice stávajících staveb nebo sanace ekologické zátěže. Tímto způsobem se dosáhne čisté hodnoty pozemku. V anglické literatuře je tato metoda často označována jako "Cost-to-Cure Method".

Prvním krokem je stanovení hodnoty nezastavěného pozemku. Pro stanovení hodnoty nezastavěného pozemku Zhotovitel vychází ze závěrů porovnávací analýzy provedené v rámci kapitoly 4.6.1. Výslednou hodnotu nezastavěného pozemku pro potřeby stanovení hodnoty Nemovitosti Eden zobrazuje tabulka níže.

Tabulka 14: Stanovení porovnávací hodnoty nezastavěného pozemku

Jednotková cena	Plocha	Celková hodnota
(Kč/m ²)	(m ²)	(Kč)
36 450	1 311	47 785 950

Zdroj: vlastní zdroj.

Druhým krokem je stanovení nákladů na demolici. Obestavěný prostor budovy dle rámcového propočtu Zadavatele činí 20 015,91 m³. S ohledem na staří a typ konstrukce, kdy se jedná o masivní železobetonovou konstrukci v souladu s tehdejšími normami a technologickými možnostmi a postupy, je poměr konstrukce na obestavěném prostoru cca do 25 %. Tento poměr zahrnuje nejen svislé nosné prvky, ale i stropní desky, schodiště, masivní základy a současně další železobetonové komponenty jako např. vzduchotechnické šachty, které přispívají k celkové hmotnosti a objemu konstrukce. Zhotovitel při stanovení poměru konstrukce na obestavěném prostoru vychází současně také z empirických zkušeností s rozpočty demolice budov, kdy podíl konstrukcí je zpravidla do 25 %. Použití podílu konstrukcí 25 % také odráží konzervativní přístup, který zajišťuje, že jsou zohledněny všechny potenciální náklady spojené s demolicí

Podle ceníků vydávaných společností RTS náklady na demolici budov mechanizací, železobetonové konstrukce s poměrem konstrukce do 25 % činí 542 Kč/m³. Poměr konstrukce na obestavěném prostoru je cca 25 %, což znamená, že objem sutí je cca 25 % z obestavěného prostoru. Přepočtový poměr množství odpadu z demolice je 1 m³ = 1,6 tuny¹⁷.

¹⁷ Orientační přepočtová tabulka množství odpadů, Česká informační agentura životního prostředí. Dostupné z: https://www.cenia.cz/wp-content/uploads/2019/02/Prepocetova_tabulka_07_2000_aktualizace_2016.pdf

Podle ceníků vydávaných společností RTS náklady na vodorovné přemístění suti na skládku do 6000 m činí 383,50 Kč/t, náklady na uložení suti na skládku bez zhutnění jsou 12,50 Kč/t.

Výši skládkovného Zhotovitel určil jako průměrnou cenu dle ceníků jednotlivých skládek, Zhotovitel vycházel z ceníkových cen celkem 5 společností. Srovnávané ceny jsou uvedeny níže.

Tabulka 15: Analýza cen skládkovného - 17 09 04 - směsné stavební a demoliční odpady

Skládka	Cena (Kč/t)	
Domeček - odpady s.r.o.	3 650	bez DPH
DE.PO.NA Praha, s.r.o.	3 300	bez DPH
Ekologie s.r.o.	2 530	bez DPH
VS-Ekoprag s.r.o.	2 690	bez DPH
SIEGL Petr s.r.o.	1 550	bez DPH
Průměr	2 744	bez DPH

Zdroj: vlastní zpracování.

Průměrná cena skládkovného směsných stavebních a demoličních odpadů činí 2 744,00 Kč/t.

Celkové náklady na demolici jsou součtem nákladů na demolici, přemístění suti, uložení suti a skládkovného. Výpočet celkových nákladů na demolici včetně skládkovného a následné určení hodnoty Nemovitosti Eden zobrazuje tabulka níže.

Tabulka 16: Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden

Náklady demolice			
Obestavěný prostor	(A)	20 015,91	m ³
Demolice budov mechanizací, ŽB, konstr. do 25 %	(B)	542	Kč/m ³
Náklady demolice	(C = A x B)	10 848 621	Kč
Poměr konstrukce na obestavěném prostoru	(D)	25,00	%
Objem suti	(E = D x A)	5 003,98	m ³
Přepočtový poměr množství odpadu z demolice	-	1 m ³ = 1,6 tuny	-
Hmotnost suti	(F = E x 1,6)	8 006,36	t
Vodorovné přemístění suti na skládku do 6000 m	(G)	383,50	Kč/t
Náklady na přemístění suti na skládku	(H = F x G)	3 070 440,05	Kč
Uložení suti na skládku bez zhutnění	(I)	12,50	Kč/t
Náklady na uložení suti na skládku bez zhutnění	(J = F x I)	100 079,53	Kč
Skládkovné	(K)	2 744,00	Kč/t
Náklady na skládkovné	(L = F x K)	21 969 458,95	Kč
Náklady demolice celkem	(M = C + H + J + L)	35 988 599,85	Kč
Hodnota pozemku bez budov	(N)	47 785 950	Kč
Hodnota Nemovitosti Eden	(O = N - M)	11 797 350	Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná tržní hodnota Nemovitosti Eden činí 11 797 tis. Kč.

4.6.4 Stanovení hodnoty Nemovitosti

Zhotovitel se pokoušel vyhledat podobné realizované transakce nahlížením do veřejného rejstříku katastru nemovitostí (konkrétně náhledem na nemovitosti se zapsanými cenovými údaji pomocí mapové aplikace katastru nemovitostí), rešerší historických nabídek a prodejů skrze realitní servery a dále přes databázi nemovitostí na webových stránkách inem.cz, obsahující historické inzeráty.

S ohledem na specifickou povahu Nemovitosti nebylo možné určit cenu obvyklou, jelikož nebylo možné dohledat dostatečný počet relevantních vzorků srovnatelných transakcí pro ocenění. Oceňovaná nemovitost je svým rozsahem a účelem využití a technickým stavem natolik specifická, že její srovnávání se vzdáleně podobnými nemovitými věcmi by vedlo k nepřesnému výsledku ocenění. Vzhledem k výše uvedenému Zhotovitel konstatuje, že stanovení ceny obvyklé není možné a v souladu s odst. 3 § 2 Zákona o oceňování majetku (viz také kapitola 3.7) přistupuje k určení tržní hodnoty.

Výsledná hodnota Nemovitosti je dána součtem hodnot Nemovitosti Radnice a Nemovitosti Eden a pozemků, které nejsou funkčně spojeny s budovami. S ohledem na skutečnost, že pozemek parc. č. 1872/2, k. ú. Vršovice, obec Praha je umístěn mimo plochu související s Nemovitostí Radnice, bude k hodnotě Nemovitosti Radnice a Nemovitosti Eden navíc přičtena hodnota tohoto pozemku.

Hodnota pozemku parc. č. 1872/2, k. ú. Vršovice, obec Praha je dána z jednotkové ceny určené v kapitole 4.6.1, tj. ve výši 36 450 Kč/m² a výměry tohoto pozemku ve výši 4 891 m². Celková hodnota pozemku parc. č. 1872/2, k. ú. Vršovice, obec Praha činí 178 277 tis. Kč.

V následující tabulce je uvedena výsledná hodnota Nemovitosti.

Tabulka 17: Výsledná hodnota Nemovitosti

Označení	(v tis. Kč)
Nemovitost Radnice	363 147
Nemovitost Eden	11 797
Pozemek parc. č. 1872/2, k. ú. Vršovice, obec Praha	178 277
Nemovitost	553 221

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná tržní hodnota Nemovitosti činí 553 221 tis. Kč.

4.6.5 Stanovení hodnoty plánované Budovy D metodou výnosovou

Pro stanovení hodnoty Budovy D bude použita metoda výnosová. Metoda výnosová je založena na stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by Nemovitost mohla být pronajímána při zohlednění nákladů spojených s vlastnictvím a provozováním Nemovitosti.

Ocenění nemovitosti výnosovou metodou stanovuje hodnotu budoucích výnosů z pronájmu za předpokladu stávajícího využití, které je nejlepší a nejvyšší. Stanovení hodnoty pronajímané nemovitosti výnosovým způsobem probíhá ve dvou krocích.

V prvním kroku je nutné stanovit hodnotu čistého ročního výnosu, který bude generován pronajatými prostory.

Ve druhém kroku se stanoví hodnota pronajímané nemovitosti jako současná hodnota budoucích čistých výnosů, při zohlednění rizikovosti a časové hodnoty peněz prostřednictvím kapitalizační míry.

4.6.5.1 Výnosy

Zhotovitel předpokládá, že v případě vybudování Budovy D by tato budova byla vystavěna ve standardu nových kancelářských prostor za pomoci aktuálně využívaných stavebních materiálů.

Výnosy z pronájmu Budovy D budou stanoveny porovnáním a odvozeny z tržního nájemného. Pro porovnání tržního nájemného čerpal Zhotovitel údaje o nabídkách z realitních serverů jako jsou sreality.cz. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita - Praha 10 - Vršovice, typ prostor - kancelářské prostory a technický stav - ve velmi dobrém technickém stavu. Pro porovnání tržního nájemného byly použity celkem 4 vzorky, základní informace o vybraných vzorcích jsou uvedeny níže.

Vzorek č. 1

Jedná se o nabídku pronájmu kancelářských prostor v ulici Přípotoční, Praha 10 - Vršovice. Celková výměra nabízených prostor je 42 m². Prostory se nacházejí ve 4. nadzemním patře administrativní budovy. Kancelář má vlastní kuchyňský kout a sociální zařízení se sprchovým koutem a WC. Prostory jsou nabízeny k pronájmu za 265 138 Kč za měsíc.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 2

Jedná se o nabídku pronájmu částečně zařízených kancelářských prostor v ulici Kubánské náměstí, Praha 10 - Vršovice. Celková výměra nabízených prostor je 23 m². Prostory se nacházejí ve 3. patře administrativní budovy Garden Eleven. Prostory jsou po rekonstrukci. V budově je centrální recepce s podatelnou a celý objekt je hlídán ostrahou. Prostory jsou nabízeny k pronájmu za 8 750 Kč za měsíc.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 3

Jedná se o nabídku pronájmu kancelářských prostor v ulici Počernická, Praha 10 - Strašnice. Celková výměra nabízených prostor je 50 m². Jedná se o klimatizované prostory ve 2. patře administrativního komplexu v Malešicích. Administrativní budova je vybavena kompletním zázemím: centrální recepcí, podatelnou, vlastním parkovištěm 24hodin denně, vnitroblokem s klidovou zónou, jídelnou. Prostory jsou nabízeny k pronájmu za 17 630 Kč za měsíc.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 4

Jedná se o nabídku pronájmu kancelářských prostor v ulici Třebohostická, Praha 10 - Strašnice. Celková výměra nabízených prostor je 70 m². Kanceláře nabízené k pronájmu se nacházejí v 2. NP kancelářské budovy s výtahem. U vstupu do budovy se nachází reprezentativní recepce. Kancelář je typu openspace a tvoří ji dvě místnosti. Prostory jsou nabízeny k pronájmu za 24 500 Kč za měsíc.



Zdroj: www.sreality.cz.

Tabulka 18: Porovnávací analýza nájemného Budovy D

Lokalita	Nabídková cena (Kč/měs.)	Placha (m ²)	Nabídková cena (Kč/m ² /měs.)	Koef. Nabídky	Velikost	Pořadí	Technický stav	Vybavení	Dopravní dostupnost	Koef. celkem	Upravená cena (Kč/m ² /měs.)
Praha 10 - Vršovice	13 500	42	321	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	321
Připotoční, Praha 10 - Vršovice	8 750	23	380	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	361
Kubánské náměstí, Praha 10 - Vršovice	17 630	50	353	0,95	1,05	1,05	1,05	1,00	1,00	1,10	388
Počernická, Praha 10 - Strašnice	24 500	70	350	0,95	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	367
Třebostická, Praha 10 - Strašnice											
Průměr			351							průměr	359

Zdroj: srealty.cz, vlastní zpracování.

Dle výše uvedené porovnávací analýzy se tržní nájemné obdobných komerčních prostor pohybuje v rozpětí od 321 do 388 Kč/m²/měsíc. Průměrné nájemné pak činí 359 Kč/m²/měsíc.

V suterénu Budovy D Zhotovitel rovněž předpokládá umístění skladových prostor (o velikosti 757 m²), pro stanovení jejich hodnoty uvažuje s nájemným ve výši 50 % tržního nájemného kancelářských prostor, tj. ve výši 180 Kč/m²/měsíc. Tato výše nájemného skladových prostor dle odborné praxe Zhotovíte odpovídá tržnímu nájemnému skladových prostor ve velmi dobrém technickém stavu.

Následující tabulka znázorňuje výslednou výši ročního nájemného Budovy D.

Tabulka 19: Výpočet ročního nájemného Budovy D

Kancelářské prostory s průměrnou velikostí cca 20 m ² (v m ²)	3 767,82	Nájem Kč/měsíc/m ²	359	Nájem Kč/rok	16 236 165
Skladové prostory asuterén (v m ²)	1 626,63	Nájem Kč/měsíc/m ²	180	Nájem Kč/rok	3 504 717
Hrubý výnos za rok celkem					19 740 882

Zdroj: vlastní zpracování.

Celkové roční nájemné Budovy D o výměře 5 394 m² činí **19 740 882 Kč.**

4.6.5.2 Kapacita nemovitosti a obsazenost

Nemovitost má 5 394 m² pronajatelné plochy.

Analýza kancelářských prostor, viz kapitola 4.4.2.4., uvádí, že neobsazenost kancelářských prostor v Praze dosáhla ke konci roku 2023 úrovně 7,2 %. Jedná se však o prémiové kancelářské prostory umístěné v prémiových lokalitách hl. města Prahy.

Pro výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude uvažováno s roční neobsazeností ve výši 10 %, která zohledňuje dobu, kdy je nemovitost nepronajata z důvodu hledání nového nájemce, případně odráží slevu z nájemného u dlouhodobého pronájmu. Obsazenost Nemovitosti volí Zhotovitel ve výši 90 %. Takto stanovená výše koresponduje dle odborných analýz s tržními podmínkami na trhu nemovití tohoto typu majetku, viz kapitola 4.4.2.4.

4.6.5.3 Náklady

Vlastník nemovitosti zpravidla hradí náklady na správu budovy, pojištění, daň z nemovitosti a náklady na opravy a údržbu.

S ohledem na skutečnost, že Zadavatel neposkytl Zhotoviteli informace o provozních nákladech Nemovitosti, byly náklady stanoveny expertním odhadem ve výši 10 % z hrubého ročního výnosu nemovitosti. Tyto náklady zahrnují provozní náklady v podobě pojištění a daně z nemovitosti, dále náklady na správu majetku (obvykle v rozmezí 2-6 % z hrubých výnosů) a náklady na opravu a

udržování vč. nákladů na amortizaci, tzn. znovuobnovovací investice (obvykle cca 1 % z reprodukční hodnoty stavby).¹⁸

Celková výše ročních provozních nákladů činí **1 974 088 Kč**.

4.6.5.4 Volba kapitalizační míry

Princip výnosového ocenění spočívá v tom, že kapitalizací typického ročního výnosu získáme výnosovou hodnotu nemovitosti. Kapitalizační míra tak přepočítává budoucí hodnotu ročního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Kapitalizační míru můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

V rámci kapitoly č. 4.4.2.5 byla stanovena průměrná výnosová míra prémiových kancelářských prostor, která se pohybuje pohybovala na úrovni 5,5 %.

Vzhledem k poloze Budovy D Zhotovitel pro stanovení výnosové hodnoty Nemovitosti volí míru kapitalizace ve výši 6,00 %.

4.6.5.5 Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti

Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude proveden kapitalizací typického ročního výnosu. Postup výpočtu je následující:

Čistý výnos nemovitosti = Hrubý výnos nemovitosti - Náklady (náklady jsou odhadovány či převzaty od Zadavatele)

Pro výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude použit následující vzorec:

$$VHN = \frac{\check{C}VN}{r}$$

VHN - výnosová hodnota nemovitosti

ČVN - čistý výnos nemovitosti

r - reálná kapitalizační míra

1. Vyčíslení hrubého výnosu Nemovitosti:

Kancelářské prostory s průměrnou velikostí cca 20 m ² (v m ²)	3 767,82	Nájem Kč/měsíc/m ²	359	Nájem Kč/rok	16 236 165
Skladové prostory - suterén (v m ²)	1 626,63	Nájem Kč/měsíc/m ²	180	Nájem Kč/rok	3 504 717
Hrubý výnos za rok celkem					19 740 882
Odborný odhad možné ztráty v příjmu				10,0%	1 974 088
Hrubý výnos za rok celkem				HV =	17 766 794

¹⁸ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155s. nebo MAŘÍK, Miloš, et al. Metody oceňování podniku: Proces ocenění - základní metody a postupy. 2. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 492 s. ISBN 978-80-86929-32-3

2. Souhrn nákladů nutných k dosažení výnosu:

Náklady spojené s obhospodařováním nemovitosti je možno zvolit jako relativní odhad nebo absolutní částky. Ekonomické údaje byly odhadnuty v relevanci na situaci na trhu nemovitostí.

Položka	Kč/rok
Obhospodařovací náklady celkem za rok	ON = 1 974 088

3. Čistý výnos (ČV) vypočteme odečtením nákladů na obhospodařování od hrubého výnosu.

ČVN = HV - ON =	15 792 706
-----------------	------------

Výnosová hodnota (VHN) v případě, kdy je po ukončení nájemní smlouvy zvažována věčná renta obvyklého nájemného

$$VHN = \frac{ČV}{r}$$

ČV	= čistý výnos nemovitosti	tis. Kč/rok	15 793
r	= zvolená míra výnosnosti	% p. a.	6,00 %
VHN	= Výnosová hodnota Budovy D	tis. Kč	263 212

Výsledná tržní hodnota Budovy D stanovená výnosovou metodou činí 263 212 tis. Kč.

4.6.6 Rekapitulace

Následující tabulka znázorňuje výsledné hodnoty Předmětu ocenění dle jednotlivých bodů zadání tohoto znaleckého posudku.

Tabulka 20: Rekapitulace hodnot Předmětu ocenění

Bod úkolu	Označení	Hodnota (v tis. Kč)
a)	Pozemky Nemovitosti	507 530
b)	Nemovitost Radnice	363 147
c)	Nemovitost Eden	11 797
d)	Nemovitost	553 221
e)	Budova D - budoucí stav	263 212

Zdroj: vlastní zpracování.

5 Odůvodnění

5.1 Rekapitulace a formulace závěrečného výroku

Při vypracování tohoto znaleckého posudku vzal Zhotovitel v úvahu všechny podstatné faktory a rizika, která ovlivňují či mohou ovlivňovat výslednou hodnotu.

Předmět ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován dle zadání Zadavatele v podobě následujících znaleckých otázek:

- a) Určit obvyklou cenu pozemků parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3, k. ú. Vršovice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 1035, ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10.
- b) Určit obvyklou cenu pozemků parc. č. 1873/81 a 1873/83 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1429¹⁹.
- c) Určit obvyklou cenu pozemku parc. č. 1872/3 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č. p. 1467.
- d) Určit obvyklou cenu všech výše uvedených pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budov č. p. 1429 a č. p. 1467.
- e) Určit obvyklou cenu nově postavené budovy navržené v západní části pozemku parc. č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C“ budovy č.p. 1429.

Účel ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován pro interní potřeby Zadavatele, zejména pro potřeby jednání Zastupitelstva Městské části Praha 10 o způsobu dalšího nakládání s majetkem.

Použitý způsob ocenění

Hodnota Předmětu ocenění byla stanovena následujícími metodami:

Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti metodou porovnávací;

Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice:

¹⁹ Vymezení pozemků bylo na základě domluvy se Zadavatelem opraveno, tj. liší se od zadání uvedeného ve smlouvě o zajištění vyhotovení znaleckého díla.

- Kancelářské a skladové prostory metodou výnosovou;
- Garážové stání metodou porovnávací;

Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden metodou odpočtu nákladů;

Stanovení hodnoty Budovy D metodou výnosovou;

Výsledek ocenění

Dle jednotlivých bodů dle zadání tohoto znaleckého posudku jsou výsledné hodnoty následující.

- a) Výsledná hodnota Pozemky Nemovitosti k datu ocenění 7. 5. 2024 činí 507 530 tis. Kč.
- b) Výsledná hodnota Nemovitosti Radnice k datu ocenění 7. 5. 2024 činí 363 147 tis. Kč.
- c) Výsledná hodnota Nemovitosti Eden k datu ocenění 7. 5. 2024 činí 11 797 tis. Kč.
- d) Výsledná hodnota Nemovitosti k datu ocenění 7. 5. 2024 činí 553 221 tis. Kč.
- e) Výsledná hodnota Budovy D k datu ocenění 7. 5. 2024 činí 263 212 tis. Kč.

5.2 Kontrola postupu znalce

V rámci stanovení hodnoty nemovitého majetku byl nejprve vypracován popis nemovitostí. Pro popis aktuálního stavu byly využity informace získané na místním šetření. Popis polohy a dopravní dostupnosti vychází z veřejně dostupných informací, především mapových aplikací mapy.cz, resp. google maps. Pro popis využití ploch čerpal Zhotovitel z informací z platného územního plánu obce. Dále byly popsány majetkoprávní vztahy z výpisu katastru nemovitostí.

Z veřejně dostupných dat byly shromážděny informace o vývoji relevantního trhu (analýza HB Index Hypoteční banky, databáze časových řad ARAD, ARTN Trend Report 2023, předmětné odborné analýzy společností Colliers a Cushman & Wakefield), dle kterých byla vypracována strategická analýza.

Hodnota Předmětu ocenění byla rozdělena dle jednotlivých bodů zadání znaleckého posudku, hodnota jednotlivých bodů byla stanovena následovně.

- a) Hodnota Pozemků Nemovitosti byla stanovena pomocí porovnávací metody. Pro porovnávací metodu byla určena jednotková cena pro pozemky na základě porovnání s podobnými realizovanými transakcemi v obdobné lokalitě. Zhotovitel použil 4 vzorky pro porovnání, přičemž rozdíly v poloze, přístupu k pozemku, velikosti, napojení na inženýrské sítě atd. byly zohledněny korekčními koeficienty tak, aby byla zachycena specifická oceňovaného nemovitého majetku. Rozdíl v cenové úrovni byl zohledněn pomocí koeficientu přepočtu vycházejícího vývoje růstu cen stavebních pozemků. Výsledná porovnávací hodnota Pozemky Nemovitosti byla stanovena vynásobením celkové výměry a stanovenou jednotkovou cenou.
- b) Hodnota Nemovitosti Radnice byla rozdělena na stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice a stanovení hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice.
 - o Hodnota kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice byla stanovena výnosovou metodou. V rámci ocenění výnosovou metodou Zhotovitel nejprve stanovil hodnotu čistého ročního výnosu, který může být generován pronajatými prostory, a to jako rozdíl mezi hrubým ročním výnosem dle tržního nájemného a souhrnu provozních nákladů včetně odhadu ztráty na nájemném. Výsledná hodnota nemovitosti byla následně Zhotovitelem stanovena jako současná hodnota budoucích čistých výnosů, při zohlednění rizikovosti a časové hodnoty peněz prostřednictvím kapitalizační míry.
 - o Hodnota garážových stání Nemovitosti Radnice byla stanovena porovnávací metodou. Pro porovnávací metodu byla určena jednotková cena garážových stání na základě porovnání s podobnými nabízenými prodeji garážových stání v obdobné lokalitě. Zhotovitel použil 3 vzorky pro porovnání, přičemž rozdíly v poloze, technickém stavu atd. byly zohledněny korekčními koeficienty tak, aby byla

zachycena specifičnost oceňovaného nemovitého majetku. Výsledná porovnávací hodnota garážových stání Nemovitosti Radnice byla stanovena vynásobením počtu garážových stání a stanovenou jednotkovou cenou.

- Výsledná hodnota Nemovitosti Radnice byla dána součtem hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice a hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice.
- c) Hodnota Nemovitosti Eden byla stanovena metodou odpočtu nákladů. Nejprve byla určena hodnota pozemku jako nezastavěného (volného), a poté byly odečteny náklady spojené s odstraněním stávající stavby. Náklady na demolici byly stanoveny dle ceníků společnosti RTS a vlastní analýzy cen skládkovného a zahrnovaly náklady na demolici, přemístění suti na skládku a skládkovné. Po odečtení těchto nákladů od hodnoty pozemku byla určena výsledná hodnota Nemovitosti Eden.
- d) Hodnota plánované Budovy D byla stanovena výnosovou metodou. V rámci ocenění výnosovou metodou Zhotovitel nejprve stanovil hodnotu čistého ročního výnosu, který by mohl být generován pronajatými prostory, a to jako rozdíl mezi hrubým ročním výnosem dle tržního nájemného a souhrnu provozních nákladů včetně odhadu ztráty na nájemném. Výsledná hodnota nemovitosti byla následně Zhotovitelem stanovena jako současná hodnota budoucích čistých výnosů, při zohlednění rizikovosti a časové hodnoty peněz prostřednictvím kapitalizační míry.

6 Závěr

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto znalecké posudku dospěl Zhotovitel k následujícím závěrům.

- a) Obvyklá cena pozemků parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3, k. ú. Vršovice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 1035, ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, k datu ocenění 7. 5. 2024 činí:

507 530 tis. Kč

(Slovy: pět set sedm milionů pět set třicet tisíc korun českých)

- b) Tržní hodnota pozemků parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1429, k datu ocenění 7. 5. 2024 činí:

363 147 tis. Kč

(Slovy: tři sta šedesát tři milionů sto čtyřicet sedm tisíc korun českých)

- c) Tržní hodnota pozemku parc. č. 1872/3 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č. p. 1467, k datu ocenění 7. 5. 2024 činí:

11 797 tis. Kč

(Slovy: jedenáct milionů sedm set devadesát sedm tisíc korun českých)

- d) Tržní hodnota všech výše uvedených pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budov č. p. 1429 a č. p. 1467, k datu ocenění 7. 5. 2024 činí:

553 221 tis. Kč

(Slovy: pět set padesát tři milionů dvě stě dvacet jedna tisíc korun českých)

- e) Tržní hodnota nově postavené budovy navržené v západní části pozemku parc. č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C” budovy č.p. 1429, k datu ocenění 7. 5. 2024 činí:

263 212 tis. Kč

(Slovy: dvě stě šedesát tři milionů dvě stě dvanáct tisíc korun českých)

7 Ostatní skutečnosti

Zhotovitel k vypracování tohoto znaleckého posudku nepřibral konzultanta.

Odměna Zhotovitele byla stanovena na základě smluvního ujednání.

8 Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znalcem: Ing. Radkou Chaloupkovou, znalcem zapsaným v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti. Znalec vykonává svoji činnost v rámci znalecké kanceláře PKF APOGEO Esteem, a.s., která je zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

oceňování movitých věcí (včetně strojů, přístrojů, zařízení, motorových vozidel, výpočetní techniky), oceňování nemovitostí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, stanovení výše nájemného) a práv k nemovitostem (zástav, břemen), Oceňování podniků (včetně práv podniků, práv k podnikům, veškerých položek aktiv a pasív podniků, prodeje a nájmu podniků), oceňování obchodního jmění při přeměnách (fúze, převod jmění na společníka, rozdělení, změna právní formy), včetně přezkoumání a posuzování přeměn obchodních společností z ekonomického hlediska, vyhotovení znaleckých zpráv o fúzi, výpočtu výměnných poměrů, oceňování podnikatelských rizik, škod.

Znalecký úkon je zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem položky 027920/2024.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek vyhotovila a případná vysvětlení podá:

znalec v oboru ekonomika

Otisk znalecké pečeti znalce:

Podpis za znaleckou kancelář:

předseda představenstva

Otisk znalecké pečeti znalecké kanceláře:

V Praze dne 31. 05. 2024

9 Přílohy

Příloha č. 1: Částečný výpis katastru nemovitostí, LV č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 7. 5. 2024

Příloha č. 2: Fotodokumentace Nemovitosti Radnice ze dne 24. 4. 2024

Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti Eden ze dne 7. 5. 2024

Příloha č. 1: Částečný výpis katastru nemovitostí, LV č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 7. 5. 2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2024 00:00:00				
Okres:		Obec: 554782 Praha		
Kat.území: 732257 Vršovice		List vlastnictví: 1035		
v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581			
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce				
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	00063941			
ČÁSTEČNÝ VÝPIS				
B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
1872/2	4891	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
1872/3	1311	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 1467, obř.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1872/3				
1873/81	7466	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 1429, adminis.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1873/81				
1873/83	256	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
Bi Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Věcné břemeno (podle listiny)				
zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy dle geom.pl. 1427-151/2013, bližší spec. ve sml. č. III.				
Oprávnění pro				
PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000				
Praha 5, RČ/IČO: 27376516				
Povinnost k				
Parcela: 1873/81				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2014 09:16:45. Zápis proveden dne 07.08.2014.				
V-36219/2014-101				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Věcné břemeno (podle listiny)				
právo umístění, provozování, kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení, bližší specifikováno v článku 8. souhlasného prohlášení, dle g. pl. 1476-3/2014				
Oprávnění pro				
Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice,				
17000 Praha 7, RČ/IČO: 45273600				
Povinnost k				
Parcela: 1872/2, Parcela: 1873/81				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 131.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2024 00:00:00

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 1035
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona č.sml. 4400003324 ze dne 22.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2018 10:26:26. Zápis proveden dne 12.07.2018.

V-39370/2018-101

Pořadí k 08.06.2018 10:26

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle smlouvy č. III. a GP 1729-10/2019

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

Povinnost k

Parcela: 1872/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 280/2019/OP ze dne 05.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2019 13:53:14. Zápis proveden dne 20.08.2019.

V-47303/2019-101

Pořadí k 29.07.2019 13:53

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle článku III. smlouvy, v rozsahu GP 1827-315/2019

Oprávnění pro

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomášková 2144/1, Chodov,
14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Povinnost k

Parcela: 1872/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.2019/OMP/1508 ze dne 03.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2020 10:45:45. Zápis proveden dne 28.04.2020.

V-19087/2020-101

Pořadí k 02.04.2020 10:45

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Jiná listina ze dne předávací protokol podle privatizačního projektu č. 24679 schváleného dne 29.10.93 ze dne 21.06.1994.

POLVZ:932/1996

Z-5500932/1996-101

Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000
Praha 10
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 00063941

00064581

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 + Statut hl. m. Prahy.

POLVZ:638/1998

Z-5500638/1998-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 131.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2024 00:00:00

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 1035
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941
Praha 10
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 00064581
Praha 1

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 + Statut hl. m. Prahy.

POLVZ:638/1998 Z-5500638/1998-101

Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941
Praha 10
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 00064581
Praha 1

o Smlouva kupní ze dne 31.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2005.

V-23413/2005-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 00063941
Praha 10

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: 07.05.2024 14:10:23

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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://www.cuzk.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.
strana 3

Příloha č. 2: Fotodokumentace Nemovitosti Radnice ze dne 24. 4. 2024



Nemovitost Radnice



Nemovitost Radnice



Nemovitost Radnice



Nemovitost Radnice - budova A + parkoviště



Nemovitost Radnice



Nemovitost Radnice - prostor pro umístění budovy D



Nemovitost Radnice - prostor pro umístění budovy D



Nemovitost Radnice - průjezd



Nemovitost Radnice - vstup do kancelářských prostor



Nemovitost Radnice - kancelářské prostory



Nemovitost Radnice - kancelářské prostory



Nemovitost Radnice - kancelářské prostory



Nemovitost Radnice - kancelářské prostory



Nemovitost Radnice - kancelářské prostory



Nemovitost Radnice - kuchyňka



Nemovitost Radnice - jídelna

	
Nemovitost Radnice - schodiště	Nemovitost Radnice - sklady
	
Nemovitost Radnice - výtahy	Nemovitost Radnice - sklady
	
Nemovitost Radnice - garážová stání	Nemovitost Radnice - technické zázemí
	
Nemovitost Radnice - technické zázemí	Nemovitost Radnice - technické zázemí

	
Nemovitost Radnice - vady - podepření rampy	Nemovitost Radnice - vady - podepření stropu kovovými pásy
	
Nemovitost Radnice - vady - zatékání	Nemovitost Radnice - vady - zatékání

Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti Eden ze dne 7. 5. 2024

	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden

 Externa 07, 2014	 Externa 07, 2014
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
 Externa 07, 2014	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
 Externa 07, 2014	 Externa 07, 2014
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden





MĚSTSKÁ ČÁST
PRAHA 10

Úřad městské části Praha 10
Odbor majetkoprávní

Náš spis: SZ P10-413819/2025

Naše č. j.: P10-602104/2025

Kontakt: 267 093 735

V Praze dne: 30. 9. 2025

Příloha č. 3

Magistrát hl. m. Prahy
odbor evidence majetku

Nám. Franze Kafky 1
110 00 Praha 1

ID DS 48ia97h

Doplnění oznámeného záměru převodu nemovitostí v k. ú. Vršovice, obec Praha
č. j. MHMP 777533/2025 ze dne 21. 7. 2025

Vážený,

v návaznosti na Váš přípis č. j. MHMP 777533/2025, sp. zn. S-MHMP 729968/2025 ze dne 21. 7. 2025, si Vám dovoluujeme sdělit následující doplnění.

Na základě požadavku na doložení aktuálního znaleckého posudku s cenou obvyklou platnou v době oznámení záměru, předkládá městská část Praha 10 znalecké vyjádření, které reflektuje stav k roku 2025 a je zpracováno v souladu s § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Znalecké vyjádření konstatuje, že vzhledem ke specifickému charakteru převáděných nemovitostí a absenci dostatečného množství srovnatelných transakcí nebylo možné stanovit obvyklou cenu. V souladu s § 2 odst. 3 uvedeného zákona byla proto stanovena tržní hodnota, která zohledňuje všechny relevantní okolnosti. Tento postup je v dané situaci oprávněný a v souladu s právními předpisy.

U části majetku, kde bylo možné obvyklou cenu určit (např. u otázky a), byla tato cena stanovena na základě porovnání s obdobnými transakcemi. U ostatních položek (otázky b až e) bylo přistoupeno ke stanovení tržní hodnoty, jak vyžaduje zákon.

Za případnou nejnižší možnou kupní cenu považuje městská část Praha 10 částku stanovenou dle aktuálního znaleckého posudku, který byl zpracován v souladu s § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Tato cena představuje minimální hodnotu, od níž se odvíjí další úvahy o případném majetkoprávním vypořádání. Městská část však zároveň deklaruje zájem maximalizovat výnos z převodu, aby bylo možné financovat nákup nového objektu pro trvalé sídlo radnice. Tento přístup je veden snahou o efektivní využití veřejných prostředků a zajištění dlouhodobě udržitelného řešení pro potřeby městské části.

V případě potřeby doplnění dalších informací jsme Vám plně k dispozici.

Příloha:

Znalecký posudek č. 064307/2025

Datum: 2025.10.01
14:28:25 +02'00'

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 064307/2025

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1873/81, 1873/83, 1872/2 a 1872/3 v k. ú. Vršovice, LV č. 1035 ve vlastnictví hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10

Znalecká kancelář: PKF APOGEO Esteem, a.s.
Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8
IČO: 261 03 451

Znalec:



(dále jako „Zhotovitel“)

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vínohradská 3218/169
101 00 Praha 10 - Vršovice
(dále také jako „Zadavatel“)

Obor: Ekonomika

Odvětví: Oceňování nemovitých věcí

Datum zpracování: 23. 9. 2025

Znalecký posudek obsahuje celkem 93 stran textu včetně titulní strany a příloh. Je vyhotoven v elektronické podobě a uložen v elektronickém archivu Zhotovitele.



Obsah:

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	6
1.1	Odborná otázka a předmět znaleckého posudku	6
1.2	Účel znaleckého posudku	7
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	7
1.4	Zpracovatelé znaleckého posudku	7
2	VÝČET PODKLADŮ	8
2.1	Použitá literatura	9
2.2	Seznam použitých zkratk a pojmů	13
3	NÁLEZ	14
3.1	Obecná konfrontace dat a postup	14
3.2	Ověření dat od Zadavatele	14
3.3	Ověření veřejně dostupných dat	14
3.4	Postup posudku a stvrzení	15
3.5	Obecné předpoklady a omezující podmínky	15
3.6	Rozhodné datum	16
3.7	Vymezení pojmu hodnota	16
3.7.1	Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2022 (vlastní zpracování)	17
4	POSUDEK	18
4.1	Identifikace vlastníka	18
4.1.1	Majetkoprávní vztahy	18
4.2	Popis	18
4.2.1	Popis Nemovitosti Radnice	19
4.2.1.1	Architektonický popis	19
4.2.1.2	Stavebně technický popis	19
4.2.1.3	Dispozičně provozní řešení	21
4.2.2	Popis Nemovitosti Eden	22
4.2.2.1	Architektonický popis	22
4.2.2.2	Stavebně technický popis	22
4.2.2.3	Dispozičně provozní řešení	23
4.2.3	Popis plánované Budovy D	23
4.3	Poloha	24
4.3.1	Využití ploch	26
4.3.2	Dopravní poměry	28
4.3.3	Infrastruktura	28
4.4	Strategická analýza	29
4.4.1	Stavební pozemky	29
4.4.1.1	Vývoj cen stavebních pozemků v prvním čtvrtletí v roce 2025	29
4.4.1.1	Stanovení koeficientu zdroje stavebních pozemků dle HB Indexu - obytná zástavba	
	31	
4.4.2	Kancelářské prostory	32
4.4.2.1	Makroekonomický kontext	32
4.4.2.2	Nabídka, poptávka a neobsazenost kancelářských prostor v rámci ČR	34
4.4.2.2.1	Praha	34

4.4.2.2.2	Brno	37
4.4.2.2.3	Ostrava	39
4.4.2.3	Nájemné a výnosová míra	40
4.4.2.3.1	Praha	40
4.4.2.3.2	Brno	42
4.4.2.3.3	Ostrava	42
4.4.2.4	Technologické a kulturní trendy	43
4.4.2.5	Srovnání kancelářských prostor v ČR s evropským trhem	46
4.4.2.6	Krátkodobý výhled (Q3 2025).	46
4.5	Metody ocenění	47
4.5.1	Nákladová metoda	47
4.5.2	Výnosová metoda	47
4.5.3	Porovnávací metoda	48
4.5.4	Volba metody ocenění	49
4.6	Stanovení hodnoty Předmětu ocenění	49
4.6.1	Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti metodou porovnávací	50
4.6.2	Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice metodou výnosovou	54
4.6.2.1	Stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice ...	54
4.6.2.2	Stanovení hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice	62
4.6.2.3	Součet hodnot Nemovitosti Radnice	65
4.6.3	Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden metodou odpočtu nákladů	65
4.6.4	Stanovení hodnoty Nemovitosti	68
4.6.5	Stanovení hodnoty plánované Budovy D metodou výnosovou	69
4.6.5.1	Výnosy	69
4.6.5.2	Kapacita nemovitosti a obsazenost	73
4.6.5.3	Náklady	73
4.6.5.4	Volba kapitalizační míry	74
4.6.5.5	Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti	74
4.6.6	Rekapitulace	75
5	ODŮVODNĚNÍ	76
5.1	Rekapitulace a formulace závěrečného výroku	76
5.2	Kontrola postupu znalce	78
6	ZÁVĚR	80
7	OSTATNÍ SKUTEČNOSTI	82
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	83
9	PŘÍLOHY	84

Tabulky:

Tabulka 1: Specifikace oceňovaného majetku	6
Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů	13
Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti.....	19
Tabulka 4: Tabulka ploch Nemovitosti Radnice	21
Tabulka 5: Tabulka ploch Budovy D	23
Tabulka 6: Indexy a koeficienty zdroje pro HB index stavebních pozemků	32
Tabulka 7: Srovnání v rámci CEE-6 podle prime nájemného, míry neobsazenosti a prime yield	46
Tabulka 8: Porovnávací analýza Pozemky Nemovitosti	53
Tabulka 9: Stanovení porovnávací hodnoty Pozemky Nemovitosti	54
Tabulka 10: Porovnávací analýza nájemného Nemovitosti Radnice.....	58
Tabulka 11: Výpočet ročního nájemného Nemovitosti Radnice.....	59
Tabulka 12: Porovnávací analýza garážových stání Nemovitosti Radnice	64
Tabulka 13: Stanovení výsledné hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice	65
Tabulka 14: Součet hodnot Nemovitosti Radnice	65
Tabulka 15: Stanovení porovnávací hodnoty nezastavěného pozemku	66
Tabulka 16: Analýza cen skládkového- směsné stavební a demoliční odpady.....	67
Tabulka 17: Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden.....	67
Tabulka 18: Výsledná hodnota Nemovitosti	68
Tabulka 19: Porovnávací analýza nájemného Budovy D	72
Tabulka 20: Výpočet ročního nájemného Budovy D	73
Tabulka 21: Rekapitulace hodnot Předmětu ocenění	75

Grafy:

Graf 1: Vývoj cen stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení, Q1 2025	30
Graf 2: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD	31
Graf 3: Roční objem výstavby (m ²)	35
Graf 4: Trh v kancelářských lokalitách (m ²).....	35
Graf 5: Skladba poptávky (m ² , hrubá poptávka Q2 2025)	36
Graf 6: Vývoj míry neobsazenosti (posledních 10 čtvrtletí).....	36
Graf 7: Neobsazenost kanceláří dle městských částí Prahy	37
Graf 8: Vývoj nabídky v Brně (dokončené projekty; prognóza; prognóza ve výstavbě)	38
Graf 9: Vývoj pronajímané aktivity a míry neobsazenosti kancelářských prostor v Brně	39
Graf 10: Vývoj nabídky v Ostravě (dokončené projekty; prognóza; prognóza ve výstavbě)	39
Graf 11: Vývoj pronajímané aktivity a míry neobsazenosti kancelářských prostor v Brně.....	40
Graf 12: Celková míra neobsazenosti a prime nájemné	41
Graf 13: Vývoj prime nájemného v Brně (euro / m ² / měsíc).....	42
Graf 14: Vývoj prime nájemného v Ostravě (euro / m ² / měsíc).....	43
Graf 15: Vývoj flexibilní kancelářské plochy v České republice (m ²)	44

Obrázky:

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci ČR.....	24
Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci obce	25
Obrázek 3: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci městské části.....	25
Obrázek 4: Ortofotomapa Nemovitosti	26
Obrázek 5: Výřez z územního plánu obce Praha	26
Obrázek 6: Nejvyšší dosahované nájemné kanceláří v Praze (EUR / m ² / měsíc)	41
Obrázek 7: Coworkingová centra a servisované kanceláře v Praze	45

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka a předmět znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován ve věci stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3 v katastrálním území (k. ú.) Vršovice, obec Praha, list vlastnictví (LV) č. 1035 (dále také „Nemovitost“ nebo jako „Předmět ocenění“) ve vlastnictví hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10.

Dle zadání Zadavatele jsou znalecké otázky specifikovány následovně:

- a) Určit obvyklou cenu pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10:

Tabulka 1: Specifikace oceňovaného majetku

	Parcela	Druh pozemku	Výměra (m ²)
1.	1873/81	č.p. 1429	7 466
2.	1873/83	zeleň	256
3.	1872/2	jiná plocha	4 891
4.	1872/3	č.p. 1467	1 311
Celkem			13 924

Zdroj: zadání Zadavatele.

(dále také jako „Pozemky Nemovitosti“).

- b) Určit obvyklou cenu pozemků parc. č. 1873/81 a 1873/83 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1429¹ (dále také jako „Nemovitost Radnice“).
- c) Určit obvyklou cenu pozemku parc. č. 1872/3 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č. p. 1467 (dále také jako „Nemovitost Eden“).
- d) Určit obvyklou cenu všech výše uvedených pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budov č. p. 1429 a č. p. 1467 (dále také jako „Nemovitost“).
- e) Určit obvyklou cenu nově postavené budovy navržené v západní části pozemku parc. č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C“ budovy č.p. 1429 (dále také jako „Budova D“).

¹ Vymezení pozemků bylo na základě domluvy se Zadavatelem opraveno, tj. liší se od zadání uvedeného ve smlouvě o zajištění vyhotovení znaleckého díla.

1.2 Účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován pro interní potřeby Zadavatele, zejména pro potřeby jednání Zastupitelstva Městské části Praha 10 o způsobu dalšího nakládání s majetkem.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil Zhotoviteli žádné specifické skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

1.4 Zpracovatelé znaleckého posudku

Znalecký posudek sestavil následující znalec v oboru ekonomika:

██████████ znalec v odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti, zpracoval
celý znalecký posudek.

2 Výčet podkladů

Zhotovitel při zpracování znaleckého posudku vychází z předaných podkladů, veřejně dostupných dat a z informací získaných na místním šetření.

Místní šetření bylo provedeno dne 24. 4. 2024 a 7. 5. 2024 Zhotovitelem. Zhotovitel prošel oceňovanou nemovitostí, zjistil aktuální stav Nemovitosti a pořídil fotodokumentaci.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- / Přehledová tabulka výměr dle místností Nemovitosti Radnice;
- / Půdorysy Nemovitosti Eden;
- / Rozhodnutí společného povolení na stavbu „rekonstrukce objektu Vršovická“, č. j. Pl0-393150/2021, ze dne 1. 12. 2021;
- / Oznámení o prodloužení platnosti společného povolení veřejnou vyhláškou na stavbu „rekonstrukce objektu Vršovická 68“
- / Aktualizace rozpočtu z 10/2023 - výstavba objektu radnice (složky budova, parkování, vybavení).

Veřejně dostupné dokumenty, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- / Částečný výpis katastru nemovitostí, LV č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 15. 9. 2025;
- / Územní plán obce Praha;
- / Mapa obce Praha;
- / Snímek katastrální mapy;
- / Fotodokumentace z místního šetření.

Zhotovitel použil pouze věrohodné, běžně užívané veřejné zdroje dat, jako jsou data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), z internetových stránek realitních serverů a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu. Zhotovitel čerpal zejména z následujících internetových stránek:

- / <http://www.czso.cz/>
- / <http://www.justice.cz/>
- / <http://www.sreality.cz/>
- / <https://www.mapy.cz/>
- / <https://www.cuzk.cz/>
- / <https://www.cnb.cz/>
- / <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/>
- / <https://www.rtscloud.cz/App/RTS-Data/>
- / <https://www.rts.cz/>

- / <https://depona.cz/cenik/>
- / <https://www.domecek-odpady.cz/kontakty>
- / <https://www.skladka-ekologie.cz/?page=cenik-skladkovani>
- / <https://www.vs-ekoprag.cz/kontakt>
- / <http://www.assmann.cz/kontakt-ni-informace>

2.1 Použitá literatura

- / MALÝ, B. Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha: ČKOM, 2008. 23 s.
- / Přednášky Ing. Bedřicha Malého pro Institut oceňování majetku při VŠE
- / Přednášky Ing. Zbyňka Zazvonila pro Institut oceňování majetku při VŠE
- / ZAZVONIL, Z. Standard ON-1 - Oceňování nemovitostí tržní hodnotou. Praha: Institut oceňování majetku při VŠE, 2013. 22s.
- / ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS s.r.o., Praha, 2006, 313 pp.
- / BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. 790s.
- / DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155s.
- / Standardy bankovních aktivit: Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí. I. Vydání. Pracovní skupina pro oceňování majetku při České bankovní asociaci.
- / Metodika Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - „Postupy při určování a sjednávání cen“;
- / ČSOB Index bydlení, dostupné z: Tiskové zprávy | ČSOB;
- / HYPOINDEX „Ceny bytů loni vzrostly o silných sedm procent na nový rekord“ z: Ceny bytů loni vzrostly o silných sedm procent na nový rekord - Hypoindex.cz
- / Databáze časových řad ARAD, dostupné z: ČNB ARAD;
- / Colliers: Zpráva z 20. 01. 2025 CEE Report | Highlights 2024 and Predictions 2025 Colliers | CEE Highlights 2024 and Predictions 2025;
- / CBA Monitor. Hypomonitor Flower 2025.
Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/actuality/cba-hypomonitor-flower-2025-larger-volume-hypothecary-setting-dropped-to-460>
- / CBRE. Brno Office Figures - H1 2025.
Dostupné z: <https://www.cbre.com/insights/figures/brno-office-figures-h1-2025>
- / CBRE. Czech Republic Investment Figures - Q2 2025.
Dostupné z: <https://www.cbre.com/insights/figures/czech-republic-investment-figures-q2-2025>
- / CBRE. Global Workplace & Occupancy Insights 2024-2025.
Dostupné z: <https://www.cbre.com/insights/reports/2024-2025-global-workplace-and-occupancy-insights>

- / CBRE. Ostrava Office Figures - H1 2025.
Dostupné z: <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/ostava-office-figures-h1-2025>
- / CBRE. Prague Office Figures - Q2 2025.
Dostupné z: <https://www.cbre.com/insights/figures/prague-office-figures-q2-2025>
- / CBRE. Strengthening value through ESG.
Dostupné z: <https://www.cbre.com/insights/books/strengthening-value-through-esg/value-of-environmental-building-features>
- / Creditas. Nový projekt Rohan City - Praha 8.
Dostupné z: <https://www.creditas.cz/blog/koupili-jsme-projekt-nove-administrativni-budovy-v-praze-8>
- / Cushman & Wakefield. Coworking Report - Czech Republic 2025.
Dostupné z: <https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/emea/czech-republic/insights/2025/24377coworkingreportczechczcompressed.pdf?rev=5ad14df869354cf9a59ebdde8fd75b3d>
- / Cushman & Wakefield. DNA of Real Estate - Q2 2025.
Dostupné z: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/emea/a-emea-shared/insights/pdf-reports/dna-real-estate_q2-2025_.pdf?rev=e90831bdda2442f395f0d0149fdc1622
- / Cushman & Wakefield. Marketbeat Investment - Czech Republic Q2 2025.
Dostupné z: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic_marketbeat_investment_2025_q2-en.pdf?rev=36e313748ac54459ae3c6de6502dd37a
- / Cushman & Wakefield. Marketbeat Office - Czech Republic Q2 2025.
Dostupné z: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic_marketbeat_office_2025_q2_v2.pdf?rev=d34810eda8ac4ee4acedda0a099f4d11
- / Česká národní banka. Rozhodnutí bankovní rady ČNB.
Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisky-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-1746621000000/>
- / Český statistický úřad. Analytická data, 2025.
Dostupné z: https://csu.gov.cz/docs/107508/563baf2c-10b5-54ee-d485-2c516fbb8e65/czam081825_analyza.pdf?version=1.0
- / Český statistický úřad. Business Cycle Surveys - červenec 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/business-cycle-surveys-july-2025>
- / Český statistický úřad. Index spotřebitelských cen - červen 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-cerven-2025>
- / Český statistický úřad. Index spotřebitelských cen - inflace, červen 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/consumer-price-indices-inflation-june-2025>
- / Český statistický úřad. Indexy cen stavebních prací - Q2 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-2-ctvrtleti-2025>

- / Český statistický úřad. Průměrné mzdy - Q1 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/prumerne-mzdy-1-ctvrtleti-2025>
- / Český statistický úřad. Předběžný odhad HDP - Q2 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/predbezny-odhad-hdp-2-ctvrtleti-2025>
- / Český statistický úřad. Stavebnictví - červen 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/construction-june-2025>
- / Český statistický úřad. Tvorba a užití HDP - Q1 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/tvorba-a-uziti-hdp-1-ctvrtleti-2025>
- / Český statistický úřad. V roce 2024 se u nás postavělo téměř 700 miliard.
Dostupné z: <https://statistikaamy.csu.gov.cz/v-roce-2024-se-u-nas-prostavelo-temer-700-miliard>
- / Český statistický úřad. Zaměstnanost a mzdy.
Dostupné z: https://csu.gov.cz/employees-and-wages?pocet=10&start=0&1_pocet=10&1_start=0&skupiny=11&vlastnostiVystupu=15&pouzeVydane=true&razeni=-datumVydani&1_skupiny=11&1_vlastnostiVystupu=12&1_razeni=-datumVydani
- / Danube House. Rekonstrukce - Praha.
Dostupné z: <https://www.danubehouse.cz/>
- / ECB. 3M Euribor - datová sada.
Dostupné z: https://data.ecb.europa.eu/data/datasets/FM/FM.Q.U2.EUR.RT.MM.EURIBOR3MD_.HSTA
- / EUR-Lex. Směrnice 2024/1275 (EPBD Recast).
Dostupné z: <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj/eng>
- / European Commission. Energy Performance of Buildings Directive.
Dostupné z: https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en
- / iRozhlas. Sazby hypoték opět klesly, červen 2025.
Dostupné z: https://www.irozhlas.cz/ekonomika/sazba-hypotek-opet-klesla-nejvyhodnejssi-jsou-aktualne-uvery-s-triletou-fixaci_2506110651_adm
- / JLL. EMEA Fit-Out Cost Guide 2025.
Dostupné z: <https://www.jll.com/content/dam/legacy/jll-com/documents/pdf/research/emea/jll-emea-fit-out-cost-guide-2025.pdf>
- / JLL. Sustainability remains a key driver for European real estate investors.
Dostupné z: <https://www.jll.com/en-uk/insights/sustainability-remains-a-key-driver-for-european-real-estate-investors>
- / Knight Frank. Datové soubory Q2 2025.
Dostupné z: <https://knightfrank-prod-api.springsystems.cz/api/v1//files/0e2db670-a3c9-4105-a154-487cc8edea60/download>
<https://knightfrank-prod-api.springsystems.cz/api/v1//files/fc58b788-eea8-4b88-bb1f-d3f3be41bf0e/download>
- / Knight Frank. Prague Office Market - Q2 2025 (blog).
Dostupné z: <https://knightfrankprostory.cz/en/blog/prague-office-market-q2-2025>

- / Komerční banka. Prezentace Q2 2025.
Dostupné z: <https://www.kb.cz/getmedia/dba1a181-5e93-405c-ac98-e466e5f15c37/KB-2Q2025-Presentation.pdf>
- / Kurzy.cz. Ceny stavebních prací a děl - Q2 2025.
Dostupné z: <https://zpravy.kurzy.cz/825372-ve-2-ctvrtleti-2025-ceny-stavebnich-praci-a-del-proti-predchozimu-obdobu-vzrostly-o-0-5--indexy/>
- / MOAP Ostrava. Výstavba polyfunkčního domu Václav.
Dostupné z: <https://moap.ostrava.cz/cs/o-moapu/aktualne/vystavba-polyfunkcniho-domu-vaclav-v-ostrave-byla-zahajena>
- / Prague Morning. Coworking Prague 2025.
Dostupné z: <https://praguemorning.cz/coworking-prague-2025-growth/>
- / Prague Offices. NR7 - rekonstrukce, Praha.
Dostupné z: <https://www.pragueoffices.com/historicka-budova-nr7-na-namesti-republiky-v-praze-projde-rekonstrukci/>
- / Reuters. CEE economy: Czech economy accelerates, Q1 2025.
Dostupné z: <https://www.reuters.com/markets/europe/cee-economy-czech-economy-accelerates-first-quarter-higher-household-spending-2025-05-30/>
- / Reuters. Czech growth helped by investment, exports... 30. 5. 2025.
Dostupné z: <https://www.reuters.com/markets/europe/czech-growth-helped-by-investment-exports-tariffs-cloud-outlook-central-bank-2025-05-30/>
- / Savills. Prague Office Market in Minutes - Q2 2025.
Dostupné z: https://www.savills.com/research_articles/255800/379625-0
- / Seznam Zprávy. Hybridní model práce v Česku.
Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-trendy-analyzy-hybridni-model-vitezi-firmy-v-cesku-nastavuji-pravidla-pro-praci-z-domova-271936>
- / Úřad práce ČR. Nezaměstnanost, červen 2025.
Dostupné z: <https://www.uradprace.cz/nezamestnanost-cerven-2025>

Legislativa:

- / Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 254/2019 Sb., O znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech ve znění pozdějších předpisů.
- / Vyhláška č. 503/2020 Sb., O výkonu znalecké činnosti ve znění pozdějších předpisů.
- / Vyhláška č. 504/2020, O znalečném,
- / Vyhláška č. 505/2020, 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.
- / Znalecký standard č. 1/2005 Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství.
- / Zákon č. 526/1990 Sb., Zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

2.2 Seznam použitých zkratk a pojmů

Následující tabulka uvádí přehled hlavních zkratk a pojmů, použitých v rámci tohoto znaleckého posudku.

Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů

Zkratka	Definice
„k. ú.“	Katastrální území.
„parc. č.“	Parcelní číslo.
„č. p.“	Číslo popisné.
„LV“	List vlastnictví.
„ČNB“	Česká národní banka.
„PP“	Podzemní podlaží.
„NP“	Nadzemní podlaží.
„Pozemek Nemovitost“	Pozemky parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3, k. ú. Vršovice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 1035, bez budov umístěných na pozemcích.
„Nemovitost Radnice“	Pozemky parc. č. 873/81, parc. č. 1873/83, k. ú. Vršovice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 1035, včetně budovy č. p. 1429.
„Nemovitost Eden“	Pozemek parc. č. 1872/3 včetně budovy č. p. 1467.
„Nemovitost“	Pozemky Nemovitost včetně budov.
„Budova D“	Budova navržená v západní části pozemku parc. č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C“ budovy č.p. 1429.
„Předmět ocenění“	Souhrnné označení pro všechny body dle zadání tohoto znaleckého posudku, tj. Pozemky Nemovitosti, Nemovitosti Radnice, Nemovitosti Eden, Nemovitosti a Budovy D.

Zdroj: vlastní zpracování.

3 Nález

3.1 Obecná konfrontace dat a postup

Zhotovitel pro zpracování znaleckého posudku shromažďuje data z veřejně dostupných zdrojů. Zdrojem pro veřejná data jsou vlastní archivy zdrojů Zhotovitele, historické posudky, veřejně dostupné analýzy ministerstev či ČSÚ², Trend report ARTN³ a další veřejně dostupné analýzy trhu nemovitostí zveřejňované jednotlivými profesními organizacemi, které jsou pravidelně aktualizovány na základě vývoje trhu. Tato data jsou vždy konfrontována další rešerší v době zpracování konkrétního znaleckého posudku.

V případě spornosti veřejných dat s daty předanými Zadavatelem dojde k dotazování zdroje veřejné informace, je-li to možné. Pokud se potvrdí správnost veřejného zdroje, případně pokud není pochyb o jeho spornosti, je dále konfrontován Zadavatel. Pokud nadále existuje spornost mezi daty Zadavatele a veřejnými daty, podléhá výběr vyhodnocení znalcem zpracujícím znalecký posudek. Znalec zpravidla dává přednost, s ohledem na definici tržní hodnoty, veřejně dostupným datům.

3.2 Ověření dat od Zadavatele

Zhotovitel za účelem stanovení hodnoty Předmětu ocenění vyžádal od Zadavatele potřebné podklady, u nichž provedl ověření jejich věrohodnosti. Kompletní výčet podkladů je uveden v kapitole 2 Výčet podkladů.

Přehledová tabulka výměr dle místností Nemovitosti Radnice a Půdorysy Nemovitosti Eden - Výměry jednotlivých podlaží Zhotovitel ověřil na místním šetření a pomocí nástroje měření v mapové aplikaci katastru nemovitostí, přičemž neshledal nesrovnalosti.

Povolení rekonstrukce včetně jeho prodloužení, rozpočet rekonstrukce - Zhotovitel měl tyto podklady k dispozici, nicméně tyto podklady nevstupují do závěrů zpracování tohoto znaleckého posudku, proto tyto podklady Zhotovitel nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

3.3 Ověření veřejně dostupných dat

Částečný výpis z katastru nemovitostí - Jedná se o částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1035, katastrální území Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 15. 9. 2025 dálkovým přístupem do katastru nemovitostí. Základní informace uvedené na výpisu z katastru nemovitostí jsou v souladu se skutečným stavem zjištěným při místním šetření. Dále Zhotovitel výpis z katastru nemovitostí nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

² Český statistický úřad

³ Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

Mapa obce Praha - Mapa obce Praha byla Zhotovitelem převzata z internetových stránek mapy.cz. Zhotovitel nepozoroval v mapě nedostatky či zmatečnosti v souladu s jeho kompetencemi, mapa koresponduje se skutečným stavem zjištěným při místním šetření.

Územní plán obce Praha - Zhotovitel čerpal informace z územního plánu obce Praha a neshledal v územním plánu obce nedostatky či zmatečnosti v souladu s jeho kompetencemi.

3.4 Postup posudku a stvrzení

Nejprve bude provedena identifikace vlastníka Předmětu ocenění a budou popsány majetkoprávní vztahy. Informace o vlastnictví a majetkoprávních vztazích budou čerpány z částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha ze dne 15. 9. 2025.

Pro popis Nemovitosti budou využity informace získané na místním šetření. Při popisu polohy a dopravní dostupnosti bude Zhotovitel vycházet z veřejně dostupných informací a mapových aplikací mapy.cz, resp. google maps. Dále bude použita mapa platného územního plánu obce Praha.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí bude Zhotovitel vycházet z analýzy trhu stavebních pozemků zpracované od Hypoteční banky⁴ a dále z údajů databáze ARAD⁵, dále z přehledu českého realitního trhu společnosti ARTN 2024 a z odborných analýz společností Colliers a Cushman & Wakefield.

Na základě popisu přístupů používaných při oceňování nemovitého majetku bude stanovena vhodná metoda ocenění a bude stanovena hodnota nemovitého majetku.

3.5 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole 1.2 Účel znaleckého posudku a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
2. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto tržního ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
3. Zhotovitel konstatuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledným oceněním.

⁴ Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/>

⁵ Dostupné z: <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/indicators>

4. Místní šetření bylo provedeno ve dnech 23. 4. 2024 a 7. 5. 2024. Zhotovitel nepředpokládá, že by v období mezi místním šetřením dne 23. 4. 2024, 7. 5. 2024 a datem ocenění došlo ke změnám, které by měly významný vliv na hodnotu Předmětu ocenění.
5. Pokud Zhotovitel využívá informace vydané po datu ocenění, jsou relevantní ve vztahu ke stanovení hodnoty Předmětu ocenění a pouze tak zpřesňují realie dané k rozhodnému datu.
6. Při stanovení výměry plánované Budovy D (viz úkol e)) Zhotovitel bude uvažovat s průměrnou započitatelnou plochu budov A, B a C a třetinu z výměr suterénu.

3.6 Rozhodné datum

Za rozhodné datum stanovení hodnoty Předmětu ocenění je považováno datum 15. 9. 2025.

3.7 Vymezení pojmu hodnota

Pojmem **cena obvyklá** se rozumí cena definovaná dle §2, odst. 2 Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění následovně:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Dle §2, odst. 3 Zák. č. 151/1997 Sb. v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou dle §2, odst. 4 Zák. č. 151/1997 Sb. se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba smněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

3.7.1 Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2022 (vlastní zpracování)

- / „...odhadovaná částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- / „...by měly být majetek nebo služba směněny...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku nebo služby je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- / slovy „...ke dni ocenění...“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu,
- / „...ochotným kupujícím...“ - kupující je ke koupi motivován, ale nikoli nucen,
- / „...ochotný prodávající...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- / „...v souladu s principem tržního odstupu...“ - určuje transakci mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah (např. mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce),
- / slovy „...po náležitém marketingu...“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty,
- / formulace „...kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě...“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění,
- / „...a nikoli v tísní...“ - obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná ze stran není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

4 Posudek

4.1 Identifikace vlastníka

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, katastrální území Vršovice, obec Praha vyhotoveného ke dni 15. 9. 2025 je Nemovitost ve vlastnictví:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1.

Se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce:

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Vršovice, 100 00 Praha 10.

4.1.1 Majetkoprávní vztahy

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, katastrální území Vršovice, obec Praha ze dne 15. 9. 2025 nejsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena k Nemovitosti žádná oprávnění.

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, katastrální území Vršovice, obec Praha ze dne 15. 9. 2025 jsou v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedena k Nemovitosti uvedena následující omezení:

- / Věcné břemeno (podle listiny) zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy dle geom.pl. 1427-151/2013, blíže spec.ve sml.čl.III
- / Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování, kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení, blíže specifikováno v článku 8. souhlasného prohlášení, dle g. pl. 1476-3/2014
- / Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle smlouvy čl III. a GP 1729-10/2019
- / Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle článku III. smlouvy, v rozsahu GP 1827-315/2019

Detail k výše uvedeným omezením je k nahlédnutí viz Příloha č. 1, Zhotovitel současně konstatuje, že výše uvedená omezení jsou bez dopadu do tržní hodnoty.

4.2 Popis

Předmětnou Nemovitost tvoří parc. č. 1873/81 součástí je stavba č. p. 1429, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3 součástí je stavba č. p. 1467, k. ú. Vršovice, obec Praha, o celkové výměře 13 924 m², jak je zapsáno na LV č. 1035. Pozemky v rámci Nemovitosti tvarově připomínají písmeno „L“ a přiléhají k ulici Vršovická v širším centru Prahy.

Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1873/81	7 466	Zastavěná plocha a nádvoří	Stavba č. p. 1429	památkově chráněné území
1873/83	256	Zeleň	Ostatní plocha	památkově chráněné území
1872/2	4 891	Ostatní plocha	Jiná plocha	památkově chráněné území
1872/3	1 311	Zastavěná plocha a nádvoří	Stavba č. p. 1467	památkově chráněné území
Celkem	13 924			

Zdroj: Výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

V rámci Nemovitosti se nacházejí dvě samostatné stojící budovy. Větší z budov je budova radnice ⁶, která je situována jako komplex tří propojených budov. Menším z budov v rámci Nemovitosti je budova kulturního domu Eden.

4.2.1 Popis Nemovitosti Radnice

V následujících kapitolách Zhotovitel provede podrobný popis budovy v rámci Nemovitosti Radnice.

4.2.1.1 Architektonický popis

Půdorysně je objekt řešen jako 3 hlavní obdélníkové budovy s označením A, B a C s plochými střechami. Budovy leží vzájemně v jedné rovině přiléhající k ulici Vršovická a oddělují tak sídliště Vlasta. Propojení jednotlivých budov je zajištěno pomocí vložených schodišťových sekcí a spojovacích krčků. Na západním a východním konci je objekt zakončen vystupující hmotou prosklených schodišť. Objekt je založen na rozšířené podnoži tvořící 1.PP. Budova má celkem 6 plnohodnotných nadzemních podlaží, přičemž z B budovy vystupuje odskočené 7.NP. Na východní straně dále na objekt navazuje parkoviště s nájezdovou rampou a na západní straně navazuje na objekt terasa. Střecha celého rozšířeného podlaží v místech, kde nevystupují vyšší podlaží, tvoří pochozí terasu.

4.2.1.2 Stavebně technický popis

Budova Radnice je založena na železobetonových patkách a pasech v různých výškových úrovních. Nosný systém budovy tvoří železobetonový skelet tvořený montovanými sloupy příčného profilu 400 × 400 mm a 600 × 400 mm. Průvlaky v podélném směru mají tvar T o rozměrech 500 × 500 mm. Vodorovné nosné konstrukce tvoří prefabrikované železobetonové dutinové panely s rozponem 6 m a výškou 250 mm. Vložené ztužující a opěrné železobetonové stěny mají tloušťku 300 mm. V přízemí jsou osazeny zesílené ŽB panely s ohledem na větší zatížení vlivem intenzivnějšího využití (prodejny, sklady atd.). Ve vyšších podlažích jsou pod příčkami z cihelných bloků osazeny roznášecí ocelové profily. Montovaná železobetonová konstrukce je ztužena v příčném směru monolitickými stěnami tloušťky 250 a 300 mm. S největší pravděpodobností byly železobetonové prefabrikáty vyrobeny v závodě PREFA Váňov (beton značky B 250). Vnitřní schodišťové objekty

⁶ K datu ocenění se již v budově nenachází radnice MČ Praha 10 a byla přestěhována do Vinohradské ulice v pražských Strašnicích

jsou monolitické betonové, stěnové nosné prvky tvoří šachty výtahů. Na příčných stranách budovy jsou venkovní prosklená schodiště. Nosná konstrukce schodiště je ocelová schodiště jsou oplášťena skelnými průhlednými tabulemi.

Obvodový plášť budov tvoří tzv. lehký obvodový plášť z boletických fasádních panelů v kovových rámech. Štítové zdi, schodišťové objekty, pilíře a obvodové zdivo je obloženo kamennými obkladovými deskami nebo keramickým kabřincovým obkladem.

Střecha je zhotovena jako plochá s původně živičnou střešní krytinou. Aktuálně střešní krytinu tvoří fólie na bázi PVC příp. PU. Povrchy na venkovních pochozích terasách tvoří živičná vrstva.

Vnitřní povrchy stěn jsou zhotoveny jako převážně jako vápenocementové omítky případně obklady z leštěného kamene ve vybraných místech či povrchy sádkartonových příček. Omítky jsou opatřeny malbami. Stropní konstrukce zakrývají rastrové podhledy, případně kovové a heraklitové podhledy v některých místech pouze betonové stropy přiznané nebo s bezprašným nátěrem. Vnitřní schodiště jsou železobetonové s kamennými obklady na stupnicích podstupnicích i schodnici, resp. soklu. Okna jsou částečně kovová hliníková původní otočná v parteru jsou již částečně nová hliníková okna s izolačním dvojsklem. Dveře venkovní převážně kovová, ocelová nebo hliníkové prosklené posuvné. Interiérové dveře převážně dřevěné nebo hliníkové, plné, případně prosklené. Na podlahách jsou ve společných prostorách podlahy zhotoveny z leštěné kamenné dlažby. V kancelářských prostorách jsou podlahy zhotoveny z linolea, vinylu, epoxidové stěrky, keramické dlažby a koberců. Dále v rámci objektu se vyskytují betonové stěrky či mazaniny v technických prostorách. V objektu je celkem 8 výtahů, kdy osobní výtahy jsou umístěné v každé schodišťové sekci.

Ve všech budovách jsou dostupné veškeré přípojky kromě plynu. Všechny přípojky jsou umístěny v prvním podzemním podlaží (1PP) budov. Elektrické rozvody jsou původní, přičemž každá budova má tři rozvodny nízkého napětí. V budově je celkem cca 20 elektroměrů. Vzduchotechnika je zajištěna pouze pro prostory v přízemí a kantýnu v pátém nadzemním podlaží (5NP) budovy B, kde je umístěna na střeše. Vytápění je zajišťováno dvěma výměníky od společnosti PRE, které také zajišťují vytápění pro celé přilehlé sídliště. Tyto výměníky jsou umístěny v 1PP budovy A. Jeden z výměníků je přibližně šest let starý, aktuálně funkční, ale ne v perfektním stavu. V případě zrušení této infrastruktury by bylo nutné řešit náhradní řešení pro vytápění celého sídliště.

V roce 2018 byly v budově instalovány nové výtahy. Prostory v přízemí byly rekonstruovány přibližně před 10-15 lety. V roce 2012 proběhla rekonstrukce kanceláří umístěných ve čtvrtém a druhém nadzemním podlaží (4NP a 2NP) budovy A.

Budova v rámci Nemovitosti Radnice byla vystavěna v roce 1970. Stav objektu je horší. Samotná nosná konstrukce nevykazuje známky většího poškození vyjma konstrukcí mezi 1.NP a 1.PP v místech pochozích teras. V důsledku zatékání zde dochází k poruchám, přičemž přibližně 60 % prostor je v havarijním stavu, s častým průnikem vody při větším dešti. Z bezpečnostních důvodů

byla již na dvou místech konstrukce podchycena podpůrnou konstrukcí. Podložena je terasa pro parkování u budovy A, včetně rampy. Podloženo je také v oblasti vzduchotechniky v přízemí budovy B. Podhled nad silnicí (strana při sídlišti Vlasta) je dočasně zabezpečen kovovými pásky kvůli hrozícímu bortění a vyžaduje trvalé řešení. Venkovní schody u silnice, které nejsou na pozemku městské části Praha 10, jsou ve velmi špatném stavu.

Obvodový fasádní plášť je problematický z hlediska obsahu azbestu, jeho možného uvolňování a nákladné sanace. Současně plášť nevyhovuje z hlediska tepelně izolačních vlastností čímž může docházet k vysokým tepelným ztrátám. Objekt je z technického hlediska nevyhovující současným standardům administrativních budov a současně je nevyhovující i z pohledu morální zastaralosti.

4.2.1.3 Dispozičně provozní řešení

K datu místního šetření je objekt kompletně prázdný, zachována je pouze ostraža a zbylé vybavení kanceláří. Dříve sloužil jako kancelářské prostory rozložené na pěti nadzemních podlažích (1 - 5NP) s přibližně 30 kancelářemi na každém patře. V pátém nadzemním podlaží budovy B byla kantýna sloužící pouze k ohřevu jídel. Sklady byly umístěny v prvním podzemním podlaží a v přízemí. Přibližně třetina prostor byla pronajímána, například policii, zatímco zbytek využíval Úřad městské části Praha 10 (ÚMČ P10). Nájemníci se postupně odstěhovali v období od října 2023 do ledna 2024. K objektu náleží cca 20 parkovacích stání v garáži umístěné pod terasou u budovy C, další parkování je pod terasou budovy C a venkovní parkovací místa jsou na terase u budovy A.

Zhotovitel obdržel od Zadavatele informace o podlahové ploše Nemovitosti Radnice, které ověřil měřeními na místním šetření či pomocí nástroje měření v mapové aplikaci katastru nemovitostí. Započitatelná podlahová plocha Nemovitosti Radnice byla stanovena pomocí standardů České bankovní asociace. Výsledná započitatelná plocha Nemovitosti Radnice je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 4: Tabulka ploch Nemovitosti Radnice

Budova	Patro	Výměra	Výměra celkem
		(m ²)	(m ²)
A	1	829	5 057
	2	842	
	3	843	
	4	849	
	5	846	
	6	849	
B	1	837	5 266
	2	703	
	3	846	
	4	847	
	5	844	
	6	843	
	7	346	
C	1	852	5 103
	2	880	
	3	842	
	4	838	

Budova	Patro	Výměra	Výměra celkem
		(m ²)	(m ²)
	5	844	
	6	848	
Krček 1	1	136,2	748
	2	105,2	
	3	105,2	
	4	105,2	
	5	105,2	
	6	105,1	
	7	86,35	
Krček 2	1	110,1	757
	2	135,2	
	3	105,2	
	4	105,1	
	5	109,4	
	6	103,5	
	7	88,56	
Suterén (skladové prostory + zázemí)		4 880	4 880
CELKEM			21 812

Zdroj: Přehledová tabulka výměr dle místností Nemovitosti Radnice, vlastní zpracování.

Započitatelná plocha Nemovitosti Radnice činí 21 812 m².

4.2.2 Popis Nemovitosti Eden

V následujících kapitolách Zhotovitel provede podrobný popis budovy v rámci Nemovitosti Eden.

4.2.2.1 Architektonický popis

Půdorysně je kulturní dům Eden řešen jako jeden samostatně stojící objekt nepravidelného tvaru. Hlavní hmotu tvoří obdélníkový objekt s plochou víceúrovňovou střechou. Z hlavní hmoty ze západní strany vystupuje menší třípodlažní hmota obdélníkového půdorysu provozně spojená s hlavní hmotou. Z hlavní hmoty dále vystupuje v severní části točité schodiště s kruhovým půdorysem propojený s hlavní hmotou spojovacím krčkem. Exteriér budovy je členěn rozsáhlými prosklenými plochami fasády společenských prostor a výrazným schodišťovým tubusem.

4.2.2.2 Stavebně technický popis

Budova je založena na železobetonových patkách a pasech. Nosnou konstrukci objektu tvoří ocelový skelet s betonovými stropy uloženými do trapézových plechů. Hlavní část fasády objektu je zhotovena jako zavěšený plášť tvořeným kovovými a skleněnými panely, částečně obloženým kamenem a dřevěnými podhledy. Konstrukce skeletu odpovídá původní projektové dokumentaci, přičemž byly lokálně použity menší profily ocelových průvlaků a stropnic orientovaných ve směru nosníků v rohovém poli u nárožního kruhového schodiště. Část stropních nosníků je opatřena protipožárním nástřikem, zatímco některé ocelové konstrukce, včetně schodišť tvořících únikové cesty, zůstávají zcela nechráněné. Ocelové sloupy jsou chráněny obezděním nebo vrstvou sádky s jutou. Strop víceúčelového sálu je chráněn proti požáru zavěšeným rabičovým podhledem. Schodiště jsou ocelová s kamennými stupni. Obvodové stěny fasády jsou zhotoveny z armovaných

siporexových (pórobetonových) panelů s nástřikem. Klempířské konstrukce, zejména oplechování 4. nadzemního podlaží, jsou zhotoveny z košíckého vlnitého plechu. Střecha je zhotovena jako plochá s živičnou střešní krytinou.

Vnitřní povrchy stěn jsou zhotoveny převážně jako vápenocementové omítky, případně obložení. Omítky jsou opatřeny malbami. Stropní konstrukce zakrývají podhledy. Vnitřní schodiště jsou ocelová s kamennými stupni. Venkovní schodiště je ocelové. Na podlahách jsou ve společných prostorách podlahy zhotoveny z leštěné kamenné dlažby. Ve společenském sále je poškozená dřevěná parketová podlaha. V provozních prostorách keramické dlažby a betonové stěrky.

Technický stav budovy v rámci Nemovitosti Eden je velmi špatný, dnes cca 12 let bez využití a rekonstrukcí nebo dostatečné údržby. Ocelová nosná konstrukce je nadále použitelná, avšak neodpovídá současným požárním a bezpečnostním požadavkům. Interiér vykazuje velmi malé světlé výšky v některých částech a točitá schodiště jsou nevyhovující. Přístup pro hendikepované osoby není vyřešen. Obvodový plášť a střecha nevyhovují současným tepelně technickým požadavkům. Vnitřní technické vybavení budovy je zastaralé a na hranici životnosti, což zahrnuje rozvody, vzduchotechniku a vytápění. Vzduchotechnické potrubí obsahuje azbestové těsnění. Izolace proti zemní vlhkosti jsou na hranici životnosti a střecha, obvodový plášť, lepenková krytina, prosklené části fasády a okna vyžadují zásadní rekonstrukci.

4.2.2.3 Dispozičně provozní řešení

K datu místního šetření je objekt kompletně prázdný a bez využití již 12 let. Původně byl objekt navržen jako víceúčelový sál s kapacitou 600 míst v řadovém uspořádání nebo 550 míst při stolovém uspořádání, kino s 291 pevnými sedadly a restaurace s kapacitou 105 míst. Obestavěný prostor stavby je cca 20 015,91 m³.

4.2.3 Popis plánované Budovy D

V souladu se zadáním je úkolem Zhotovitele určit obvyklou cenu nově postavené budovy navržené v západní části pozemku parc. č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C“ budovy č. p. 1429.

Pro vyšší přesnost Zhotovitel pro výpočet započitatelné plochy Budovy D uvažuje průměrnou započitatelnou plochu budov A, B a C a třetinu z výměr suterénu, viz následující tabulka.

Tabulka 5: Tabulka ploch Budovy D

Budova	Výpočet	Výměra
		(m ²)
Budova A	(A)	5 057
Budova B	(B)	5 266
Budova C	(C)	5 103
Suterén	(D)	757,06
průměr budov A, B a C	(E = průměr (A, B, C))	5 142

Budova	Výpočet	Výměra
		(m²)
1/3 velikosti suterénu	(F = 1/3 x D)	252
Budova D	(G = E + F)	5 394

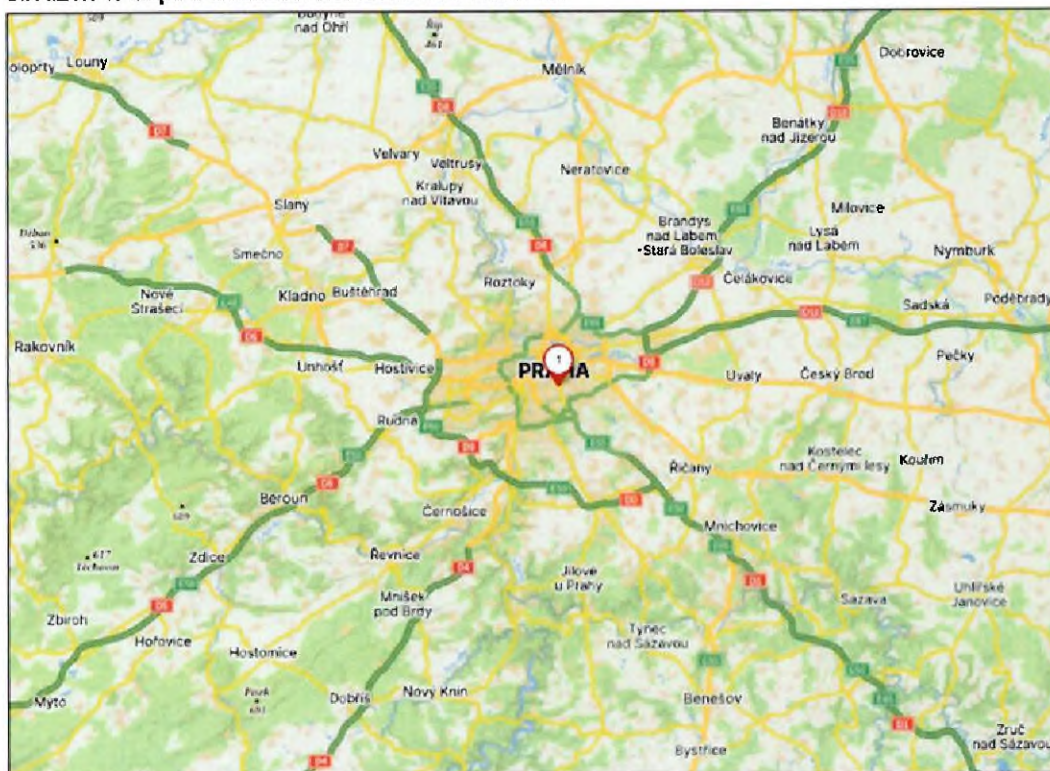
Zdroj: Přehledová tabulka výměr dle místnosti Nemovitosti Radnice, vlastní zpracování.

Zhotovitel předpokládá, že v případě vybudování Budovy D by tato budova byla vystavěna ve standardu nových kancelářských prostor za pomoci aktuálně využívaných stavebních materiálů.

4.3 Poloha

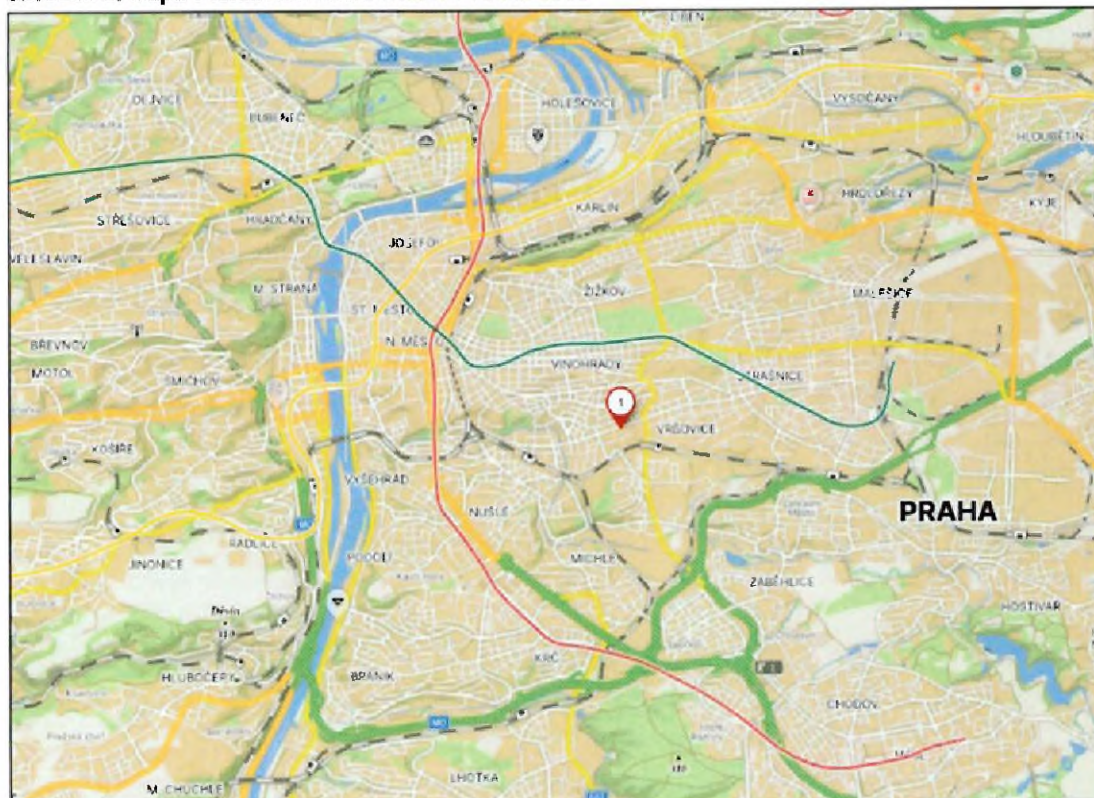
Oceňovaná Nemovitost se nachází v obci Praha v městské části Praha - 10 Vršovice, východně od centra obce na ulici Vršovická. Nemovitost je lokalizována v obytné zástavbě s plnou občanskou vybaveností. Bezprostřední blízkosti se nachází tramvajová zastávka Koh-i-noor a nákupní centrum Eden. V docházkové vzdálenosti je možné nalézt Fortuna Arénu a Kostel sv. Václava. Přístup k oceňovanému majetku je možný z hlavní pozemní komunikace na pozemku.

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci ČR



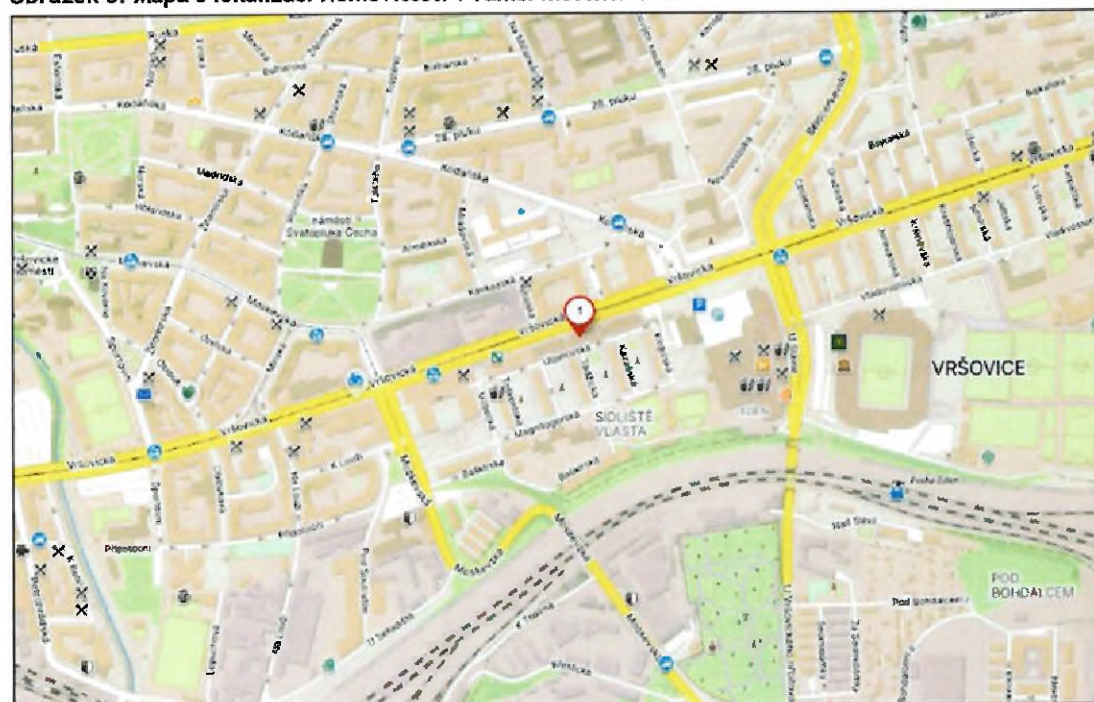
Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci obce



Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 3: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci městské části



Zdroj: www.mapy.cz.

SMJ - smíšené městského jádra

Hlavní využití:

- / Smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení.

Přípustné využití:

- / Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociálních služeb, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID.
- / Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.
- / Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

- / Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím.
- / Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s hrubou podlažní plochou nepřevyšující 80 000 m², hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů.
- / Veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení a malé sběrné dvory v případě, že posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí s plochou SV a že nebude narušena struktura souvisejícího území.
- / Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

- / Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

4.3.2 Dopravní poměry

Dopravní dostupnost k Nemovitosti je velmi dobrá, nejbližší autobusová zastávka se nachází hned naproti budovy. Cca 500 metrů od Nemovitosti se nachází železniční stanice Praha-Eden. Hlavní pozemní komunikace z ulice Vršovická vede přímo do hlavního centra Prahy.

4.3.3 Infrastruktura

Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě.

4.4 Strategická analýza

V následujících kapitolách Zhotovitel provede analýzu relevantního segmentu trhu, konkrétně segmentu stavebních pozemků a kancelářských prostor.

4.4.1 Stavební pozemky

Vývoj cen stavebních pozemků mezi 2. čtvrtletím 2010 a 1. čtvrtletím 2025 nejlépe zobrazuje tzv. „ČSOB Index bydlení“ od ČSOB hypoteční banky. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si klienti skupiny ČSOB pořídili prostřednictvím hypotečního úvěru. ČSOB INDEX BYDLENÍ je vytvářen pomocí hédonického modelu, který sleduje více než 30 různých parametrů nemovitostí, a je sledován pro celou Českou republiku. Index je od svého vzniku v roce 2011 jedním z klíčových nástrojů pro sledování vývoje cen nemovitostí, a to včetně stavebních pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, a od té doby index sleduje vývoj tržních cen s ohledem na změny poptávky, nabídky, infrastruktury a dalších faktorů, které ovlivňují ceny na realitním trhu.

V následujících odstavcích bude popsán vývoj cen stavebních pozemků, a to od roku 2019 do prvního čtvrtletí roku 2025.

4.4.1.1 Vývoj cen stavebních pozemků v prvním čtvrtletí v roce 2025

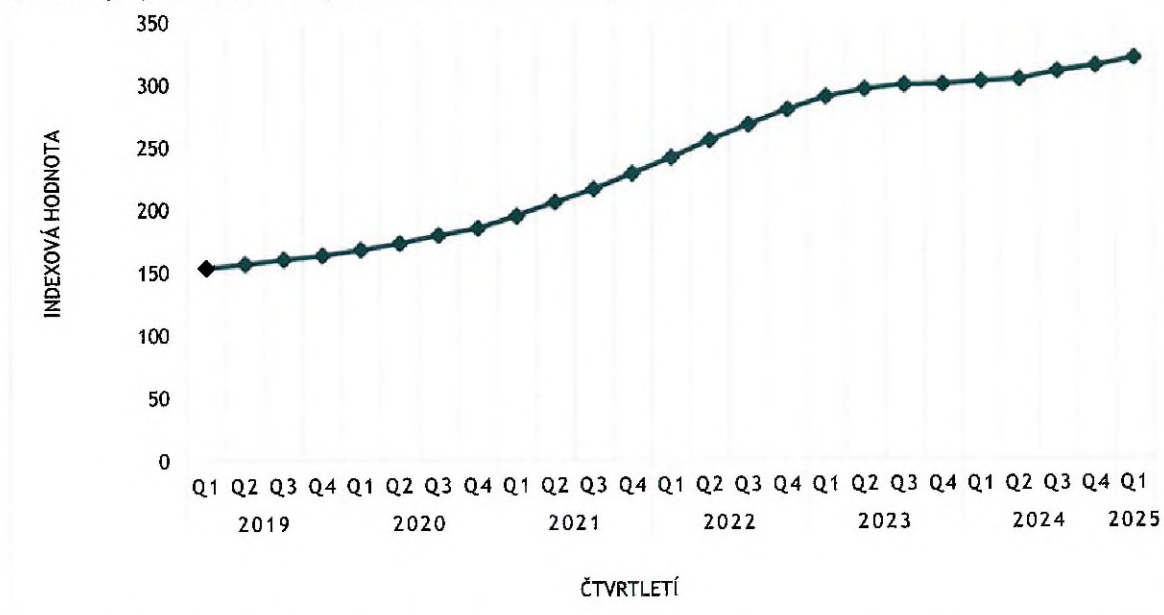
V prvním čtvrtletí 2025 podle ČSOB Indexu bydlení ceny stavebních pozemků vzrostly mezičtvrtletně o 2,0 % a meziročně o 5,5 %. Tento nárůst cen odráží trvalý převis poptávky nad nabídkou, který je i nadále podpořen rostoucím zájmem o pozemky, především v lokalitách vzdálenějších od hlavních měst. Klíčovými faktory ovlivňujícími cenu pozemků jsou jejich velikost, tvar, dostupnost inženýrských sítí, dopravní dostupnost a občanská vybavenost.

Zájem o pozemky, které nejsou připojeny na veřejné sítě, se i nadále zvyšuje, což podporují nové technologie, jako jsou fotovoltické systémy a domácí čističky vody, které umožňují plnohodnotné využití takových pozemků. Tento trend je v souladu s vývojem v předchozích letech, kdy se poptávka soustředí na pozemky s menšími požadavky na připojení k veřejným inženýrským sítím.

Zpráva „CEE Report - Highlights 2024 and Predictions 2025“ od společnosti Colliers potvrzuje, že rezidenční trh zůstává i nadále robustní, přičemž poptávka v roce 2024 výrazně vzrostla, a to i přes vyšší úrokové sazby. Tento trend pokračuje i v roce 2025, přičemž developři stále připravují nové projekty. Další rozsah výstavby však bude záviset na urychlení stavebního řízení a zlepšení infrastruktury. Na základě těchto trendů je očekáván i v roce 2025 pokračující růst cen stavebních pozemků, pokud nedojde k výraznému navýšení nabídky a zrychlení procesu povolování výstavby.

Následující graf znázorňuje vývoj indexové hodnoty dle ČSOB Index bydlení stavebních pozemků od prvního čtvrtletí roku 2019 do prvního čtvrtletí roku 2025.

Graf 1: Vývoj cen stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení, Q1 2025



Zdroj: vlastní zpracování dle ČSOB Hypoteční banka⁸.

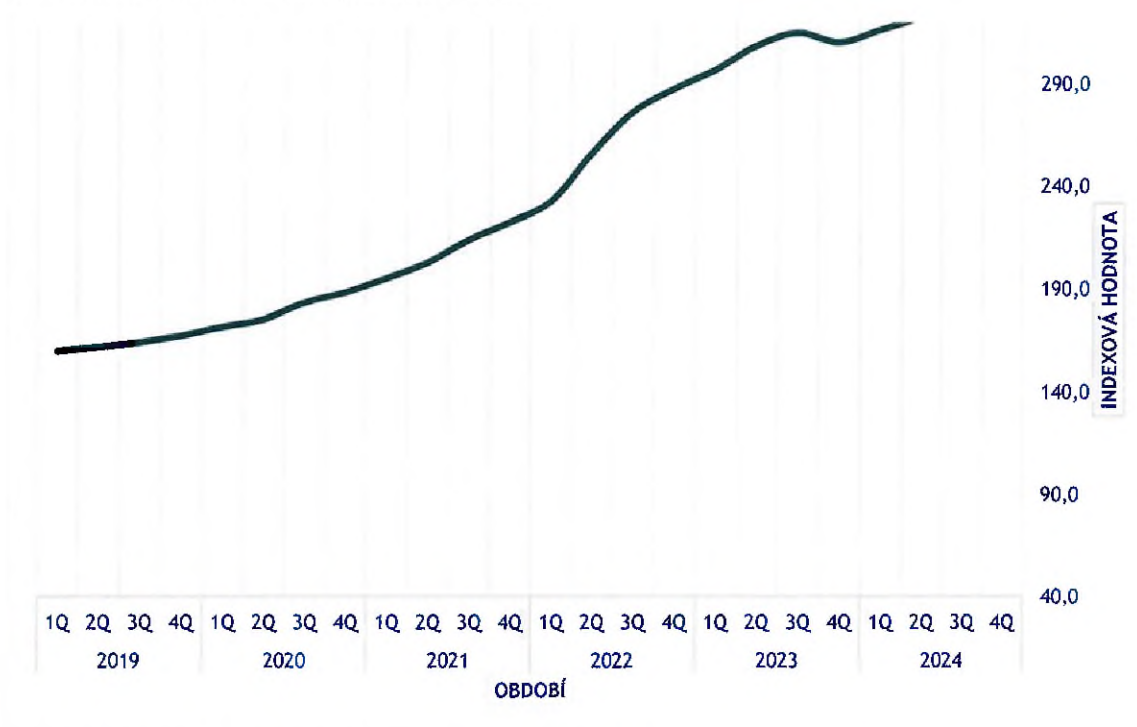
Alternativně sleduje vývoj cen samostatných pozemků česká národní banka (ČNB) na základě indexů cen stavebních pozemků. Zdrojem dat je v tomto případě Český statistický úřad vycházející z daňových přiznání a z údajů realitních kanceláří, developerů, katastrálních a stavebních úřadů. Tato data vycházejí z veškerých realizovaných transakcí ve sledovaném období. Extrémní hodnoty jsou vyloučeny. Cenové indexy jsou kalkulovány na bázi Laspeyresova vzorce. V některých případech může tento index poskytovat vyšší přesnost vývoje cen, jelikož je zde více diverzifikovaná datová základna.

Vývoj cen samostatných stavebních pozemků je dle databáze ARAD vykazuje rostoucí tendenci. V roce 2022 vrostly meziročně ceny samostatných stavebních pozemků o 29,28 %, v roce 2023 o 8 %. V roce 2024 rostou ceny stavebních pozemků meziročním tempem ve výši 9 %.

Indexy cen stavebních pozemků za období od roku 2019 do čtvrtého čtvrtletí roku 2024 dle databáze ARAD jsou znázorněny v následujícím grafu.

⁸ Dostupné z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240819>

Graf 2: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD



Zdroj: Vlastní zpracování dle databáze časových řad ARAD, ČNB.

4.4.1.1 Stanovení koeficientu zdroje stavebních pozemků dle HB Indexu - obytná zástavba

Pro stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti byly využity transakce, proto zde Zhotovitel uvádí přepočtení cen realizovaných prodejů na cenovou úroveň k datu ocenění, tj. k datu 15. 9. 2025, tj. Q3 2025. Zhotovitel pro přepočtení na cenovou úroveň k datu ocenění použil HB index, jelikož dle Zhotovitele nejlépe popisují vývoj cen stavebních pozemků.

Přepočtenou cenu Zhotovitel stanovil vynásobením realizované ceny a koeficientem zdroje vypočteným pro jednotlivé kvartály příslušného roku, kdy došlo ke transakci. Koeficient zdroje Zhotovitel stanovil pomocí následujícího vzorce:

$$\text{Koeficient zdroje} = \frac{\text{Index období, pro které je cena zjišťována}}{\text{Index období, pro které je cena známa}}$$

Pro období Q2 a Q3 2025 byl Zhotovitelem stanoven index kalkulovaný odhadem jako průměr posledních čtyř mezičtvrtletních změn cen pozemků dle HB indexu, tj. průměr za období Q2/2024 až Q1/2025, aby s ohledem na datum ocenění výsledná hodnota reflektovala aktuální růst cen pozemků.

Tabulka 6: Indexy a koeficienty zdroje pro HB index stavebních pozemků ⁹

Období	Index	Koeficient přepočtu
2025	Q3	329,1
	Q2	324,2
	Q1	319,4
	Q4	313,1
2024	Q3	308,8
	Q2	302,7
	Q1	300,9
	Q4	298,8
2023	Q3	298,5
	Q2	295,2
	Q1	289,4
	Q4	278,8
2022	Q3	266,8
	Q2	254,6
	Q1	240,9
	Q4	228,2
2021	Q3	215,9
	Q2	205,5
	Q1	194,8
	Q4	185,2
2020	Q3	179,5
	Q2	173,1
	Q1	168,2
	Q4	163,5
2019	Q3	160,5
	Q2	156,9
	Q1	153,9
	Q4	148,8

Zdroj: vlastní zpracování dle HB Index.

4.4.2 Kancelářské prostory

Následující kapitoly uvádějí analýzu kancelářských prostor z hlediska nabídky, poptávky, nájemného, obsazenosti a výnosové míry. Předmětem strategické analýzy je vymezení zkoumaného segmentu a základních parametrů trhu s moderními kancelářskými prostory na území České republiky, se zaměřením na tři klíčová městská centra - Prahu, Brno a Ostravu - k období

2. čtvrtletí 2025. V analýze je vycházeno z dat renomovaných společností, které se specializují na nemovitostní trh, jako například Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers, Savills a Knight Frank. Dále je pak vycházeno z veřejně dohledatelných zdrojů jako je Český statistický úřad (ČSÚ), Prague Research Forum (PRF) pro Prahu, Regional Research Forum (RRF) pro Brno a Ostravu.

4.4.2.1 Makroekonomický kontext

Česká ekonomika ve 2. čtvrtletí 2025 navázala na obrat z počátku roku a v předběžném odhadu vzrostla meziročně o 2,4 % a mezičtvrtletně o 0,2 %. Zpřesněný odhad za 1. čtvrtletí 2025 uvádí meziroční růst 2,2 % s největším příspěvkem spotřeby domácností a částečně i vládní spotřeby, zatímco tvorba fixního kapitálu působila proti růstu. Tyto hodnoty potvrzují postupné oživení

⁹ Při výpočtu není použito zaokrouhlování.

domácí poptávky, jež je pro kancelářský trh klíčové přes vazbu na firemní tržby a zaměstnanost ve službách. ¹⁰

Inflační prostředí ve 2. čtvrtletí 2025 setrvalo v blízkosti inflačního cíle. Meziroční inflace v červnu dosáhla 2,9 % (meziměsíčně +0,3 %), přičemž zrychlení táhla zejména rekreace a kultura a položky bydlení a dopravy. Konsolidovaná cenová hladina v blízkosti 3 % podporuje reálné příjmy i investiční rozhodování nájemců a vlastníků administrativních budov. ¹¹

Měnové podmínky v průběhu 2. čtvrtletí 2025 dále uvolnila Česká národní banka (ČNB). Bankovní rada 7. 5. 2025 snížila 2T repo sazbu o 0,25 p. b. na 3,50 %. Pro benchmarkové financování v eurovém prostředí je relevantní též 3M Euribor, jehož průměr za 2. čtvrtletí 2025 činil 2,1096 % p. a. Kombinace nižší domácí sazby a moderace eurových krátkých sazeb snižuje diskontní míru, zlepšuje dostupnost cizího kapitálu a tlumí tlak na kapitalizační míry u prvotřídních kancelářů. ^{12 13}

Trh práce zůstává napjatý. Podle Výběrového šetření pracovních sil (metodika ILO) činila obecná míra nezaměstnanosti ve 2. čtvrtletí 2025 2,8 %, v evropském kontextu se jedná o nízkou hodnotu; administrativní registr (Úřad práce ČR) k 30. 6. 2025 evidoval podíl nezaměstnaných osob 4,2 % (odlišná metodika). Současně průměrná hrubá mzda v Q1 2025 dosáhla 46 924 Kč, meziročně +6,7 % nominálně a +3,9 % reálně. ¹⁴

Nákladová stránka výstavby je v krátkém horizontu méně proinflační než v letech 2021-2023. Podle ČSÚ vzrostla stavební produkce v červnu 2025 meziročně o 14 % (index stavební produkce 114,0; očištěno o pracovní dny), což signalizuje vyšší aktivitu stavebních firem a zčásti uvolnění kapacitních omezení. Současně ceny stavebních prací a děl ve 2. čtvrtletí 2025 meziročně vzrostly o 2,9 %, přičemž proti předchozímu období se zvýšily pouze o 0,5 %. To ukazuje na relativně umírněný cenový vývoj - zejména v porovnání s předchozími roky - a na stabilizaci nákladů stavební výroby, kdy materiálové vstupy vzrostly jen o 0,5 %. V kombinaci s nižšími sazbami tak vzniká prostor pro postupné zlepšení realizovatelnosti nových administrativních projektů, zejména těch s předpronájmy a vyšším ESG standardem. ^{15 16}

¹⁰ Zhotovitel čerpal informace z tiskových zpráv ČSÚ konkrétně z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/predbezny-odhad-hdp-2-ctvrtleti-2025> a <https://csu.gov.cz/rychle-informace/tvorba-a-uziti-hdp-1-ctvrtleti-2025>

¹¹ Zhotovitel čerpal informace z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-cerven-2025>

¹² Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisky-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-174662100000/>

¹³ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisky-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-174662100000/>

¹⁴ Zhotovitel čerpal informace z tiskových zpráv ČSÚ konkrétně z: https://csu.gov.cz/docs/107508/563baf2c-10b5-54ee-d485-2c516fbb8e65/czam081825_analyza.pdf?version=1.0 a <https://csu.gov.cz/rychle-informace/prumerny-mzdy-1-ctvrtleti-2025>

¹⁵ Zhotovitel čerpal informace z: https://csu.gov.cz/stavebni-produkce?utm_source=chatgpt.com&pocet=10&start=0&podskupiny=2018&razeni=-datumVydani

¹⁶ Zhotovitel čerpal informace z: <https://zpravy.kurzy.cz/825372-ve-2-ctvrtleti-2025-ceny-stavebnich-praci-a-del-proti-predchozimu-obdobi-vzrostly-o-0-5-indexy/>

Shrnutí 2. čtvrtletí 2025 je takové, že přineslo do prostředí českého kancelářského trhu souběh příznivějších makroproměnných. Ekonomika se zvedá, inflace je ukotvena poblíž cíle, sazby klesají a trh práce zůstává silný při obnoveném růstu reálných mezd. Tato kombinace podporuje leasingovou aktivitu ve službách a technologických oborech a zlepšuje vyjednávací pozici nájemců i investorů; zároveň však vyžaduje selektivní přístup k výstavbě a akvizicím s ohledem na stále patrnou diferenciaci lokální poptávky a požadavky na kvalitu a energetickou efektivitu budov.

4.4.2.2 Nabídka, poptávka a neobsazenost kancelářských prostor v rámci ČR

Český kancelářský trh je ve 2. čtvrtletí 2025 charakterizován mimořádně nízkým přírůstkem nové nabídky a současně nadprůměrnou vahou projektů realizovaných pro budoucí vlastníky uživatele. Praha dodala ve 2. čtvrtletí jen 6 600 m² (rekonstrukce NR7 a VN62) a celoročně se očekává pouze zhruba 26 600 m², zatímco ve výstavbě má 212 600 m², z čehož značná část nepůjde na nájemní trh (Smíchov City je předem odkoupený pro vlastní užívání). V regionech je tok nové nabídky ještě umírněnější. Brno dokončilo v 1. polovině roku 2025 jedinou budovu (Titanium X, ≈ 11 000 m²) a má rozestavěno 103 100 m² v deseti projektech, Ostrava v 1. polovině roku 2025 nepřidala novou plochu a pod rozvojem eviduje jen cca 3 000 m². Poptávkově 2. kvartál 2025 výrazně formovala Praha (TLA 164 800 m²; take up 110 300 m²), Brno dosáhlo v 1. polovině roku 2025 leasingu 32 200 m² a Ostrava 5 700 m².

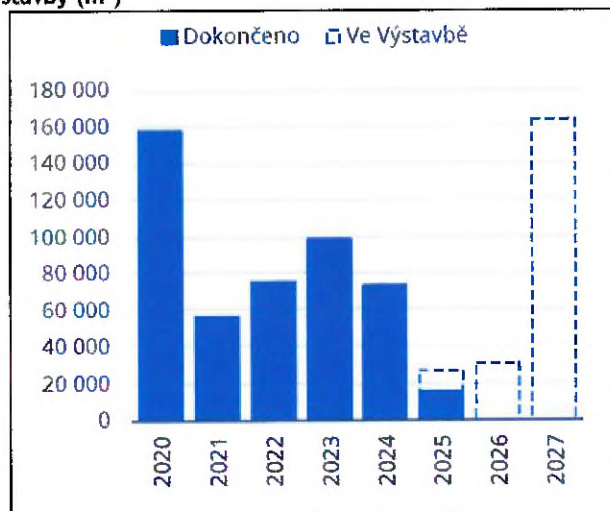
4.4.2.2.1 Praha

Nabídka - pražský moderní fond činil ke konci Q2 2025 přibližně 3,94 mil. m²; ve 2. čtvrtletí bylo dokončeno 6 600 m² (NR7 ≈ 4 500 m² a VN62 ≈ 2 100 m²) a v době uzávěrky bylo ve výstavbě 212 600 m² napříč 13 projekty. Výstavbu v Q2 2025 navíc rozšířily nově zahájené projekty, mj. rekonstrukce Danube House¹⁷, novostavba Rohan City A2 pro Banku Creditas¹⁸ a menší projekt Vydrovka; převaha owner-occupier schémat (včetně Smíchov City) znamená omezený příliv skutečně pronajímatelné plochy v nejbližších letech. Shodně to uvádí CBRE (Q2 2025 „Figures“) a MarketBeat C&W; graf „Dokončená a probíhající výstavba“ u Savills na str. 3 sumarizuje, že 2025/2026 zůstanou roky s minimálním dodáním. Graf 3 z analýzy Pražský kancelářský trh Q2 2025 od společnosti Colliers vizuálně ukazuje, že roky 2025-2026 patří k nejchudším na nové dodávky, přičemž kulminace dodávek se posouvá až k roku 2027.

¹⁷ Dostupné z: <https://www.danubehouse.cz/>

¹⁸ Dostupné z: <https://www.creditas.cz/blog/koupili-jsme-projekt-nove-administrativni-budovy-v-praze-8>

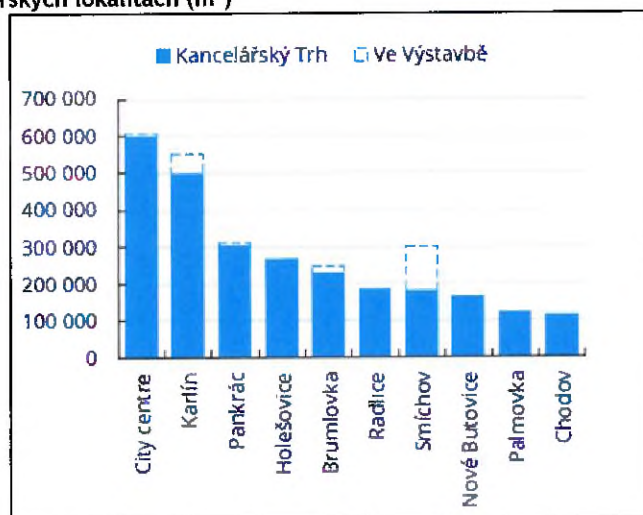
Graf 3: Roční objem výstavby (m²)



Zdroj: Pražský kancelářský trh Q2 2025, Colliers, Prague Research Forum.

Graf 4 přehledně ukazuje velikost stávajícího fondu a rozestavěnost v hlavních uzlech. V praxi to znamená, že kapacita ve výstavbě je koncentrována do Karlína a Smíchova přesahem na pankrácko-brumlovský hřeben, zatímco v centru města je pipeline omezená. Rozložení pipeline v grafu tak odpovídá front-loadingu nových projektů do „vnitřního města“, kde se kombinuje dobrá dopravní dostupnost a silná preference nájemců po novostavbách s vyšším ESG standardem.

Graf 4: Trh v kancelářských lokalitách (m²)

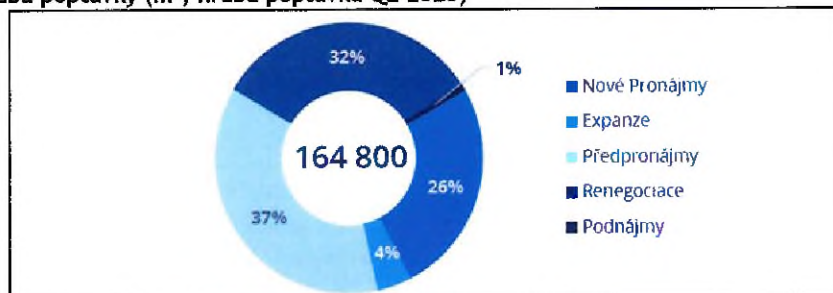


Zdroj: Pražský kancelářský trh Q2 2025, Colliers, Prague Research Forum.

Poptávka - Hrubá poptávka ve druhém čtvrtletí roku 2025 dosáhla výše 164 800 m² a její skladba je tvořena od největších podílů po nejmenší následovně - předpronájmy 37 %, renegociace 32 %, nové pronájmy 26 %, expanze 4 %, a podnájmy 1 %, viz Graf 5. Čistá poptávka tvořila 110 300 m².¹⁹

¹⁹ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.colliers.com/cs-cz/research/q2-2025-office>

Graf 5: Skladba poptávky (m², hrubá poptávka Q2 2025)

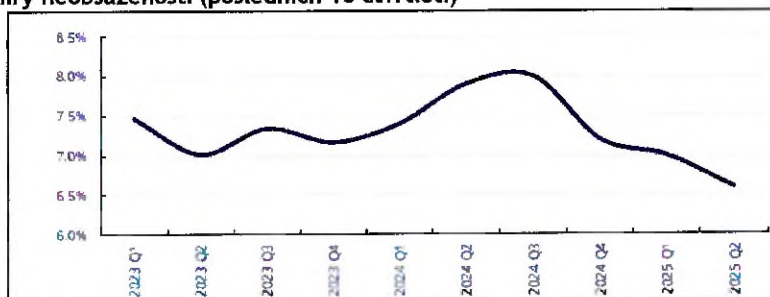


Zdroj: Pražský kancelářský trh Q2 2025, Colliers, Prague Research Forum.

Podíl předpronájmu je v tomto čtvrtletí tvořen převážně transakcemi vlastnického charakteru - zejména ČEZ 44 200 m² ve Smíchov City South a Banka Creditas 16 800 m² v Rohan City A2, jak je uvedeno v Marketbeat Prague Office Q2 2025 od společnosti Cushman&Wakefield. Po vyloučení těchto owner-occupier obchodů Colliers výslovně uvádí, že zbylých 103 800 m² hrubé poptávky bylo 53 % renegociací a 47 % nových pronájmů + expanzí, což koresponduje.²⁰

Míra neobsazenosti - Neobsazenost ve druhém čtvrtletí 2025 klesala z 7,0 % v březnu na 6,6 % v červnu 2025, vývoj míry neobsazenosti znázorňuje Graf 6. Nabídka volných prostor se tak stává ještě omezenější - aktuálně je na trhu okamžitě k dispozici pouze 259 000 m², což představuje nejnižší hodnotu od roku 2020. Vzhledem k trvale nízkému tempu nové výstavby a stabilní poptávce, zejména po kancelářích nejvyšší kvality (třída A), lze očekávat pokračování tohoto trendu. Největší meziroční pokles se projevil u objektů s nejvyšším hodnocením AAA, kde se nabídka mezi červnem 2024 a červnem 2025 zredukovala z 81 000 m² na 49 000 m².

Graf 6: Vývoj míry neobsazenosti (posledních 10 čtvrtletí)

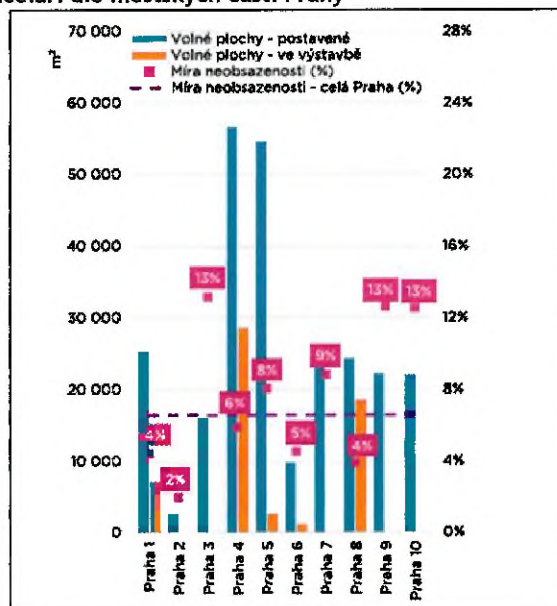


Zdroj: Pražský kancelářský trh Q2 2025, Colliers, Prague Research Forum.

Podle dat Savills zůstává největší objem volných kanceláří soustředěn v tradičně nejrozsáhlejších kancelářských lokalitách, jak je zobrazuje Graf 7. Nejvíce neobsazených prostor eviduje Praha 4, kde je aktuálně k dispozici zhruba 56 700 m², těsně následovaná Prahou 5 s přibližně 54 600 m². Pokud se však zaměříme výhradně na prémiový segment budov s hodnocením AAA, ukazuje se odlišná struktura - největší objem špičkových volných ploch se nachází v Praze 10 (cca 16 400 m²), následované Prahou 4 (13 400 m²) a Prahou 5 (13 000 m²).

²⁰ Zhotovitel čerpal informace z: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic_marketbeat_office_2025_q2_v2.pdf?rev=d34810eda8ac4ee4acedda0a099f4d11

Graf 7: Neobsazenost kanceláří dle městských částí Prahy



Zdroj: Czech Republic - Office Market - Q2 2025 - Prague Office Market, Savills.

4.4.2.2.2 Brno²¹

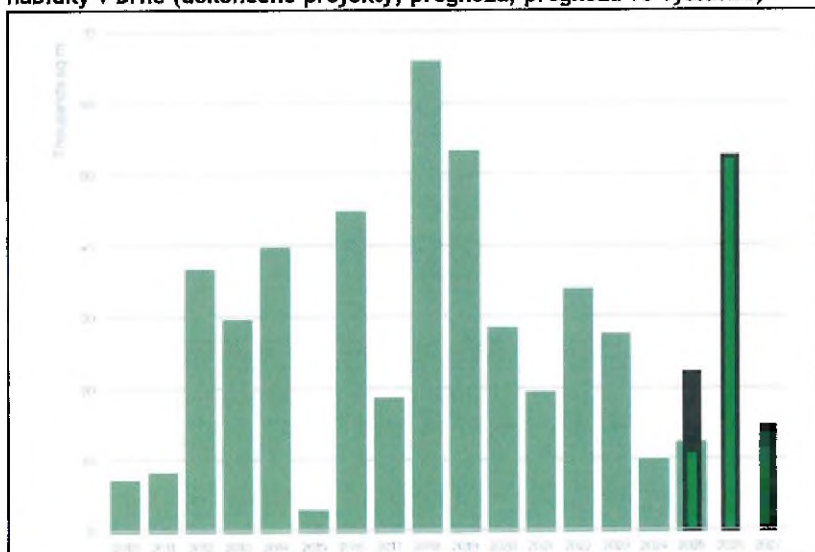
Nabídka - brněnský fond moderních kanceláří činil v 1. polovině roku 2025 celkem 704 900 m². Budovy třídy A představovaly 73 % celkové plochy, zbývajících 27 % tvořily kanceláře třídy B. Během pololetí byla dokončena jediná budova Titanium X (= 10 940 m²) od developerské společnosti JRA Estate a ve výstavbě bylo 103 100 m² v deseti projektech. Do konce roku 2025 je plánováno dokončení pouze jednoho projektu - Cerit III (10 800 m²). Největší rozestavěné projekty představují mj. Ponávka A4²² (= 16 800 m²) a Nova Zbrojovka D4²³ (= 10 500 m²), s dodanými objemy koncentrovanými spíše do roku 2026. V příštím roce je očekáváno dodání necelých 52 000 m². Objem rozestavěných kancelářských prostor v Brně zůstává relativně omezený, přičemž největší část nových dodávek je plánována až do roku 2026, jak zobrazuje Graf 8.

²¹ Zhotovitel čerpal informace pro kapitolu 4.4.2.2.2 z reportů od společnosti CBRE a Knight Frank: https://www.regionalresearchforum.cz/wp-content/uploads/2025/07/PressRelease_BrnoOstrava_H1-2025-EN-3.pdf a <https://knightfrank-prod-api.springsystems.cz/api/v1/files/0e2db670-a3c9-4105-a154-487cc8ede60/download>

²² Dostupné z: <https://ctp.eu/cs/ponavka/>

²³ Dostupné z: <https://novazbrojovka.cz>

Graf 8: Vývoj nabídky v Brně (dokončené projekty; prognóza; prognóza ve výstavbě)

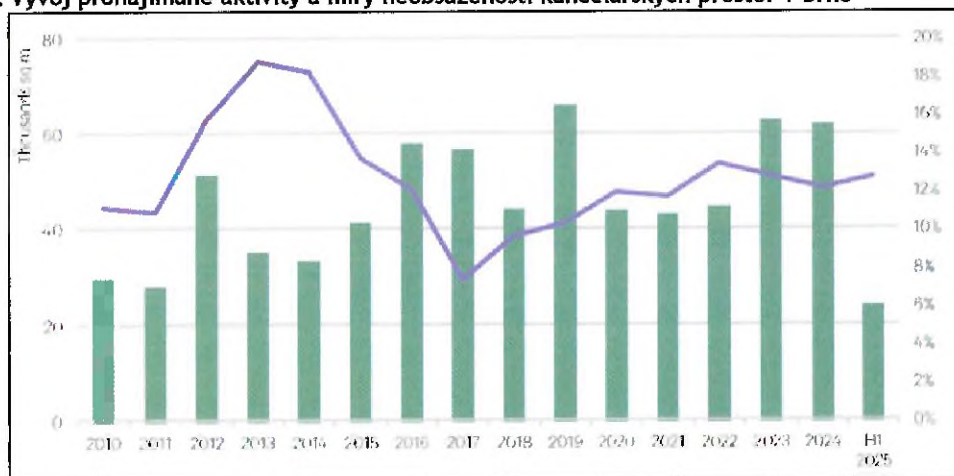


Zdroj: Figures Office H1 2025 - Brno, CBRE Research, RRF.

Poptávka - v 1. pololetí roku 2025 dosáhla celková pronajímaná aktivita (Total Leasing Activity, TLA) 32 200 m², což představuje pokles o 24 % ve srovnání se stejným obdobím roku 2024. V první polovině roku 2025 byla v Brně největší transakcí předpronájem společnosti z energetického sektoru v projektu Nová Zbrojovka D4 o výměře 10 500 m². Druhou nejvýznamnější transakcí byl předpronájem společnosti Sudop Real v projektu Landmark (3 300 m²), následovaný novým pronájmem společnosti Abugo v budově Campus Science Park DE (1 900 m²). Největší podíl nájemní poptávky pocházel od společností z odvětví energetiky a těžebních technologií (35 %), technologií (20 %) a stavebnictví a developmentu (11 %). Nové nájemní smlouvy tvořily 55 % TLA, zatímco předpronájmy představovaly 43 %. Čistá poptávka (take-up, bez započtení renegociací) dosáhla 31 400 m², což znamenalo meziroční nárůst o 14 % oproti 1. pololetí 2024, avšak současně pokles o 10 % ve srovnání s 2. pololetím 2024.

Míra neobsazenosti - v Brně míra neobsazenosti vzrostla na 12,7 %, jedná se tak o nárůst o 0,6procentního bodu a odpovídá 89 500 m² volných kancelářských prostor k 2. čtvrtletí 2025. Vývoj pronajímané aktivity a míry neobsazenosti kancelářských prostor v Brně ukazuje Graf 9.

Graf 9: Vývoj pronajímané aktivity a míry neobsazenosti kancelářských prostor v Brně

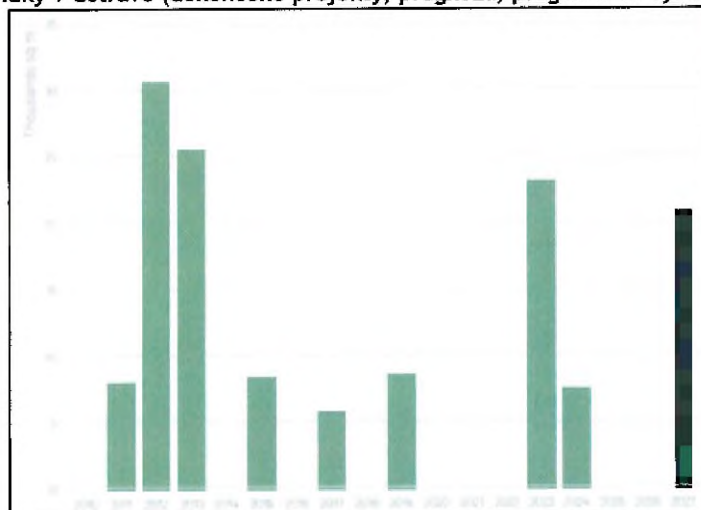


Zdroj: Figures Office H1 2025 - Brno, CBRE Research, RRF.

4.4.2.2.3 Ostrava²⁴

Nabídka - celkový moderní fond v Ostravě činil k 1. polovině roku 2025 zhruba 245 700 m². V pololetí nedošlo k žádnému dokončení nové administrativní budovy a ve výstavbě je pouze polyfunkční projekt Václav²⁵ s $\approx 3\,000$ m² kanceláří (dokončení po roce 2026/27). Jedná se o první výstavbu od 4. čtvrtletí 2021. V současnosti je navíc ve fázi plánování jeden další projekt, který zahrnuje celkem 17 500 m² kancelářských ploch.

Graf 10: Vývoj nabídky v Ostravě (dokončené projekty; prognóza; prognóza ve výstavbě)



Zdroj: Figures Office H1 2025 - Ostrava, CBRE Research, RRF.

²⁴ Zhotovitel čerpal informace z reportu od společnosti CBRE: <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/ostrava-office-figures-h1-2025>

²⁵ Dostupné z: <https://moap.ostrava.cz/cs/o-moapu/aktualne/vystavba-polyfunkcniho-domu-vaclav-v-ostrave-byla-zahajena>

Poptávka - v 1. pololetí roku 2025 dosáhla celková pronajímaná aktivita, včetně renegociací, 5 700 m². V Ostravě představoval nejvýznamnější transakci první poloviny roku nový pronájem společnosti Satum Czech v budově IQ Ostrava o ploše 1 900 m². V realizované poptávce dominoval zejména finanční sektor, avšak výrazněji se uplatnily také technologické společnosti.

Míra neobsazenosti - klesla během uplynulého roku o 4,1 procentního bodu na 10,7 %. Tento pokles odpovídá 26 400 m² volných kancelářských prostor. Vývoj pronajímané aktivity a míry neobsazenosti kancelářských prostor v Ostravě ukazuje Graf 11.

Graf 11: Vývoj pronajímané aktivity a míry neobsazenosti kancelářských prostor v Brně



Zdroj: Figures Office H1 2025 - Ostrava, CBRE Research, RRF.

4.4.2.3 Nájemné a výnosová míra

V 1. polovině 2025 zůstalo kancelářské nájemné v ČR převážně stabilní s pokračujícím rozstřelem mezi Prahou a regionálními městy. Dále pak došlo ke kompresi prime výnosů u kanceláří o 25 bb q/q a prime kancelářský výnos pro ČR se pohybuje v intervalu 5,15-5,25 % dle rozdílných metodik Savills a C&W; oba zdroje zároveň dokládají silnou investiční aktivitu v 1. polovině roku 2025.

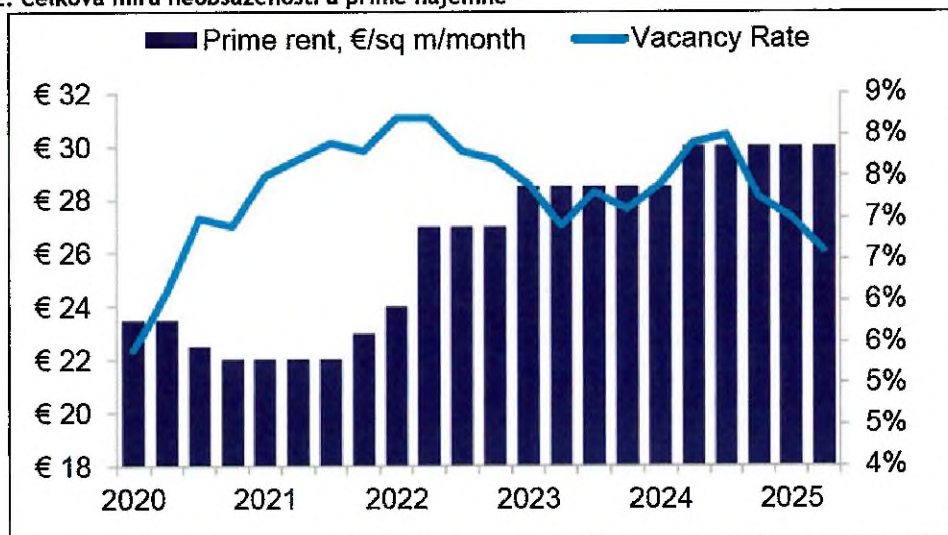
4.4.2.3.1 Praha ²⁶

Nájemné a výnosová míra - pražské „prime“ nájemné zůstalo v první polovině roku 2025 beze změny na 30 €/m²/měsíc v centru, 21 €/m²/měsíc ve vnitřním městě a 15,50 €/m²/měsíc ve vnějším městě; CBRE současně uvádí pro prime rozpětí 29-30 €/m²/měsíc (stejně čtvrtletí), což potvrzuje stabilizaci cenové úrovně napříč agenturami při setrvalé klesající neobsazenosti.

²⁶ Zhotovitel čerpal informace pro tvorbu kapitoly 4.4.2.3.1 z reportů od společnosti CBRE, Cushman&Wakefield, Savills a Knight Frank, konkrétně z: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic_marketbeat_office_2025-q2-en.pdf?rev=16332a6fee0f49d4aa786ae6104efb22, <https://www.cbre.com/insights/figures/prague-office-figures-q2-2025>, <https://pdf.euro.savills.co.uk/czech-republic/2025-q2-investment-eng.pdf> a https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic_marketbeat_investment_2025-q2-en.pdf?rev=36e313748ac54459ae3c6de6502dd37a, <https://knightfrank-prod-api.springsystems.cz/api/v1/files/fc58b788-eea8-4b88-bb1f-d3f3be41bf0e/download>

Výnosová míra se pro pražský kancelářský trh v Q2 2025 pohybuje mezi 5,15 % (Savills, Q2 2025) a 5,25 % (C&W, Q2 2025).

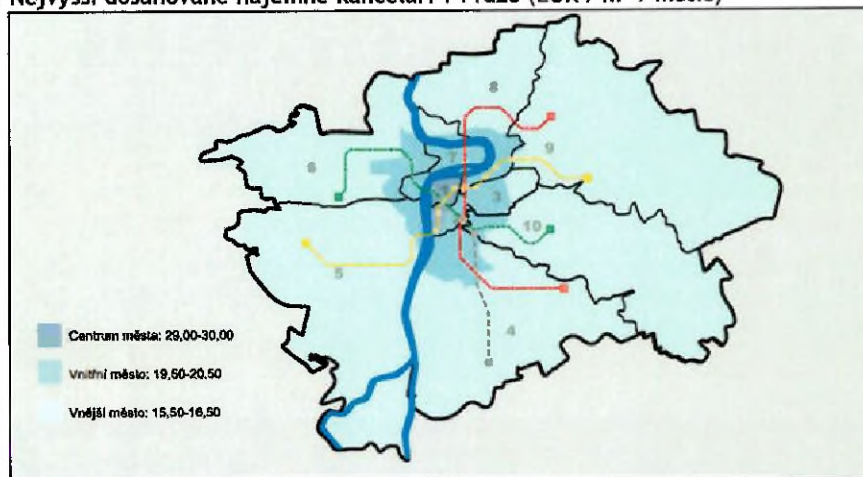
Graf 12: Celková míra neobsazenosti a prime nájemné ²⁷



Zdroj: Marketbeat Prague Office Q2 2025, Cushman&Wakefield.

Obrázek 6 resp., mapa zobrazuje prostorové rozmístění nejvyšších dosahovaných nájmů v Praze a rozlišuje tři pásma - centrum města (přibližně 29,00-30,00 €/m²/měsíc), vnitřní město (cca 19,50-20,50 €/m²/měsíc) a vnější město (cca 15,50-16,50 €/m²/měsíc). Nejvyšší hodnoty jsou soustředěny do centrálních částí a podél klíčových dopravních os a obchodních koridorů – to koresponduje s očekávaným prostorovým gradientem hodnoty kancelářských ploch.

Obrázek 6: Nejvyšší dosahované nájemné kanceláří v Praze (EUR / m² / měsíc)



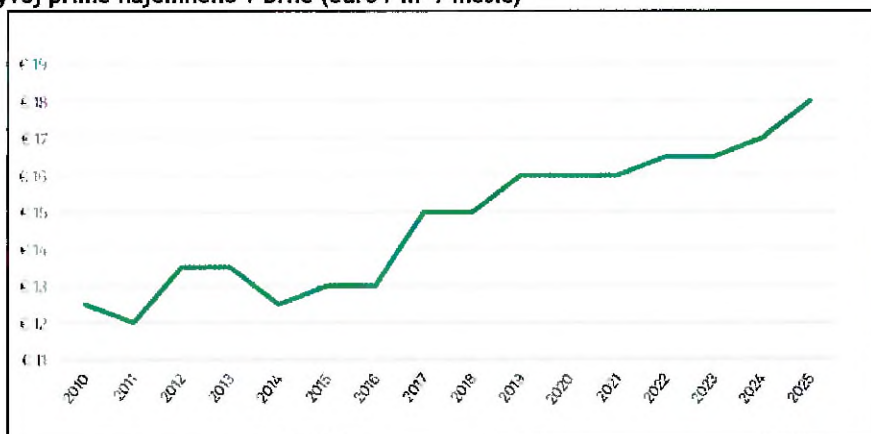
Zdroj: Kanceláře Praha Q2 2025, Knight Frank.

²⁷Vysvětlení: nejvyšší tržní nájemné za prvotřídní prostory.

4.4.2.3.2 Brno ²⁸

Nájemné a výnosová míra - v Brně potvrzuje RRF pro H1 2025 „prime headline“ nájemné v rozmezí 17-18 €/m²/měsíc, přičemž tržní dynamika je výrazně selektivní a preferuje projekty ve vyšších třídách s dobrým napojením a ESG standardem. Hladina nájemného tak vzrostla proti roku 2024. Veřejně přístupné kvartální reporty společností jako je C&W, Savills a další za Q2 2025 neuvádějí samostatnou „prime office yield“ pro Brno.

Graf 13: Vývoj prime nájemného v Brně (euro / m² / měsíc)



Zdroj: Figures Office H1 2025 - Brno, CBRE Research, RRF.

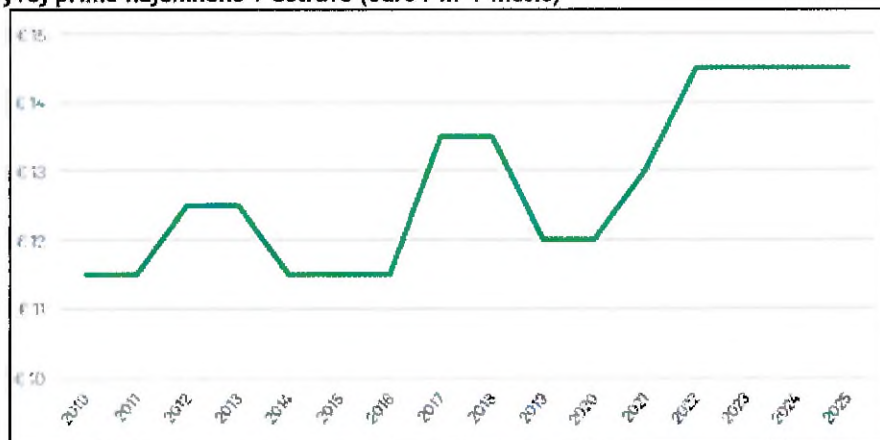
4.4.2.3.3 Ostrava ²⁹

Nájemné a výnosová míra - na ostravském trhu zůstalo v H1 2025 „prime headline“ nájemné stabilní na 14,00-14,50 €/m²/měsíc, což spolu s klesající neobsazeností potvrzuje postupnou normalizaci po předchozím období slabší nabídky i poptávky; číselně tato úroveň odpovídá dlouhodobému pásmu uvedenému v pravidelných reportech RRF a CBRE. Obdobně jako v Brně, kvartální veřejné reporty za Q2 2025 nepublikují samostatný prime výnos pro Ostravu.

²⁸ Zhotovitel čerpal informace z reportů od společnosti RRF, CBRE a Knight Frank konkrétně z: <https://www.regionalresearchforum.cz/h1-2025-regional-research-forum-zverejnuje-udaje-o-kancelarskem-trhu-v-brne-a-ostrave-za-prvni-pololeti-roku-2025/>, <https://www.cbre.com/insights/figures/brno-office-figures-h1-2025> a <https://knightfrank-prod-api.springsystems.cz/api/v1/files/0e2db670-a3c9-4105-a154-487cc8edea60/download>

²⁹ Zhotovitel čerpal informace z reportů od společnosti RRF, CBRE a Knight Frank konkrétně z: <https://www.regionalresearchforum.cz/h1-2025-regional-research-forum-zverejnuje-udaje-o-kancelarskem-trhu-v-brne-a-ostrave-za-prvni-pololeti-roku-2025/>, <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/ostrava-office-figures-h1-2025> a <https://knightfrank-prod-api.springsystems.cz/api/v1/files/0e2db670-a3c9-4105-a154-487cc8edea60/download>

Graf 14: Vývoj príme nájemného v Ostravě (euro / m² / měsíc)



Zdroj: Figures Office H1 2025 - Ostrava, CBRE Research, RRF.

4.4.2.4 Technologické a kulturní trendy

V roce 2025 se kancelářské prostředí v ČR posouvá směrem ke kombinaci „hybridní přítomnosti“ a „space-as-a-service“, kdy firmy zmenšují stopu, ale zvyšují nároky na kvalitu, technologické vybavení a služby. Na úrovni pracovních návyků se i v Česku prosadil model s převahou tří dnů v kanceláři a dvou dnů práce z domova, což v praxi potvrzují i domácí reportáže se zaměstnavateli. Mezinárodní průzkumy zároveň ukazují, že rok 2025 je rokem více strukturovaných hybridních politik a tlaku na měřitelný „workplace experience“. To se promítá do investic do kolaboračních zón, AV techniky a monitoringu využití prostor, které podporují řízení docházky a optimalizaci obsazenosti.^{30 31 32}

Technologicky se prosazuje digitalizace správy budov a práce s daty - od senzorického měření obsazenosti až po energetický management - a současně roste důraz na kvalitu pracovního prostředí a fit-out. Podle JLL je v EMEA v roce 2025 většina firem připravena navyšovat investice do kanceláří do roku 2030, přičemž převažují modernizace zaměřené na uživatelskou zkušenost, technologie a udržitelnost; zároveň ale přetrvává tlak na termíny a rozpočty a fit-outy zdražuje práce a materiál. Tyto impulzy se propisují i do české praxe, kde nájemci častěji volí menší, ale lépe vybavené prostory v kvalitnějších budovách.³³

K nejvýraznějším kulturním trendům patří rozvoj flexibilních a servisovaných kanceláří (flex-office). Rostoucí trend potvrzuje i report od společnosti Cushman & Wakefield, jak je vidět na Graf 15. Knight Frank pro Q2 2025 uvádí meziroční růst nabídky flexu o 9 % se zřetelnými

³⁰ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-trendy-analyzy-hybridni-model-vitezi-firmy-v-cesku-nastavuji-pravidla-pro-praci-z-domova-271936>

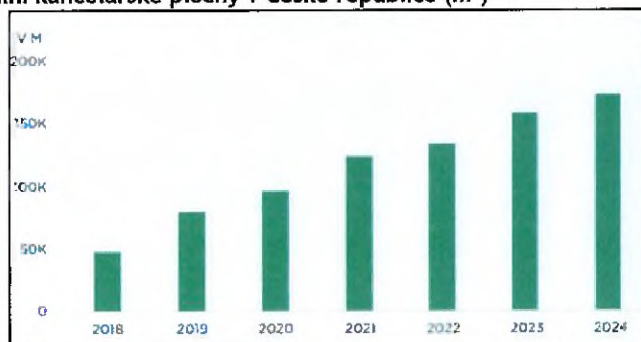
³¹ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.cbre.com/insights/reports/2024-2025-global-workplace-and-occupancy-insights>

³² Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.jll.com/content/dam/legacy/jll-com/documents/pdf/research/emea/jll-emea-fit-out-cost-guide-2025.pdf>

³³ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.jll.com/content/dam/legacy/jll-com/documents/pdf/research/emea/jll-emea-fit-out-cost-guide-2025.pdf>

expanzemi nejen v Praze, ale i v Brně a Ostravě; podle jeho souhrnu přesáhla v metropoli celková plocha sdílených a flexibilních kanceláří hranici 144 000 m² a přibližuje se 4 % moderního kancelářského fondu.^{34 35}

Graf 15: Vývoj flexibilní kancelářské plochy v České republice (m²)



Zdroj: Coworking Report - Office - duben 2025, Cushman & Wakefield.

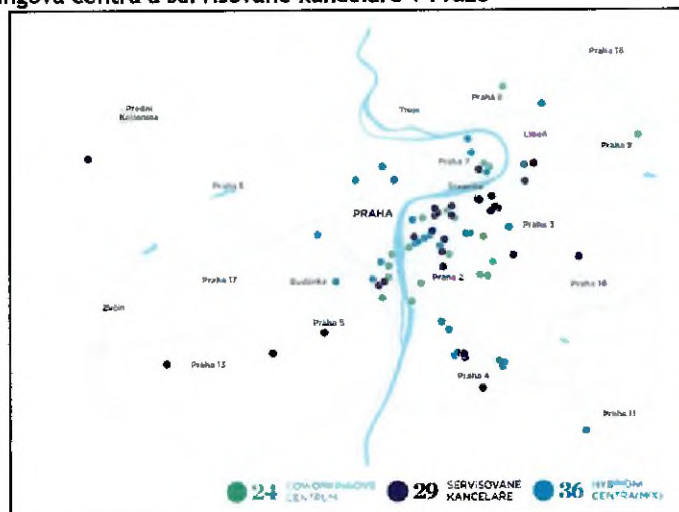
Podíl flexibilních a servisovaných kanceláří na celkové kancelářské ploše v Praze činí přibližně 3,4 % a vykazuje meziroční růst. Nabídka byla historicky koncentrována v centru města a jeho bezprostředním okolí, avšak v období 2022-2024 se projevuje výrazný trend otevírání nových center v okrajových částech Prahy, zejména v blízkosti rezidenčních lokalit, což vede k postupnému vyrovňování prostorového rozložení. Zatímco v roce 2022 činil podíl Prahy 1 celkem 28 %, do konce roku 2024 klesl na 23 %, přičemž podíl Prahy 4 se ve stejném období zvýšil z 18 % na 21 % a podíl center ve vnějších částech Prahy narostl ze zhruba 5 % na přibližně 11 % celkového zásobníku flexibilních ploch. Rozložení coworking center a servisovaných kanceláří v Praze zobrazuje mapa, resp. Obrázek 7.³⁶

³⁴ Zhotovitel čerpal informace z: <https://knightfrankprostory.cz/en/blog/prague-office-market-q2-2025>

³⁵ Zhotovitel čerpal informace z: <https://praguemorning.cz/coworking-prague-2025-growth/>

³⁶ Zhotovitel čerpal informace z: <https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/emea/czech-republic/insights/2025/24377coworkingreportczechczcompressed.pdf?rev=5ad14df869354cf9a59ebdde8fd75b3d>

Obrázek 7: Coworkingová centra a servisované kanceláře v Praze



Zdroj: Coworking Report - Office - duben 2025, Cushman & Wakefield.

Regulačně a investičně trendům dominuje ESG. V květnu 2024 byla v Úředním věstníku zveřejněna přepracovaná evropská směrnice o energetické náročnosti budov (EPBD) s cílem urychlit renovace a připravit se na „zero-emission“ nové budovy od roku 2030; současně první podniky spadající do působnosti směrnice CSRD reportují za fiskální rok 2024 již v roce 2025. Tyto rámce urychlují poptávku po energeticky úsporných, certifikovaných a datově řízených kancelářích a zároveň vytvářejí tlak na „brown discount“ u starších budov. Empirické studie a komentáře poradenských firem pro Evropu navíc ukazují, že u certifikovaných kancelářských budov se projevuje „green premium“ a naopak diskont u neefektivních aktiv. Recast EPBD z roku 2024 směřuje k urychlené obnově energeticky nevhodných budov a k zero-emission standardu pro nové budovy od 2030; souběžně CSRD vyžaduje od první vlny firem zveřejnění ESG reportu za rok 2024 během roku 2025. V důsledku se na českém trhu dále rozšiřují „green leases“, měření uhlíkové stopy provozu a plány postupného snižování spotřeby, zatímco investoři a věřitelé explicitně oceňují certifikace a potenciál dekarbonizace. Evropská evidence i poradenské analýzy zároveň dokládají existenci „green premium“ a narůstající „brown discount“, což má přímý dopad na oceňování a na investiční strategie v Praze i v regionech. ^{37 38 39}

³⁷ Zhotovitel čerpal informace z webového portálu European commission, konkrétně z článků: <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj/eng>, https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en, https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en

³⁸ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.jll.com/en-uk/insights/sustainability-remains-a-key-driver-for-european-real-estate-investors>

³⁹ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.cbre.com/insights/books/strengthening-value-through-esg/value-of-environmental-building-features>

4.4.2.5 Srovnání kancelářských prostor v ČR s evropským trhem ⁴⁰

Ve srovnání s ostatními hlavními městy CEE-6 vychází Praha z poslední regionální syntézy Colliers „ExCEEDing Borders Office Report 2025“ jako trh s nejvyššími headline nájem a jednou z nejnižších neobsazeností.

Tabulka 7: Srovnání v rámci CEE-6 podle prime nájemného, míry neobsazenosti a prime yield

Město	Prime nájemné (€ / m ² / měsíc)	Míra neobsazenosti (%)	Prime yield (%)
Praha	27,00	7,50	5,25
Varšava	28,50	10,50	6,25
Budapešť	25,50	14,10	6,50
Bratislava	20,00	12,60	6,00
Bukurešť	22,00	12,50	7,50
Sofie	16,00	13,80	7,75

Zdroj: ExCEEDing Borders Office Report 2025, Colliers, vlastní zpracování.

V evropském rámci mimo CEE se Praha cenově řadí poblíž Vídně, zatímco západoevropské „core“ trhy dosahují výrazně vyšších headline nájmů. Mapový přehled EMEA v ExCEEDing Borders uvádí Vídeň s prime nájemem 35 €/m²/měsíc a vakancí 3,8 %, Berlín s 52,3 €/m²/měsíc a 7,7 %, a Paříž (CBD) s 94,2 €/m²/měsíc a 4,1 %; Praha v tomto kontextu kombinuje nižší nájem než západní jádra, ale současně výrazně nižší neobsazenost než řada velkých měst s vyšší nabídkou.⁴¹

Interpretace těchto rozdílů v roce 2025 stojí na omezené pražské nabídce a výrazné preferenci kvalitních, ESG-kompatibilních budov. ExCEEDing Borders na stranách věnovaných pricingu a „ESG premium“ shrnuje, že se prohlubuje rozdíl mezi prime a sekundárním stockem a že certifikované budovy vykazují zřetelné nájemní i hodnotové prémie, zatímco starší objekty čelí „brown discountu“. To koresponduje s kapitolou 4.4.2.3.1, která již nyní indikuje, že ve vnitřním městě se požadované nájem u připravovaných projektů posouvají k ≈ 25 €/m²/měsíc a v centru se u nových oznámených schémata objevují požadavky kolem ≈ 35 €/m²/měsíc, tedy nad současnými benchmarky; jde o tlak plynoucí z nízkých dodávek a vyšších standardů.

4.4.2.6 Krátkodobý výhled (Q3 2025).

Regionální „Outlook and Forecast“ Colliers očekává, že prime, dobře umístěné a ESG-kompatibilní budovy si udrží silnou poptávku a potenciál dalšího růstu nájmů, zatímco sekundární stock bude narážet na potřebu investic či repurposingu. Roli poptávky má nadále doplňovat veřejný sektor a postupně rostoucí flex-office. V Praze tomu odpovídá štíhlá pipeline a stav ke druhému čtvrtletí 2025. Pro nejbližší kvartál je tedy nejpravděpodobnější stabilita prime nájemného kolem 30 €/m²/měsíc a další selektivní tlak na růst ve vnitřním městě; prime yield -5,25 % je prozatím

⁴⁰ Zhotovitel zpracoval kapitolu na základě reportů od společnosti Colliers, dostupné z: <https://www.colliers.com/cs-cz/research/q2-2025-office>, <https://www.colliers.com/en-hu/research/exceeding-borders-office-report-2025>

⁴¹ Pozn. Zhotovitele: přehled EMEA pracuje s poslední dostupnou čtvrtletní bází, u Prahy a CEE-6 navazují data na Q1/Q2 2025 podle tabulky a lokálního Q2 reportu.

vnímán jako stabilní s možností mírného utažení u špičkových transakcí, pokud přetrvá omezená nabídka a poptávka se bude koncentrovat do nejkvalitnějších aktiv.

4.5 Metody ocenění

Hodnotu nemovitosti lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována), na straně druhé je však nezbytné přihlídnout k charakteristikám oceňované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

V následujícím textu je uveden stručný popis základních charakteristik jednotlivých metod ocenění nemovitostí.

4.5.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění. Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebení, které zohledňuje ekonomickou i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou. K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko - hospodářských ukazatelů, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

4.5.2 Výnosová metoda

Základem pro odvození tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užtkem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užtkem očekávané příjmy. Výnosové ocenění odpovídá na otázku ohledně ocenění nemovitosti bezprostředně. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjišťujeme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.

Základem pro výpočet je stanovení předpokládaných provozních výnosů, které vlastník nemovitosti očekává. Je důležité zvážit, zda hrozí možný výpadek nájemného a zohlednit tuto skutečnost do předpokládaných výnosů. Předpokládané výnosy se sníží o fixní i variabilní náklady související s provozem nemovitosti. U fixních nákladů se jedná zejména o daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti, u variabilních nákladů jsou to náklady na správu nemovitostí, drobné opravy a údržbu.

Kromě nákladů na drobné opravy je nutné zohlednit obnovovací investice na průběžnou výměnu stavebních komponentů s krátkodobější životností, které se opotřebovávají a zastarávají rychleji než stavba sama (např. střešní krytina, podlahové krytiny, povrchové úpravy, zařízení předměty, aj.)

Výslednou hodnotu (čistý provozní výnos) nemovitosti získáme diskontováním rozdílu mezi výnosy a náklady. Diskontní sazba přepočítává budoucí hodnotu čistého provozního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Diskontní sazbu můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

4.5.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány.

U porovnávaných nemovitostí se při porovnání uvažuje s mnoha faktory (např. poloha, tvar, využití dle územního plánu, velikost, technický stav, způsob využití atd.). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň kritéria porovnávané nemovitosti oceňované nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je kritérium porovnávané nemovitosti horší než u oceňované nemovitosti. A naopak, pokud je hodnota koeficientu nižší než jedna, je v tomto kritériu porovnávaná nemovitost hodnocena jako lepší než oceňovaná nemovitost. V případě hodnocení velikosti nemovitosti platí princip, že jednotková cena s nižší výměrou roste, a naopak s vyšší výměrou klesá⁴². V případě rozlehlejší/větší výměry porovnávané nemovitosti, než je oceňovaná nemovitost, bude koeficient větší než jedna, a naopak, je-li porovnávaná nemovitost menší, než oceňovaná nemovitost bude koeficient velikosti menší než jedna.

Porovnávané nemovitosti jsou analyzovány, v porovnání jsou vzorky upraveny korelačními koeficienty tak, aby byla zohledněna specifika a rozdílnost oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti jsou objektivizovány i koeficientem zdroje (resp. stářím dané transakce), který zohledňuje vývoj cen transakcí v čase nebo nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou

⁴² S výjimkou zemědělských pozemků, u kterých princip funguje zpravidla obráceně.

cenu o předpokládanou míru snížení hodnoty, na níž by se pravděpodobně dohodl potenciální kupující s vlastníkem. Na základě porovnávací analýzy při zohlednění vlivu faktorů lze stanovit jednotkovou cenu, z níž je následně odvozena výsledná hodnota oceňovaného majetku. Obecně platí, že při sudém počtu vzorků pro porovnání je pro stanovení výsledné jednotkové ceny vhodné použít medián z upravených jednotkových cen vzorů pro porovnání, naopak u lichého počtu vzorků pro porovnání je vhodné pro stanovení výsledné jednotkové ceny použít průměr.

4.5.4 Volba metody ocenění

Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění Zhotovitel podle typu nemovitosti a jejího využití zvolil následující metody ocenění:

- / Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti metodou porovnávací;
- / Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice:
 - o Kancelářské a skladové prostory metodou výnosovou
 - o Garážové stání metodou porovnání;
- / Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden metodou odpočtu nákladů;
- / Stanovení hodnoty plánované Budovy D metodou výnosovou;

Dle názoru Zhotovitele uvedené metody daného typu nemovitosti nejlépe reflektují aktuální situaci na trhu nemovitostí.

4.6 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění

V následujících kapitolách jsou stanoveny hodnoty Předmětu ocenění, a to v následujícím pořadí, tj. dle jednotlivých bodů zadání tohoto znaleckého posudku:

1. Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti;
2. Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice;
3. Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden;
4. Stanovení hodnoty Nemovitosti;
5. Stanovení hodnoty plánované Budovy D.

4.6.1 Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti metodou porovnávací

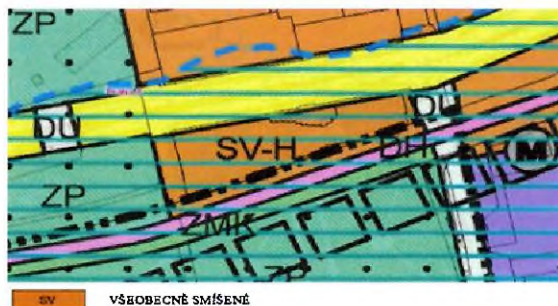
Hodnota Pozemky Nemovitosti bude stanovena pomocí porovnávací metody. Dle zadání tohoto znaleckého posudku jsou oceněny pouze pozemky, bez staveb na nich umístěných. Porovnávací metoda je založena na porovnání nemovitosti s realizovanými prodeji v obdobných lokalitách. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o obvyklé ceně, za kterou by nemovitost mohla být v daném místě a čase směněna.

Porovnávané nemovitosti byly analyzovány, v porovnání byly vzorky upraveny korelačními koeficienty tak, aby byla zohledněna specifika a rozdílnost oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i koeficientem zdroje (resp. stářím dané transakce), který zohledňuje vývoj cen transakcí v čase. Na základě porovnávací analýzy při zohlednění vlivu faktorů lze stanovit jednotkovou cenu, z níž je následně odvozena výsledná hodnota oceňovaného majetku.

Pro porovnání čerpal Zhotovitel údaje o realizovaných prodejích z veřejné databáze katastru nemovitostí. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita a využití plochy dle územního plánu. Pro porovnání byly použity 4 vzorky, základní informace o vybraných porovnávaných nemovitostech jsou uvedeny níže.

Vzorek č. 1

Jedná se o uskutečněný prodej pozemku o výměře 6 960 m², který se nachází v obci Praha, městské části Karlín. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 841/47, parc. č. 843/7 a parc. č. 769/16, k. ú. Karlín, obec Praha. Pozemek je rovinný a má pravidelný tvar. Dle platného územního plánu se nachází na plochách všeobecně smíšených. Číslo řízení je V-3592/2019-101. Pozemek byl prodán v 1Q roku 2019 za 212 317 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Vzorek č. 2

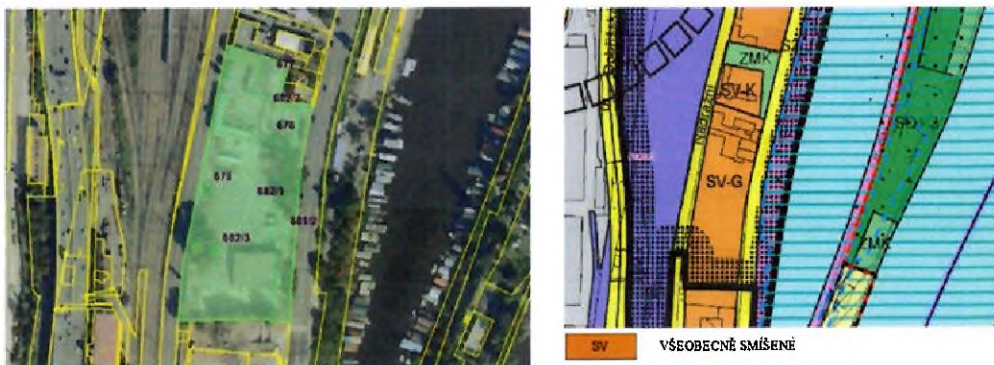
Jedná se o uskutečněný prodej pozemku o celkové výměře 1201 m², který se nachází v obci Praha, městská část Praha Strašnice. Konkrétně se jedná o pozemek parc. č. 1393, k. ú. Strašnice, obec Praha. Pozemky se nacházejí na rovinatém území a nachází se na nich vzrostlá zeleň. Inženýrské sítě u pozemku jsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemky nachází na plochách pro všeobecně smíšené využití. Číslo řízení prodeje pozemků je V-3594/2025-101. Pozemek byl prodán v lednu 2025 za 52 000 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Vzorek č. 3

Jedná se o uskutečněný prodej pozemků o celkové výměře 17 558 m², který se nachází v obci Praha, městská část Praha Smíchov. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 682/1, parc. č. 677, k. ú. Smíchov, obec Praha. Pozemky se nacházejí na rovinatém území a nachází se na nich zpevněná plocha a pár staveb ve špatném technickém stavu. Inženýrské sítě u pozemku jsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemky nachází na plochách pro všeobecně smíšené využití. Číslo řízení prodeje pozemků je V-73019/2019-101. Pozemky byly prodány jako jeden funkční celek v červenci 2019 za 375 000 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Vzorek č. 4

Jedná se o uskutečněný prodej pozemku o výměře 2 170 m², který se nachází v obci Praha, městská část Modřany. Konkrétně se jedná o pozemek parc. č. 1663/1, k. ú. Modřany, obec Praha. Dle současně platného územního plánu se nachází na plochách všeobecně smíšené. Číslo řízení je V-71537/2024-101. Pozemek byl prodán v Q4 2024 za 79 000 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Tabulka 8: Porovnávací analýza Pozemky Nemovitosti ⁴³

Tabulka 8: Porovnávací analýza Pozemky Nemovitosti ⁴⁵														
Oceňovaná nemovitost: Pozemek Vršovická, Praha 10 - Vršovice			x	x	x	Vršovická, 10100 Praha 10 - Vršovice	Rovinatý, částečně nepravidelný	Bezproblémový, v bezprostřední blízkosti veřejných komunikací	13 924 m ²	Velmi dobrá, v místě MHD, dobře napojení na pražský okruh	Všechny	Bez omezení, předpoklad nezastavěného pozemku bez projektu, ÚR a SP	SMJ-H - smíšené městského jádra	46 222 Kč/m ²
VZORKY			Realizovaná jednotková cena (Kč/m ²)	Zdroj	Přepočtená cena (Kč/m ²)	Poloha	Tvar a sklon	Přístup k pozemku	Velikost pozemku	Dopravní dostupnost	Inženýrské sítě	Omezení a stavební přípravenost	Využití dle ÚP	Celkem (Kč/m ²)
Porovnávané vzorky	1	Rohanské nábreží, Praha 8 - Karlín	30 505	Realizace Q1/2019	65 224 Kč	Lepší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Menší (6 960 m ²)	Obdobná	Obdobné	Obdobné	Obdobné (SV-H - všeobecně smíšené)	49 897
		Koef.		2,14		0,85	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,77
	2	K Červenému dvoru, Praha 10 - Strašnice	43 297	Realizace Q1 2025	44 607	Horší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Menší (1 201 m ²)	Horší	Obdobné	Horší (vzrostlá zeleň)	Obdobné (SV - všeobecně smíšené)	45 982
		Koef.		1,03		1,10	1,00	1,00	0,85	1,05	1,00	1,05	1,00	1,03
	3	Nádražní, Praha 5 - Smíchov	21 359	Realizace Q3/2019	43 790	Lepší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Větší (17 557 m ²)	Obdobná	Obdobné	Horší (na pozemku stavba k demolici)	Obdobné (SV-G - všeobecně smíšené)	43 451
		Koef.		2,05		0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	0,99
	4	Povodňová, Praha 12 - Modřany	36 406	Realizace Q4 2024	38 261	Horší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Menší (5 975 m ²)	Horší	Obdobné	Horší (vzrostlá zeleň)	Obdobné (SV-C - všeobecně smíšené)	45 557
		Koef.		1,05		1,20	1,00	1,00	0,90	1,05	1,00	1,05	1,00	1,19

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní výpočty.

⁴³ Při výpočtech není použito zaokrouhlování. Zaokrouhlení na celé číslo je použito pouze při výpočtu mediánu jednotkové ceny Pozemky Nemovitosti.

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu Pozemky Nemovitosti ve výši **46 222 Kč/m²**.

Tabulka 9: Stanovení porovnávací hodnoty Pozemky Nemovitosti

Jednotková cena	Plocha	Celková hodnota
(Kč/m ²)	(m ²)	(tis. Kč)
46 222	13 924	643 595

Zdroj: vlastní zpracování

Porovnávací hodnota Pozemky Nemovitosti činí 643 595 tis. Kč.

4.6.2 Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice metodou výnosovou

Zhotovitel se pokoušel vyhledat podobné realizované transakce nahlížením do veřejného rejstříku katastru nemovitostí (konkrétně náhledem na nemovitosti se zapsanými cenovými údaji pomocí mapové aplikace katastru nemovitostí), rešerší historických nabídek a prodejů skrze realitní servery a dále přes databázi nemovitostí na webových stránkách inem.cz, obsahující historické inzeráty.

S ohledem na specifičnost Nemovitosti Radnice nebylo možné určit cenu obvyklou, jelikož nebylo možné dohledat dostatečný počet relevantních vzorků srovnatelných transakcí pro ocenění. Oceňovaná nemovitost je svým rozsahem a účelem využití a technickým stavem natolik specifická, že její srovnávání se vzdáleně podobnými nemovitými věcmi by vedlo k nepřesnému výsledku ocenění. Vzhledem k výše uvedenému Zhotovitel konstatuje, že stanovení ceny obvyklé není možné a v souladu s odst. 3 § 2 Zákona o oceňování majetku (viz také kapitola 3.7) přistupuje k určení tržní hodnoty.

Pro stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice zhotovitel rozdělil výpočet na stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice a na stanovení hodnoty garážových stání v suterénu Nemovitosti Radnice.

V následujících kapitolách bude nejprve uvedeno stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice, následně bude stanovena hodnota garážových stání v suterénu Nemovitosti Radnice, nakonec bude proveden součet hodnot Nemovitosti Radnice.

4.6.2.1 Stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice

Hodnota kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice bude stanovena výnosovou metodou. Metoda výnosová je založena na stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by Nemovitost Radnice mohla být pronajímána při zohlednění nákladů spojených s vlastnictvím a provozováním Nemovitosti Radnice.

Ocenění nemovitosti výnosovou metodou stanovuje hodnotu budoucích výnosů z pronájmu za předpokladu stávajícího využití, které je nejlepší a nejvyšší. Stanovení hodnoty pronajímané nemovitosti výnosovým způsobem probíhá ve dvou krocích.

V prvním kroku je nutné stanovit hodnotu čistého ročního výnosu, který bude generován pronajatými prostory.

Ve druhém kroku se stanoví hodnota pronajímané nemovitosti jako současná hodnota budoucích čistých výnosů, při zohlednění rizikovosti a časové hodnoty peněz prostřednictvím kapitalizační míry.

Výnosy

K datu vypracování znaleckého posudku nejsou prostory Nemovitosti Radnice pronajímány, proto výnosy z pronájmu budou stanoveny porovnáním a odvozeny z tržního nájemného, což je založeno na srovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k pronájmu v blízké lokalitě, cílem je najít srovnatelné nájemné. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být pronajata. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, dispozice, příslušenství či dopravní dostupnost). Tyto faktory jsou zohledněny vhodnou adjustací ceny vzorku. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu korekčními faktory lze stanovit tržní hodnotu nájmu oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou cenu pronájmu o předpokládanou míru snížení hodnoty, na níž by se dohodl potenciální nájemce s vlastníkem.

Pro porovnání tržního nájemného čerpal Zhotovitel údaje o nabídkách z realitních serverů jako jsou sreality.cz. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita - Praha 10 - Vršovice, typ prostor - kancelářské prostory a technický stav - v horším technickém stavu. Pro porovnání tržního nájemného byly použity celkem 4 vzorky, základní informace o vybraných vzorcích jsou uvedeny níže.

Vzorek č. 1

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 52 m², která se nachází v 1. patře administrativní budovy v ulici Korytná, Praha - Strašnice. V objektu je recepce s provozem od 7:30 do 17:00 a přístup do kancelářských prostor je možný 24/7. K dispozici je možnost pronájmu parkovacího stání. Budova nemá výtah, prostory jsou částečně zařízené a vytápění je zajištěno lokálně plynem. V okolí je dobrá dopravní dostupnost s tramvajovými a autobusovými zastávkami v pěší vzdálenosti. Pronájem kanceláře činí 9 100 Kč/měsíc, k nájmu se dále účtují zálohy na služby a energie ve výši 90 Kč/m² bez DPH.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 2

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 62 m², která se nachází v suterénu cihlové budovy na rohu ulic Troilova a Bydžovská v Praze - Malešicích. Prostory mají dva vstupy, samostatný a přes čekárnu ordinací, a jsou členěny do více místností. Součástí je vlastní sociální zázemí zahrnující toaletu, kuchyňku a sprchový kout. Vytápění je ústřední plynové, prostory se nabízejí v původním stavu s možností úprav dle dohody s majitelem. Parkovací stání je možné po dohodě. Pronájem kanceláře činí 13 000 Kč/měsíc, energie se hradí dle skutečné spotřeby.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 3

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 20 m², která se nachází v prvním patře smíšené budovy ve velmi dobrém stavu v městské části Praha 10 - Vršovice. Kancelář je částečně zařízená, s kobercovou podlahou, a je součástí objektu s výtahem. V budově je dostupné neomezené připojení k internetu a možnost připojení více telefonních linek. V areálu lze samostatně pronajmout parkovací místa pro osobní i nákladní automobily, přičemž cena parkování závisí na výšce vozidla. Objekt má výbornou dopravní dostupnost s autobusovou zastávkou přímo u budovy a nachází se v lokalitě s kompletní občanskou vybaveností. Pronájem kanceláře činí 4 400 Kč/měsíc, k čemuž se připočítávají poplatky za služby ve výši 109 Kč/m².



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 4

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 22 m², která se nachází v přízemí třípodlažní smíšené budovy ve velmi dobrém stavu, v oploceném areálu s celodenní ostrahou v Praze - Vršovicích. Kancelář je samostatná, sociální zázemí a kuchyňka jsou společné na patře. V objektu je výtah, možnost připojení k internetu a více telefonním linkám. Lokalita nabízí klidné prostředí s výbornou dopravní dostupností, autobusová zastávka je přímo u budovy a v okolí se nachází veškerá občanská vybavenost. V areálu je možnost pronájmu parkovacích míst pro osobní i nákladní vozidla. Pronájem kanceláře činí 4 840 Kč/měsíc, k čemuž se připočítávají poplatky za služby ve výši 109 Kč/m².



Zdroj: www.sreality.cz.

Tabulka 10: Porovnávací analýza nájemného Nemovitosti Radnice

Lokalita	Nabídková cena	Plocha	Nabídková cena	Koef. Nabídky	Velikost	Poloha	Technický stav	Vybavení	Dopravní dostupnost	Koef. celkem	Upravená cena
Praha 10 - Vršovice	(Kč/měs.)	(m ²)	(Kč/m ² /měs.)	-	(průměrně cca 20 m ²)	-	-	-	-	-	(Kč/m ² /měs.)
Korytná, Praha 10 - Strašnice	9 100	52	175	0,95	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	183
Troilova, Praha 10 - Malešice	13 000	62	210	0,95	1,05	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	230
Petrohradská, Praha 10 - Vršovice	4 400	20	220	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	209
Petrohradská, Praha 10 - Vršovice	4 840	22	220	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	209
průměr z nabídek			206	průměr upravené ceny							208

Zdroj: srealty.cz, vlastní zpracování.

Dle výše uvedené porovnávací analýzy se tržní nájemné obdobných komerčních prostor pohybuje v rozpětí od 183 do 230 Kč/m²/měsíc. Průměrné nájemné pak činí 208 Kč/m²/měsíc.

V suterénu Nemovitosti Radnice se nacházejí skladové prostory v horším technickém stavu (o velikosti 4 880 m²), pro stanovení jejich hodnoty uvažuje Zhotovitel s nájemným ve výši 50 % tržního nájemného kancelářských prostor, tj. ve výši 104 Kč/m²/měsíc. Tato výše nájemného skladových prostor dle odborné praxe Zhotovitel odpovídá tržnímu nájemnému skladových prostor.

Následující tabulka znázorňuje výslednou výši ročního nájemného Nemovitosti Radnice.

Tabulka 11: Výpočet ročního nájemného Nemovitosti Radnice

Kancelářské prostory s průměrnou velikostí cca 20 m ² (v m ²)	16 932	Nájem Kč/měsíc/m ²	208	Nájem Kč/rok	42 229 247
Skladové prostory v suterénu (v m ²)	4 880	Nájem Kč/měsíc/m ²	104	Nájem Kč/rok	6 085 424
Hrubý výnos za rok celkem					48 314 671

Zdroj: vlastní zpracování.

Celkové roční nájemné Nemovitosti Radnice o výměře 21 812 m² činí **48 314 671 Kč**.

Kapacita nemovitosti a obsazenost

Nemovitost má 21 812 m² pronajatelné plochy, k datu zpracování tohoto znaleckého posudku nejsou prostory Nemovitosti Radnice pronajímány.

Analýza kancelářských prostor, viz kapitola 4.4.2.2.1 uvádí, že neobsazenost kancelářských prostor v Praze dosáhla k druhému kvartálu roku 2025 úrovně 6,6 %. Jedná se však o prémiové kancelářské prostory umístěné v prémiových lokalitách hl. města Prahy.

Pro výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude uvažováno s roční neobsazeností ve výši 10 %, která zohledňuje dobu, kdy je nemovitost nepronajata z důvodu hledání nového nájemce, případně odráží slevu z nájemného u dlouhodobého pronájmu. Obsazenost Nemovitosti volí Zhotovitel ve výši 90 %. Takto stanovená výše koresponduje dle odborných analýz s tržními podmínkami na trhu nemovitostí tohoto typu majetku při daném, zhoršeném technickém stavu.

Náklady

Vlastník nemovitosti zpravidla hradí náklady na správu budovy, pojištění, daň z nemovitosti a náklady na opravy a údržbu.

S ohledem na skutečnost, že Zadavatel neposkytl Zhotoviteli informace o provozních nákladech Nemovitosti, byly náklady stanoveny expertním odhadem ve výši 20 % z hrubého ročního výnosu nemovitosti. Tyto náklady zahrnují provozní náklady v podobě pojištění a daně z nemovitosti, dále náklady na správu majetku (obvykle v rozmezí 2-6 % z hrubých výnosů) a náklady na opravu udržování vč. nákladů na amortizaci, tzn. znovuobnovovací investice (obvykle cca 1 % z reprodukční hodnoty

stavby).⁴⁴ Odhad rovněž zahrnuje skutečnost zhoršeného stavu Nemovitosti Radnice, kdy Zhotovitel předpokládá vyšší náklady na údržbu Nemovitosti Radnice.

Celková výše ročních provozních nákladů činí **9 662 934 Kč**.

Volba kapitalizační míry

Princip výnosového ocenění spočívá v tom, že kapitalizací typického ročního výnosu získáme výnosovou hodnotu nemovitosti. Kapitalizační míra tak přepočítává budoucí hodnotu ročního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Kapitalizační míru můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

V rámci kapitoly č. 4.4.2.3 byla stanovena průměrná výnosová míra kancelářských prostor třídy A v centrální obchodní čtvrti (CBD⁴⁵) na úrovni 5,25 %. Tato výnosová míra odráží tržní postavení nejmodernějších budov s nejvyššími standardy a moderním vybavením a rozsáhlými službami pro nájemce.

Nicméně, vzhledem ke specifické poloze a horšímu technickému stavu posuzované nemovitosti se Zhotovitel rozhodl pro stanovení výnosové hodnoty použít míru kapitalizace na úrovni 8,5 %. Tento přístup je odůvodněn několika klíčovými faktory, a to:

Nemovitost se nachází v oblasti, která nemá stejnou prestiž a atraktivitu jako prémiové lokality, resp. centrální obchodní čtvrti (CBD). Nemovitost je ve stavu, který vyžaduje významné opravy a modernizace. Horší technický stav zvyšuje riziko neplánovaných výdajů, což negativně ovlivňuje čistý provozní výnos. Vyšší kapitalizační míra odráží potřebu zahrnout tyto budoucí kapitálové výdaje do ocenění. Tyto výdaje mohou zahrnovat renovace, modernizace technických zařízení, zlepšení energetické efektivity a další investice potřebné k dosažení standardu, který by byl konkurenceschopný na trhu. Zvýšení kapitalizační míry na 8,5 % reflektuje zvýšené investiční riziko spojené s horší polohou a technickým stavem a nutností budoucích investic do nemovitosti a současně horší postavení Nemovitosti Radnice na trhu. Tento způsob ocenění odpovídá tržním podmínkám a specifikům posuzované nemovitosti. Zhotovitel Nemovitost Radnice vnímá spíše jako kancelářské prostory typu C.

Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti Radnice

Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude proveden kapitalizací typického ročního výnosu. Postup výpočtu je následující:

⁴⁴ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155s. nebo MAŘÍK, Miloš, et al. Metody oceňování podniku: Proces ocenění - základní metody a postupy. 2. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 492 s. ISBN 978-80-86929-32-3

⁴⁵ Central bussines district

Čistý výnos nemovitosti = Hrubý výnos nemovitosti - Náklady (náklady jsou odhadovány či převzaty od Zadavatele)

Pro výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude použit následující vzorec:

$$VHN = \frac{\check{C}VN}{r}$$

VHN - výnosová hodnota nemovitosti

ČVN - čistý výnos nemovitosti

r - reálná kapitalizační míra

1. Vyčíslení hrubého výnosu

Nemovitosti:

Kancelářské prostory s průměrnou velikostí cca 20 m ² (v m ²)	16 932	Nájem Kč/měsíc/m ²	208	Nájem Kč/rok	42 229 247
Skladové prostory v suterénu (v m ²)	4 880	Nájem Kč/měsíc/m ²	104	Nájem Kč/rok	6 085 424
Hrubý výnos za rok celkem					48 314 671
Odborný odhad možné ztráty v příjmu				10%	4 831 467
Hrubý výnos za rok celkem				HV =	43 483 204

2. Souhrn nákladů nutných k

dosažení výnosu:

Náklady spojené s obhospodařováním nemovitosti je možno zvolit jako relativní odhad nebo absolutní částky. Výše nákladů byla stanovena odborným odhadem dle ověřovatelské praxe a ve vztahu k situaci na trhu nemovitostí.

	Kč/rok
Obhospodařovací náklady celkem za rok	ON = 9 662 934

3. Čistý výnos (ČV) vypočteme odečtením nákladů na obhospodařování od hrubého výnosu.

ČVN = HV - ON =	33 820 270
-----------------	------------

Výnosová hodnota (VHN) (věčná renta obvyklého nájemného)

$$VHN = \frac{\check{C}V}{r}$$

ČV	Čistý výnos nemovitosti	tis. Kč/rok	33 820
r	zvolená míra výnosnosti	% p.a.	8,50 %
VHN	Výnosová hodnota kancelářských a skladových prostor	tis. Kč	397 886

Výsledná tržní hodnota části Nemovitosti Radnice (kancelářské a skladové prostory) stanovená výnosovou metodou činí 397 886 tis. Kč.

4.6.2.2 Stanovení hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice

Hodnota garážových stání Nemovitosti Radnice bude stanovena porovnávací metodou. Porovnávací metoda je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v obdobných lokalitách. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna.

Pro porovnání čerpal Zhotovitel údaje z nabídek realitních serverů jako jsou sreality.cz. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita a typ prostor - garážové stání prostory. Pro porovnání byly použity 3 vzorky, základní informace o vybraných porovnávaných nemovitostech jsou uvedeny níže.

Vzorek č. 1

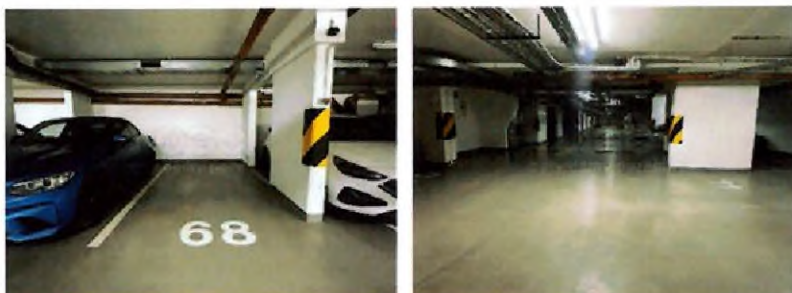
Jedná se o prodej garážového stání o výměře 12 m², které se nachází v moderním garážovém domě v městské části Praha 10 - Michle, v ulici V Dolině. Parkovací místo č. 70 je umístěno v krytých prostorách a chráněno sklopným sloupkem na klíč. Do objektu je zajištěn vjezd automatickými vraty na čip a přístup ke stání je bezbariérový přes bytový dům s výtahem. Garážový dům je ve velmi dobrém technickém stavu, pravidelně udržovaný a s nízkými provozními náklady, které činí 305 Kč/měsíc. Nabízené stání se nachází v lokalitě s dobrou dopravní dostupností a plnou městskou infrastrukturou. Prodejní cena činí 590 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz.

Vzorek č. 2

Jedná se o prodej garážového stání o výměře 18 m², které se nachází v přízemí cihlového garážového objektu ve velmi dobrém stavu v lokalitě Praha - Strašnice, v ulici Návozská. Parkovací místo č. 68 je situováno v uzavřeném komplexu s bezbariérovým přístupem a nabízí pohodlné a bezpečné zázemí pro parkování osobního vozidla. Objekt je součástí zástavby s plnou městskou infrastrukturou a nachází se v centrální části obce s dobrou dopravní dostupností. Prodejní cena činí 950 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz.

Vzorek č. 3

Jedná se o prodej garážového stání o výměře 15 m², které je umístěno v přízemní jednopodlažní parkovací stavbě v panelové zástavbě v městské části Praha 10 - Strašnice, v ulici Pod Altánem. Stání je zastřešené a uzamykatelné, čímž poskytuje ochranu vozidla před povětrnostními vlivy i neoprávněným přístupem. Objekt se nachází v obytné zóně s dobrou dopravní dostupností do centra města i ostatních částí Prahy. Prodejní cena činí 799 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz.

Tabulka 12: Porovnávací analýza garážových stání Nemovitosti Radnice ⁴⁶

Oceňovaná nemovitost: garážové stání		x	x	Praha 10 - Vršovice	Dobry	Sklopná parkovací zábrana	Elektrina	Bez dalších vlivů	648 988 Kč / park. stání
VZORKY		Nabídková cena (Kč)	Zdroj	Poloha	Technický stav	Vybavení	Inženýrské sítě	Další vlivy	Celkem (Kč / park. stání)
Porovnávané vzorky	1	ulice V Dolině, Praha 10 - Michle 590 000	Nabídka	Obdobná	Lepší	Obdobné	Obdobné	Lepší - uzamykatelné	454 005
	Koef.		0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	0,77
	2	Názovská, Praha 10 - Strašnice 950 000	Nabídka	Lepší	Lepší	Obdobné	Obdobné	Obdobné	731 025
	Koef.		0,90	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	0,77
	3	Pod Altánem, Praha 10 - Strašnice 799 000	Nabídka	Obdobná	Lepší	Obdobná	Obdobné	Lepší - uzamykatelné	648 988
	Koef.		0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	0,81

Zdroj: srealty.cz, vlastní výpočty.

⁴⁶ Při výpočtech není použito zaokrouhlování. Zaokrouhlení na celé číslo je použito pouze při výpočtu průměru jednotkové ceny garážových stání Nemovitosti Radnice.

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel navrhuje porovnávací hodnotu garážového stání Nemovitosti Radnice ve výši **648 988 Kč/garážové stání**.

Tabulka 13: Stanovení výsledné hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice

Jednotková cena	Počet	Celková hodnota
(Kč/garáž. stání)	(ks)	(Kč)
648 988	20	12 979 760

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná hodnota garážových stání Nemovitosti Radnice činí **12 980 tis. Kč**.

4.6.2.3 Součet hodnot Nemovitosti Radnice

Následující tabulka znázorňuje výslednou hodnotu Nemovitosti Radnice, která se skládá z hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice a garážových stání Nemovitosti Radnice.

Tabulka 14: Součet hodnot Nemovitosti Radnice

Ty prostoru	Hodnota (v tis. Kč)
Kancelářské a skladové prostory Nemovitosti Radnice	397 886
Garážová stání Nemovitosti Radnice	12 980
CELKEM Nemovitost Radnice	410 865

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná hodnota Nemovitosti Radnice činí 410 865 tis. Kč.

4.6.3 Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden metodou odpočtu nákladů⁴⁷

Zhotovitel se pokoušel vyhledat podobné realizované transakce nahlížením do veřejného rejstříku katastru nemovitostí (konkrétně náhledem na nemovitosti se zapsanými cenovými údaji pomocí mapové aplikace katastru nemovitostí), rešerší historických nabídek a prodejů skrze realitní servery a dále přes databázi nemovitostí na webových stránkách inem.cz, obsahující historické inzeráty.

S ohledem na specifičnost Nemovitosti Eden nebylo možné určit cenu obvyklou, jelikož nebylo možné dohledat dostatečný počet relevantních vzorků srovnatelných transakcí pro ocenění. Oceňovaná nemovitost je svým rozsahem a účelem využití a technickým stavem natolik specifická, že její srovnávání se vzdáleně podobnými nemovitými věcmi by vedlo k nepřesnému výsledku ocenění. Vzhledem k výše uvedenému Zhotovitel konstatuje, že stanovení ceny obvyklé není možné

⁴⁷ Jedná se prakticky o kompilaci metod porovnávací a nákladové.

a v souladu s odst. 3 § 2 Zákona o oceňování majetku (viz také kapitola 3.7) přistupuje k určení tržní hodnoty.

Pro stanovení hodnoty Nemovitosti Eden bude použita metoda odpočtu nákladů. Metoda odpočtu nákladů je metoda ocenění nemovitosti, při které se stanoví hodnota pozemku jako nezastavěného (volného, nezatíženého), a následně se odečtou náklady na odstranění specifických překážek, jako je demolice stávajících staveb nebo sanace ekologické zátěže. Tímto způsobem se dosáhne čisté hodnoty pozemku. V anglické literatuře je tato metoda často označována jako "Cost-to-Cure Method".

Prvním krokem je stanovení hodnoty nezastavěného pozemku. Pro stanovení hodnoty nezastavěného pozemku Zhotovitel vychází ze závěrů porovnávací analýzy provedené v rámci kapitoly 4.6.1. Výslednou hodnotu nezastavěného pozemku pro potřeby stanovení hodnoty Nemovitosti Eden zobrazuje tabulka níže.

Tabulka 15: Stanovení porovnávací hodnoty nezastavěného pozemku

Jednotková cena	Plocha	Celková hodnota
(Kč/m ²)	(m ²)	(Kč)
46 222	1 311	60 597 042

Zdroj: vlastní zdroj.

Druhým krokem je stanovení nákladů na demolici. Obestavěný prostor budovy dle rámcového propočtu Zadavatele činí 20 015,91 m³. S ohledem na staří a typ konstrukce, kdy se jedná o masivní železobetonovou konstrukci v souladu s tehdejšími normami a technologickými možnostmi a postupy, je poměr konstrukce na obestavěném prostoru cca do 25 %. Tento poměr zahrnuje nejen svislé nosné prvky, ale i stropní desky, schodiště, masivní základy a současně další železobetonové komponenty jako např. vzduchotechnické šachty, které přispívají k celkové hmotnosti a objemu konstrukce. Zhotovitel při stanovení poměru konstrukce na obestavěném prostoru vychází současně také z empirických zkušeností s rozpočty demolice budov, kdy podíl konstrukcí je zpravidla do 25 %. Použití podílu konstrukcí 25 % také odráží konzervativní přístup, který zajišťuje, že jsou zohledněny všechny potenciální náklady spojené s demolicí

Podle ceníků vydávaných společnostmi RTS náklady na demolici budov mechanizací, železobetonové konstrukce s poměrem konstrukce do 25 % činí 625 Kč/m³. Poměr konstrukce na obestavěném prostoru je cca 25 %, což znamená, že objem sutí je cca 25 % z obestavěného prostoru. Přepočtový poměr množství odpadu z demolice je 1 m³ = 1,6 tuny⁴⁸.

⁴⁸ Orientační přepočtová tabulka množství odpadů, Česká informační agentura životního prostředí. Dostupné z: https://www.cenia.cz/wp-content/uploads/2019/02/Prepoctova_tabulka_07_2000_aktualizace_2016.pdf

Podle ceníků vydávaných společností RTS náklady na vodorovné přemístění suti na skládku do 6000 m činí 419 Kč/t, náklady na uložení suti na skládku bez zhutnění jsou 14,10 Kč/t.

Výši skládkovného Zhotovitel určil jako průměrnou cenu dle ceníků jednotlivých skládek, Zhotovitel vycházel z ceníkových cen celkem 5 společností. Srovnávané ceny jsou uvedeny níže.

Tabulka 16: Analýza cen skládkovného- směsné stavební a demoliční odpady

Skládka	Cena (Kč/t)	
Domeček - odpady s.r.o.	4000	bez DPH
DE.PO.NA Praha, s.r.o.	3700	bez DPH
Ekologie s.r.o.	2815	bez DPH
VS-Ekoprag s.r.o.	2950	bez DPH
SIEGL Petr s.r.o.	1550	bez DPH
Průměr	3003	bez DPH

Zdroj: vlastní zpracování.

Průměrná cena skládkovného směsných stavebních a demoličních odpadů činí 3003 Kč/t bez DPH.

Celkové náklady na demolici jsou součtem nákladů na demolici, přemístění suti, uložení suti a skládkovného. Výpočet celkových nákladů na demolici včetně skládkovného a následné určení hodnoty Nemovitosti Eden zobrazuje tabulka níže.

Tabulka 17: Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden

Náklady demolice			
Obestavěný prostor	(A)	20 015,91	m ³
Demolice budov mechanizací, ŽB, konstr. do 25 %	(B)	625	Kč/m ³
Náklady demolice	(C = A x B)	12 509 942	Kč
Poměr konstrukce na obestavěném prostoru	(D)	25,00	%
Objem suti	(E = D x A)	5 003,98	m ³
Přepočtový poměr množství odpadu z demolice	-	1 m ³ = 1,6 tuny	-
Hmotnost suti	(F = E x 1,6)	8 006,36	t
Vodorovné přemístění suti na skládku do 6000 m	(G)	419,00	Kč/t
Náklady na přemístění suti na skládku	(H = F x G)	3 354 665,93	Kč
Uložení suti na skládku bez zhutnění	(I)	14,10	Kč/t
Náklady na uložení suti na skládku bez zhutnění	(J = F x I)	112 889,71	Kč
Skládkovné	(K)	3 003,00	Kč/t
Náklady na skládkovné	(L = F x K)	24 043 106,86	Kč
Náklady demolice celkem	(M = C + H + J + L)	40 020 604,05	Kč
Hodnota pozemku bez budov	(N)	60 597 042	Kč
Hodnota KD EDEN	(O = N - M)	20 576 438	Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná tržní hodnota Nemovitosti Eden činí 20 576 tis. Kč.

4.6.4 Stanovení hodnoty Nemovitosti

Zhotovitel se pokoušel vyhledat podobné realizované transakce nahlížením do veřejného rejstříku katastru nemovitostí (konkrétně náhledem na nemovitosti se zapsanými cenovými údaji pomocí mapové aplikace katastru nemovitostí), rešerší historických nabídek a prodejí skrze realitní servery a dále přes databázi nemovitostí na webových stránkách *inem.cz*, obsahující historické inzeráty.

S ohledem na specifičnost Nemovitosti nebylo možné určit cenu obvyklou, jelikož nebylo možné dohledat dostatečný počet relevantních vzorků srovnatelných transakcí pro ocenění. Oceňovaná nemovitost je svým rozsahem a účelem využití a technickým stavem natolik specifická, že její srovnávání se vzdáleně podobnými nemovitými věcmi by vedlo k nepřesnému výsledku ocenění. Vzhledem k výše uvedenému Zhotovitel konstatuje, že stanovení ceny obvyklé není možné a v souladu s odst. 3 § 2 Zákona o oceňování majetku (viz také kapitola 3.7) přistupuje k určení tržní hodnoty.

Výsledná hodnota Nemovitosti je dána součtem hodnot Nemovitosti Radnice a Nemovitosti Eden a pozemků, které nejsou funkčně spojeny s budovami, kdy ohledem na skutečnost, že pozemek parc. č. 1872/2, k. ú. Vršovice, obec Praha je umístěn mimo plochu související s Nemovitostí Radnice, bude k hodnotě Nemovitosti Radnice a Nemovitosti Eden navíc přičtena hodnota tohoto pozemku.

Hodnota pozemku parc. č. 1872/2, k. ú. Vršovice, obec Praha je dána jednotkovou cenou určenou v kapitole 4.6.1, tj. ve výši 46 222 Kč/m² a výměrou tohoto pozemku ve výši 4 891 m². Celková hodnota pozemku parc. č. 1872/2, k. ú. Vršovice, obec Praha činí 226 072 tis. Kč.

V následující tabulce je uvedena výsledná hodnota Nemovitosti.

Tabulka 18: Výsledná hodnota Nemovitosti

Označení	(v tis. Kč)
Nemovitost Radnice	422 922
Nemovitost EDEN	20 576
Pozemek parc. č. 1872/2, k. ú. Vršovice, obec Praha	226 072
Nemovitost	669 570

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná tržní hodnota Nemovitosti činí 669 570 tis. Kč.

4.6.5 Stanovení hodnoty plánované Budovy D metodou výnosovou

Pro stanovení hodnoty Budovy D bude použita metoda výnosová. Metoda výnosová je založena na stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by Nemovitost mohla být pronajímána při zohlednění nákladů spojených s vlastnictvím a provozováním Nemovitosti.

Ocenění nemovitosti výnosovou metodou stanovuje hodnotu budoucích výnosů z pronájmu za předpokladu stávajícího využití, které je nejlepší a nejvyšší. Stanovení hodnoty pronajímané nemovitosti výnosovým způsobem probíhá ve dvou krocích.

V prvním kroku je nutné stanovit hodnotu čistého ročního výnosu, který bude generován pronajatými prostory.

Ve druhém kroku se stanoví hodnota pronajímané nemovitosti jako současná hodnota budoucích čistých výnosů, při zohlednění rizikovosti a časové hodnoty peněz prostřednictvím kapitalizační míry.

4.6.5.1 Výnosy

Zhotovitel předpokládá, že v případě vybudování Budovy D by tato budova byla vystavěna ve standardu nových kancelářských prostor za pomoci aktuálně využívaných stavebních materiálů.

Výnosy z pronájmu Budovy D budou stanoveny porovnáním a odvozeny z tržního nájemného. Pro porovnání tržního nájemného čerpal Zhotovitel údaje o nabídkách z realitních serverů jako jsou sreality.cz. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita - Praha 10 - Vršovice, typ prostor - kancelářské prostory a technický stav - ve velmi dobrém technickém stavu. Pro porovnání tržního nájemného byly použity celkem 4 vzorky, základní informace o vybraných vzorcích jsou uvedeny níže.

Vzorek č. 1

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 44 m², která se nachází ve 3. patře administrativní budovy v ulici K Hrušovu, Praha - Štěrboholý. Prostory jsou klimatizované, v budově je bezbariérový přístup, výtah a recepce s nepřetržitým provozem. Na patře je k dispozici společná kuchyňka a sociální zařízení včetně bezbariérového. Součástí objektu je jídelna s bufetem, parkování je možné zdarma na nevyhrazených místech v areálu, případně lze pronajmout vyhrazené stání. Budova je umístěna v oploceném areálu s vjezdem přes bránu a nabízí dobré dopravní napojení na Pražský okruh a dálnici D1, autobusová zastávka je přímo u areálu a metro A - stanice Depo Hostivař je v dosahu několika minut. Pronájem kanceláře činí 15 950 Kč/měsíc.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 2

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 52 m², která se nachází ve 3. patře administrativní budovy Garden Eleven na Kubánském náměstí v Praze - Vršovicích. Prostory disponují vlastní kuchyňkou a je možné je pronajmout kompletně zařízené moderním nábytkem. Kancelář je klimatizovaná, má otevíratelná okna a je zajištěn bezbariérový přístup. V objektu funguje centrální recepce s podatelnou, ostraha a 24/7 přístup, k dispozici je výtah a možnost pronájmu parkovacího stání. Budova je dobře dostupná městskou hromadnou dopravou i autem. Pronájem kanceláře činí 22 600 Kč/měsíc.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 3

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 58 m², která se nachází ve 2. patře hlavní budovy areálu PM v Praze - Dolních Měcholupech, v ulici Za zastávkou. Prostory tvoří dvě kanceláře, z nichž jedna průchozí je vybavena kuchyňskou linkou s lednicí a myčkou nádobí. Obě místnosti jsou klimatizované, podlahy pokrývají zátěžové koberce a prostory se nabízejí nezařízené. Na patře jsou k dispozici společné toalety, vytápění je zahrnuto v ceně nájemného, spotřeba elektřiny a vody se účtuje samostatně dle skutečnosti. V budově je výtah a k pronájmu lze sjednat vyhrazené parkovací stání za poplatek. Pronájem kanceláře činí 21 724 Kč/měsíc bez DPH.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 4

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 70 m², která se nachází ve 2. patře kancelářské budovy v ulici Třebostická, Praha - Strašnice. Prostory tvoří openspace s jednou samostatnou uzavíratelnou místností, kancelář je světlá díky velkým oknům. Vybavení zahrnuje klimatizaci, zátěžový koberec a kancelářové osvětlení. V budově je výtah, recepce a zajištěna ostraha, k dispozici je sdílená kuchyňka a oddělené toalety. Součástí nájmu jsou také dvě parkovací stání za závorou. Pronájem kanceláře činí 25 900 Kč/měsíc, k nájmu se dále účtují poplatky ve výši 100 Kč/m².



Zdroj: www.sreality.cz.

Tabulka 19: Porovnávací analýza nájemného Budovy D

Lokalita	Nabídková cena	Plocha	Nabídková cena	Koef. Nabídky	Velikost	Poloha	Technický stav	Vybavení	Dopravní dostupnost	Koef. celkem	Upravená cena
Praha 10 - Vršovice	(Kč/měs.)	(m²)	(Kč/m²/měs.)	-	(průměrně cca 40 m²)	-	-	(žádne, oceňována zvlášť)	-	-	(Kč/m²/měs.)
K Hrušovu, Praha 10 - Štěrboholy	15 950	44	363	0,95	1,00	1,10	1,05	1,00	1,05	1,15	418
Kubánské náměstí, Praha 10 - Vršovice	22 600	52	435	0,95	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	412
Za Zastávkou, Praha 10 - Doňní Měcholupy	21 724	58	375	0,95	1,05	1,10	1,00	1,00	1,05	1,15	432
Třebohostická, Praha 10 - Straňnice	25 900	70	370	0,95	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	388
Průměr			385						průměr		412

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování.

Dle výše uvedené porovnávací analýzy se tržní nájemné obdobných komerčních prostor pohybuje v rozpětí od 388 do 432 Kč/m²/měsíc. Průměrné nájemné pak činí 412 Kč/m²/měsíc.

V suterénu Budovy D Zhotovitel rovněž předpokládá umístění skladových prostor (o velikosti 757 m²), pro stanovení jejich hodnoty uvažuje s nájemným ve výši 50 % tržního nájemného kancelářských prostor, tj. ve výši 206 Kč/m²/měsíc. Tato výše nájemného skladových prostor dle odborné praxe Zhotovitel odpovídá tržnímu nájemnému skladových prostor ve velmi dobrém technickém stavu.

Následující tabulka znázorňuje výslednou výši ročního nájemného Budovy D.

Tabulka 20: Výpočet ročního nájemného Budovy D

Kancelářské prostory s průměrnou velikostí cca 20 m ² (v m ²)	3 767,82	Nájem Kč/měsíc/m ²	412	Nájem Kč/rok	18 634 293
Skladové prostory v suterénu (v m ²)	1 626,63	Nájem Kč/měsíc/m ²	206	Nájem Kč/rok	4 022 374
Hrubý výnos za rok celkem					22 656 666

Zdroj: vlastní zpracování.

Celkové roční nájemné Budovy D o výměře 5 394 m² činí **22 656 666 Kč**.

4.6.5.2 Kapacita nemovitosti a obsazenost

Nemovitost má 5 394 m² pronajatelné plochy.

Analýza kancelářských prostor, viz kapitola 4.4.2.2.1, uvádí, že neobsazenost kancelářských prostor v Praze dosáhla druhému kvartálu roku 2025 úrovně 6,6 %. Jedná se však o prémiové kancelářské prostory umístěné v prémiových lokalitách hl. města Prahy.

Pro výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude uvažováno s roční neobsazeností ve výši 10 %, která zohledňuje dobu, kdy je nemovitost nepronajata z důvodu hledání nového nájemce, případně odráží slevu z nájemného u dlouhodobého pronájmu. Obsazenost Nemovitosti volí Zhotovitel ve výši **90 %**. Takto stanovená výše koresponduje dle odborných analýz s tržními podmínkami na trhu nemovití tohoto typu majetku, viz kapitola 4.4.2.2.1.

4.6.5.3 Náklady

Vlastník nemovitosti zpravidla hradí náklady na správu budovy, pojištění, daň z nemovitosti a náklady na opravy a údržbu.

S ohledem na skutečnost, že Zadavatel neposkytl Zhotoviteli informace o provozních nákladech Nemovitosti, byly náklady stanoveny expertním odhadem ve výši 10 % z hrubého ročního výnosu nemovitosti. Tyto náklady zahrnují provozní náklady v podobě pojištění a daně z nemovitosti, dále náklady na správu majetku (obvykle v rozmezí 2-6 % z hrubých výnosů) a náklady na opravu a

udržování vč. nákladů na amortizaci, tzn. znovuobnovovací investice (obvykle cca 1 % z reprodukční hodnoty stavby).⁴⁹

Celková výše ročních provozních nákladů činí **2 265 667 Kč**.

4.6.5.4 Volba kapitalizační míry

Princip výnosového ocenění spočívá v tom, že kapitalizací typického ročního výnosu získáme výnosovou hodnotu nemovitosti. Kapitalizační míra tak přepočítává budoucí hodnotu ročního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Kapitalizační míru můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

V rámci kapitoly č. 4.4.2.3 byla stanovena průměrná výnosová míra prémiových kancelářských prostor, která se pohybuje na úrovni 5,25 %.

Vzhledem k poloze Budovy D Zhotovitel pro stanovení výnosové hodnoty Nemovitosti volí míru kapitalizace ve výši **6 %**.

4.6.5.5 Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti

Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude proveden kapitalizací typického ročního výnosu. Postup výpočtu je následující:

Čistý výnos nemovitosti = Hrubý výnos nemovitosti - Náklady (náklady jsou odhadovány či převzaty od Zadavatele)

Pro výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude použit následující vzorec:

$$VHN = \frac{\check{C}VN}{r}$$

VHN - výnosová hodnota nemovitosti

ČVN - čistý výnos nemovitosti

r - reálná kapitalizační míra

1. Vyčíslení hrubého výnosu Nemovitosti:

Kancelářské prostory s průměrnou velikostí cca 20 m ² (v m ²)	3 767,82	Nájem Kč/měsíc/m ²	412	Nájem Kč/rok	18 634 293
Skladové prostory - suterén (v m ²)	1 626,63	Nájem Kč/měsíc/m ²	206	Nájem Kč/rok	4 022 374
Hrubý výnos za rok celkem					22 656 666
Odborný odhad možné ztráty v příjmu				10,0%	2 265 667
Hrubý výnos za rok celkem					HV = 20 391 000

⁴⁹ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155s. nebo MAŘÍK, Miloš, et al. Metody oceňování podniku: Proces ocenění - základní metody a postupy. 2. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 492 s. ISBN 978-80-86929-32-3

2. Souhrn nákladů nutných k dosažení výnosu:

Náklady spojené s obhospodařováním nemovitosti je možno zvolit jako relativní odhad nebo absolutní částky. Výše nákladů byla stanovena odborným odhadem dle oceňovatelské praxe a ve vztahu k situaci na trhu nemovitostí.

		Kč/rok
Obhospodařovací náklady celkem za rok	ON =	2 265 667

3. Čistý výnos (ČV) vypočteme odečtením nákladů na obhospodařování od hrubého výnosu.

ČVN = HV - ON =	18 125 333
-----------------	------------

Výnosová hodnota (VHN)(věčná renta obvyklého nájemného)

$$VHN = \frac{ČV}{r}$$

ČV	čistý výnos nemovitosti	tis. Kč/rok	18 125
r	zvolená míra výnosnosti	% p.a.	6,00%
VHN	Výnosová hodnota Budovy D	tis. Kč	302 089

Výsledná tržní hodnota Budovy D stanovená výnosovou metodou činí 302 089 tis. Kč.

4.6.6 Rekapitulace

Následující tabulka znázorňuje výsledné hodnoty Předmětu ocenění dle jednotlivých bodů zadání tohoto znaleckého posudku.

Tabulka 21: Rekapitulace hodnot Předmětu ocenění

Bod úkolu	Označení	(v tis. Kč)
a)	Pozemek Nemovitost	643 595
b)	Nemovitost Radnice	422 922
c)	Nemovitost EDEN	20 576
d)	Nemovitost	669 570
e)	Budova D - budoucí stav	302 089

Zdroj: vlastní zpracování.

5 Odůvodnění

5.1 Rekapitulace a formulace závěrečného výroku

Při vypracování tohoto znaleckého posudku vzal Zhotovitel v úvahu všechny podstatné faktory a rizika, která ovlivňují či mohou ovlivňovat výslednou hodnotu.

Předmět ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován dle zadání Zadavatele v podobě následujících znaleckých otázek:

- a) Určit obvyklou cenu pozemků parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3, k. ú. Vršovice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 1035, ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10.
- b) Určit obvyklou cenu pozemků parc. č. 1873/81 a 1873/83 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1429⁵⁰.
- c) Určit obvyklou cenu pozemku parc. č. 1872/3 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č. p. 1467.
- d) Určit obvyklou cenu všech výše uvedených pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budov č. p. 1429 a č. p. 1467.
- e) Určit obvyklou cenu nově postavené budovy navržené v západní části pozemku parc. č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C” budovy č.p. 1429.

Účel ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován pro interní potřeby Zadavatele, zejména pro potřeby jednání Zastupitelstva Městské části Praha 10 o způsobu dalšího nakládání s majetkem.

Použitý způsob ocenění

Hodnota Předmětu ocenění byla stanovena následujícími metodami:

- / Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti metodou porovnávací;
- / Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice;

⁵⁰ Vymezení pozemků bylo na základě domluvy se Zadavatelem opraveno, tj. liší se od zadání uvedeného ve smlouvě o zajištění vyhotovení znaleckého díla.

- Kancelářské a skladové prostory metodou výnosovou;
- Garážová stání metodou porovnávací;
- / Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden metodou odpočtu nákladů;
- / Stanovení hodnoty Budovy D metodou výnosovou;

Výsledek ocenění

Dle jednotlivých bodů dle zadání tohoto znaleckého posudku jsou výsledné hodnoty následující.

- a) Výsledná hodnota Pozemky Nemovitosti k datu ocenění 15. 9. 2025 činí 643 595 tis. Kč.
- b) Výsledná hodnota Nemovitosti Radnice k datu ocenění 15. 9. 2025 činí 422 922 tis. Kč.
- c) Výsledná hodnota Nemovitosti Eden k datu ocenění 15. 9. 2025 činí 20 576 tis. Kč.
- d) Výsledná hodnota Nemovitosti k datu ocenění 15. 9. 2025 činí 669 570 tis. Kč.
- e) Výsledná hodnota Budovy D k datu ocenění 15. 9. 2025 činí 302 089 tis. Kč.

5.2 *Kontrola postupu znalce*

V rámci stanovení hodnoty nemovitého majetku byl nejprve vypracován popis nemovitostí. Pro popis aktuálního stavu byly využity informace získané na místním šetření. Popis polohy a dopravní dostupnosti vychází z veřejně dostupných informací, především mapových aplikací mapy.cz, resp. google maps. Pro popis využití ploch čerpal Zhotovitel z informací z platného územního plánu obce. Dále byly popsány majetkoprávní vztahy z výpisu katastru nemovitostí.

Z veřejně dostupných dat byly shromážděny informace o vývoji relevantního trhu (analýza HB Index Hypoteční banky, databáze časových řad ARAD, ARTN Trend Report 2024, předmětné odborné analýzy společností Colliers a Cushman & Wakefield), dle kterých byla vypracována strategická analýza.

Hodnota Předmětu ocenění byla rozdělena dle jednotlivých bodů zadání znaleckého posudku, hodnota jednotlivých bodů byla stanovena následovně.

- a) Hodnota Pozemků Nemovitosti byla stanovena pomocí porovnávací metody. Pro porovnávací metodu byla určena jednotková cena pro pozemky na základě porovnání s podobnými realizovanými transakcemi v obdobné lokalitě. Zhotovitel použil 4 vzorky pro porovnání, přičemž rozdíly v poloze, přístupu k pozemku, velikosti, napojení na inženýrské sítě atd. byly zohledněny korekčními koeficienty tak, aby byla zachycena specifická oceňovaného nemovitého majetku. Rozdíl v cenové úrovni byl zohledněn pomocí koeficientu přepočtu vycházejícího vývoje růstu cen stavebních pozemků. Výsledná porovnávací hodnota Pozemky Nemovitosti byla stanovena vynásobením celkové výměry a stanovenou jednotkovou cenou.
- b) Hodnota Nemovitosti Radnice byla rozdělena na stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice a stanovení hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice.
 - Hodnota kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice byla stanovena výnosovou metodou. V rámci ocenění výnosovou metodou Zhotovitel nejprve stanovil hodnotu čistého ročního výnosu, který může být generován pronajatými prostory, a to jako rozdíl mezi hrubým ročním výnosem dle tržního nájemného a souhrnu provozních nákladů včetně odhadu ztráty na nájemném. Výsledná hodnota nemovitosti byla následně Zhotovitelem stanovena jako současná hodnota budoucích čistých výnosů, při zohlednění rizikovosti a časové hodnoty peněz prostřednictvím kapitalizační míry.
 - Hodnota garážových stání Nemovitosti Radnice byla stanovena porovnávací metodou. Pro porovnávací metodu byla určena jednotková cena za stání na základě porovnání s podobnými nabízenými prodeji garážových stání v obdobné lokalitě. Zhotovitel použil 3 vzorky pro porovnání, přičemž rozdíly v poloze, technickém stavu atd. byly zohledněny korekčními koeficienty tak, aby byla zachycena

specifičnost oceňovaného nemovitého majetku. Výsledná porovnávací hodnota garážových stání Nemovitosti Radnice byla stanovena vynásobením počtu garážových stání a stanovenou jednotkovou cenou.

- Výsledná hodnota Nemovitosti Radnice byla dána součtem hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice a hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice.
- c) Hodnota Nemovitosti Eden byla stanovena metodou odpočtu nákladů. Nejprve byla určena hodnota pozemku jako nezastavěného (volného), a poté byly odečteny náklady spojené s odstraněním stávající stavby. Náklady na demolici byly stanoveny dle ceníků společnosti RTS a vlastní analýzy cen skládkovného a zahrnovaly náklady na demolici, přemístění suti na skládku a skládkovné. Po odečtení těchto nákladů od hodnoty pozemku byla určena výsledná hodnota Nemovitosti Eden.
- d) Hodnota plánované Budovy D byla stanovena výnosovou metodou. V rámci ocenění výnosovou metodou Zhotovitel nejprve stanovil hodnotu čistého ročního výnosu, který by mohl být generován pronajatými prostory, a to jako rozdíl mezi hrubým ročním výnosem dle tržního nájemného a souhrnu provozních nákladů včetně odhadu ztráty na nájemném. Výsledná hodnota nemovitosti byla následně Zhotovitelem stanovena jako současná hodnota budoucích čistých výnosů, při zohlednění rizikovosti a časové hodnoty peněz prostřednictvím kapitalizační míry.

6 Závěr

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto znalecké posudku dospěl Zhotovitel k následujícím závěrům.

- a) Obvyklá cena pozemků parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3, k. ú. Vršovice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 1035, ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, k datu ocenění 15. 9. 2025 činí:

643 595 tis. Kč

(Slovy: šest set čtyřicet tři milionů pět set devadesát pět tisíc korun českých)

- b) Tržní hodnota pozemků parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1429, k datu ocenění 15. 9. 2025 činí:

422 922 tis. Kč

(Slovy: čtyři sta dvacet dva milionů devět set dvacet dva tisíc korun českých)

- c) Tržní hodnota pozemku parc. č. 1872/3 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č. p. 1467, k datu ocenění 15. 9. 2025 činí:

20 576 tis. Kč

(Slovy: dvacet milionů pět set sedmdesát šest tisíc korun českých)

- d) Tržní hodnota všech výše uvedených pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budov č. p. 1429 a č. p. 1467, k datu ocenění 15. 9. 2025 činí:

669 570 tis. Kč

(Slovy: šest set šedesát devět milionů pět set sedmdesát tisíc korun českých)

- e) Tržní hodnota nově postavené budovy navržené v západní části pozemku parc. č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C” budovy č.p. 1429, k datu ocenění 15. 9. 2025 činí:

302 089 tis. Kč

(Slovy: tři sta dva milionů osmdesát devět tisíc korun českých)

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zhotovitelem.

7 Ostatní skutečnosti

Zhotovitel k vypracování tohoto znaleckého posudku nepřibral konzultanta.

Odměna Zhotovitele byla stanovena na základě smluvního ujednání.

8 Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znalcem: Ing. Radkou Chaloupkovou, znalcem zapsaným v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti. Znalec vykonává svoji činnost v rámci znalecké kanceláře PKF APOGEO Esteem, a.s., která je zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

oceňování movitých věcí (včetně strojů, přístrojů, zařízení, motorových vozidel, výpočetní techniky), oceňování nemovitostí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, stanovení výše nájemného) a práv k nemovitostem (zástav, břemen), Oceňování podniků (včetně práv podniků, práv k podnikům, veškerých položek aktiv a pasív podniků, prodeje a nájmu podniků), oceňování obchodního jmění při přeměnách (fúze, převod jmění na společníka, rozdělení, změna právní formy), včetně přezkoumání a posuzování přeměn obchodních společností z ekonomického hlediska, vyhotovení znaleckých zpráv o fúzi, výpočtu výměnných poměrů, oceňování podnikatelských rizik, škod.

Znalecký úkon je zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem položky 064307/2025.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek vyhotovila a případná vysvětlení podá:

Otisk znalecké pečeti znalce:



Podpis za znaleckou kancelář:



člen představenstva

Otisk znalecké pečeti znalecké kanceláře:



V Praze dne 23. 9. 2025

9 Přílohy

Příloha č. 1: Částečný výpis katastru nemovitostí, LV č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 15. 9. 2025

Příloha č. 2: Fotodokumentace Nemovitosti Radnice ze dne 24. 4. 2024

Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti Eden ze dne 7. 5. 2024

Příloha č. 1: Částečný výpis katastru nemovitostí, LV č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 15. 9. 2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2025 00:00:00				
Okres:		Obec: 554782 Praha		
Kat.území: 732257 Vršovice		List vlastnictví: 1035		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581			
Svěřena správa nemovitosti ve vlastnictví obce				
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	00063941			
ČÁSTEČNÝ VÝPIS				
B Nemovitosti				
Pozemky	Parcela	Vyměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
	1872/2	4891	ostatní plocha	jiná plocha
	1872/3	1311	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 1467, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1872/3				
	1873/81	7466	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 1429, adminis.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1873/81				
	1873/83	256	ostatní plocha	zeleň
				památkově chráněné území
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Věcné břemeno (podle listiny)				
zřídít, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy dle geom.pl. 1427-151/2013, blíže spec.ve sml.čl.III.				
Oprávnění pro				
PŘEDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516				
Povinnost k				
Parcela: 1873/81				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2014 09:16:45. Zápis proveden dne 07.08.2014.				
V-36219/2014-101				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Věcné břemeno (podle listiny)				
právo umístění, provozování, kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení, blíže specifikováno v článku 8. souhlasného prohlášení, dle g. pl. 1476-3/2014				
Oprávnění pro				
Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600				
Povinnost k				
Parcela: 1872/2, Parcela: 1873/81				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2025 00:00:00	
Okres:	Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732257 Vršovice	List vlastnictví: 1035
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona č.sml. 4400003324 ze dne 22.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2018 10:26:26. Zápis proveden dne 12.07.2018. Pořadí k 08.06.2018 10:26 V-39370/2018-101 o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle smlouvy čl III. a GP 1729-10/2019 Oprávnění pro Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505 Povinnost k Parcela: 1872/2 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 280/2019/OP ze dne 05.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2019 13:53:14. Zápis proveden dne 20.08.2019. Pořadí k 29.07.2019 13:53 V-47303/2019-101 o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle článku III. smlouvy, v rozsahu GP 1827-315/2019 Oprávnění pro T-Mobile Czech Republic a.s., Tomiškova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681 Povinnost k Parcela: 1872/2 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.2019/OMP/1508 ze dne 03.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2020 10:45:45. Zápis proveden dne 28.04.2020. Pořadí k 02.04.2020 10:45 V-19087/2020-101	
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu	
Plomby a upozornění - Bez zápisu	
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu	
Listina o Jiná listina ze dne předávací protokol podle privatizačního projektu č. 24679 schváleného dne 29.10.93 ze dne 21.06.1994. POLVZ:932/1996 Z-5500932/1996-101 Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941 Praha 10 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 00064581 Praha 1 o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 + Statut hl. m. Prahy. POLVZ:638/1998 Z-3500638/1998-101	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101. strana 2	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2025 00:00:00	
Okres:	Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732257 Vršovice	List vlastnictví: 1035
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Listina	
Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000	RČ/IČO: 00063941
Praha 10	
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000	00064581
Praha 1	
o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 + Statut hl. m. Prahy.	
POLVZ: 638/1998	Z-5500638/1998-101
Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000	RČ/IČO: 00063941
Praha 10	
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000	00064581
Praha 1	
o Smlouva kupní ze dne 31.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2005.	
	V-23413/2005-101
Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000	RČ/IČO: 00064581
Praha 1	
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000	00063941
Praha 10	
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: 15.09.2025 09:55:20
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD	
Vyhotoveno dálkovým přístupem	
Podpis, razítko:	Řízení PU:
Poučení: Údaje katastru lze užívat 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.	
strana 3	

Příloha č. 2: Fotodokumentace Nemovitosti Radnice ze dne 24. 4. 2024

	
Nemovitost Radnice	Nemovitost Radnice
	
Nemovitost Radnice	Nemovitost Radnice - budova A + parkoviště
	
Nemovitost Radnice	Nemovitost Radnice - prostor pro umístění budovy D
	
Nemovitost Radnice - prostor pro umístění budovy D	Nemovitost Radnice - průjezd

	
Nemovitost Radnice - vstup do kancelářských prostor	Nemovitost Radnice - kancelářské prostory
	
Nemovitost Radnice - kancelářské prostory	Nemovitost Radnice - kancelářské prostory
	
Nemovitost Radnice - kancelářské prostory	Nemovitost Radnice - kancelářské prostory
	
Nemovitost Radnice - kuchyňka	Nemovitost Radnice - jídelna

	
Nemovitost Radnice - schodiště	Nemovitost Radnice - sklady
	
Nemovitost Radnice - výtahy	Nemovitost Radnice - sklady
	
Nemovitost Radnice - garážová stání	Nemovitost Radnice - technické zázemí
	
Nemovitost Radnice - technické zázemí	Nemovitost Radnice - technické zázemí

	
Nemovitost Radnice - vady - podepření rampy	Nemovitost Radnice - vady - podepření stropu kovovými pásy
	
Nemovitost Radnice - vady - zatékání	Nemovitost Radnice - vady - zatékání

Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti Eden ze dne 7. 5. 2024

	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden

	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.10.2025 10:35:02

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

Příloha č. 4

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 1035

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	00063941	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1872/2	4891	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
1872/3	1311	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 1467, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1872/3				
1873/81	7466	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 1429, adminis.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1873/81				
1873/83	256	ostatní plocha	zeleně	památkově chráněné území

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

2 Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřídít, provozovat, opravovat a udržívat součást distribuční soustavy dle geom.pl. 1427-151/2013, blíže spec.ve sml.čl.III.

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 1873/81

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2014 09:16:45. Zápis proveden dne 07.08.2014.

V-36219/2014-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění, provozování, kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení, blíže specifikováno v článku 8. souhlasného prohlášení, dle g. pl. 1476-3/2014

Oprávnění pro

Pražská teplota a.s., Radlická 364/152, Radlice,
15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600

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 02.10.2025 10:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 1035

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1872/2, Parcela: 1873/81

Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona č.sml. 4400003324 ze dne 22.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2018 10:26:26. Zápis proveden dne 12.07.2018.

V-39370/2018-101

Pořadí k 08.06.2018 10:26

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle smlouvy čl III. a GP 1729-10/2019

Oprávnění pro

**Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505**

Povinnost k

Parcela: 1872/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 280/2019/OP ze dne 05.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2019 13:53:14. Zápis proveden dne 20.08.2019.

V-47303/2019-101

Pořadí k 29.07.2019 13:53

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle článku III. smlouvy, v rozsahu GP 1827-315/2019

Oprávnění pro

**T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, Chodov,
14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681**

Povinnost k

Parcela: 1872/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.2019/OMP/1508 ze dne 03.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2020 10:45:45. Zápis proveden dne 28.04.2020.

V-19087/2020-101

Pořadí k 02.04.2020 10:45

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

**o Jiná listina ze dne předávací protokol podle privatizačního projektu č. 24679
schváleného dne 29.10.93 ze dne 21.06.1994.**

POLVZ:932/1996

Z-5500932/1996-101

**Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941
Praha 10
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 00064581
Praha 1**

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 02.10.2025 10:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 1035

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

istina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 + Statut hl. m. Prahy.

POLVZ:638/1998

Z-5500638/1998-101

Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941
Praha 10
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 00064581
Praha 1

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 + Statut hl. m. Prahy.

POLVZ:638/1998

Z-5500638/1998-101

Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941
Praha 10
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 00064581
Praha 1

o Smlouva kupní ze dne 31.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2005.

V-23413/2005-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 00063941
Praha 10

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

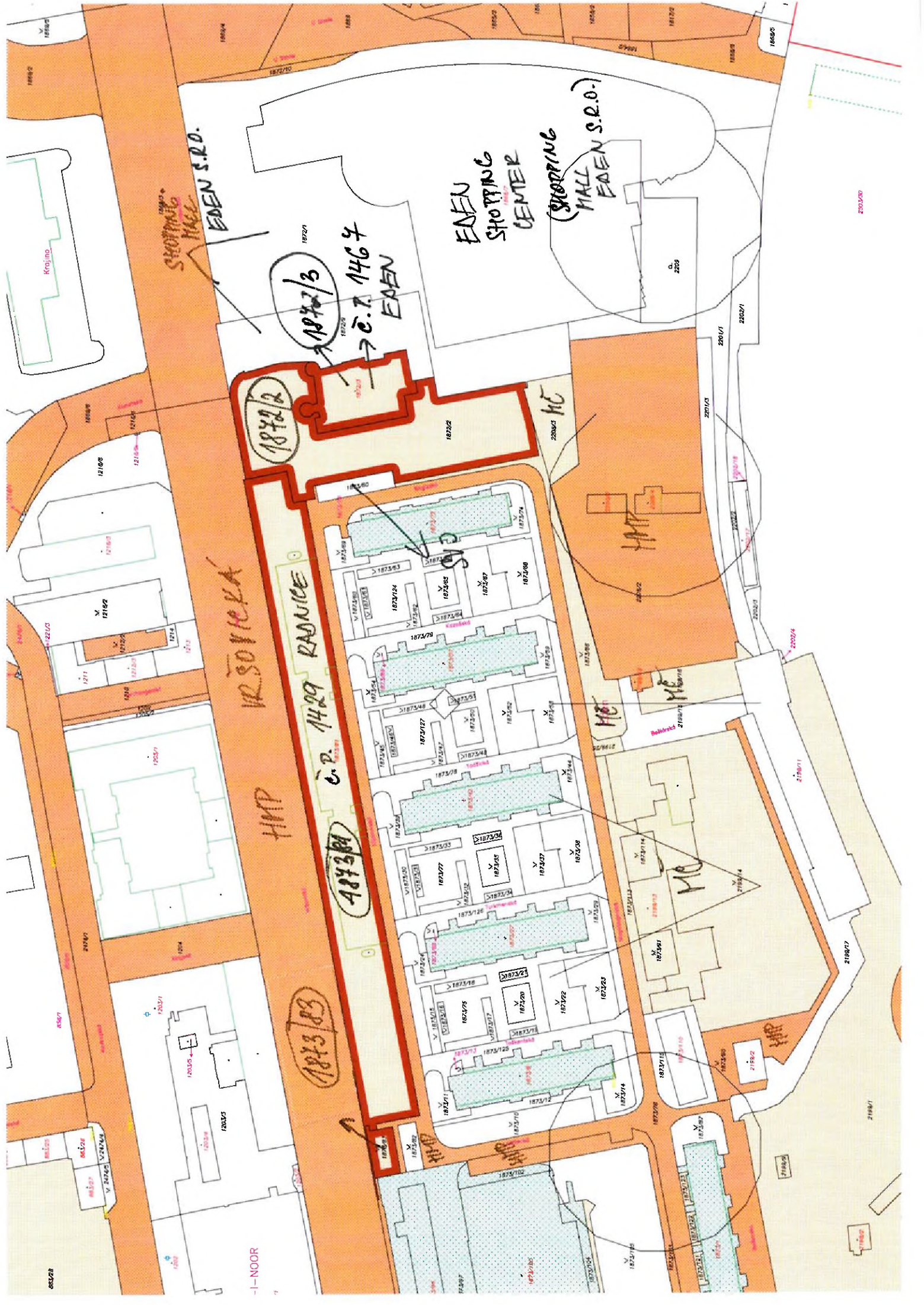
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 02.10.2025 10:43:29

eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

oučení: 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
ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



SHOPPING MALL

EDEN S.R.O.

EDEN SHOPPING CENTER
(SHOPPING MALL EDEN S.R.O.)

1842/2

1842/3

1842/4

EDEN

1843/1

1843/2

1843/3

1843/4

1843/5

1843/6

1843/7

1843/8

1843/9

1843/10

1843/11

1843/12

1843/13

1843/14

1843/15

1843/16

1843/17

1843/18

1843/19

1843/20

1843/21

1843/22

1843/23

1843/24

1843/25

1843/26

1843/27

1843/28

1843/29

1843/30

1843/31

1843/32

1843/33

1843/34

1843/35

1843/36

1843/37

1843/38

1843/39

1843/40

1843/41

1843/42

1843/43

1843/44

1843/45

1843/46

1843/47

1843/48

1843/49

1843/50

1843/51

1843/52

1843/53

1843/54

1843/55

1843/56

1843/57

1843/58

1843/59

1843/60

1843/61

1843/62

1843/63

1843/64

1843/65

1843/66

1843/67

1843/68

1843/69

1843/70

1843/71

1843/72

1843/73

1843/74

1843/75

1843/76

1843/77

1843/78

1843/79

1843/80

1843/81

1843/82

1843/83

1843/84

1843/85

1843/86

1843/87

1843/88

1843/89

1843/90

1843/91

1843/92

1843/93

1843/94

1843/95

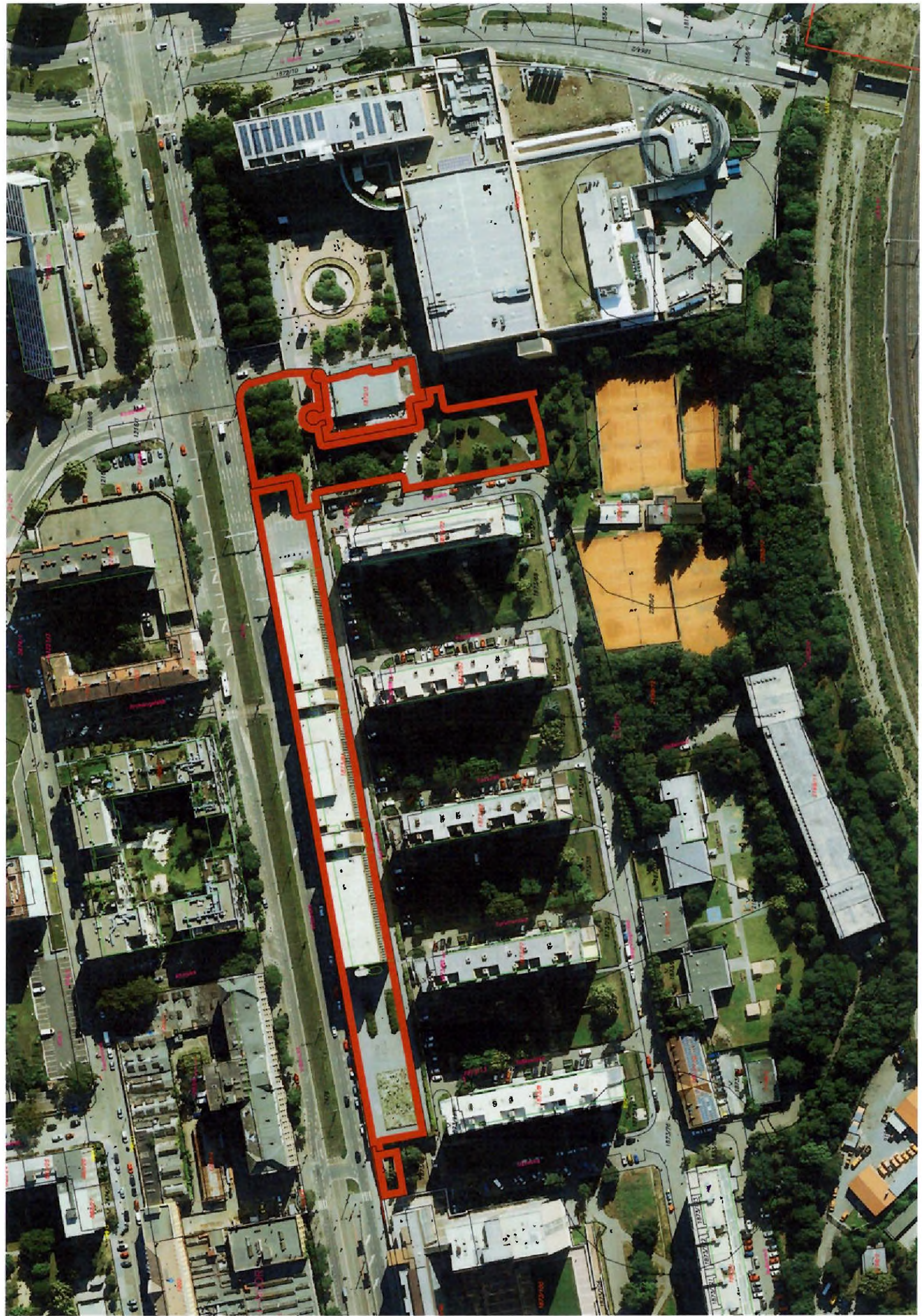
1843/96

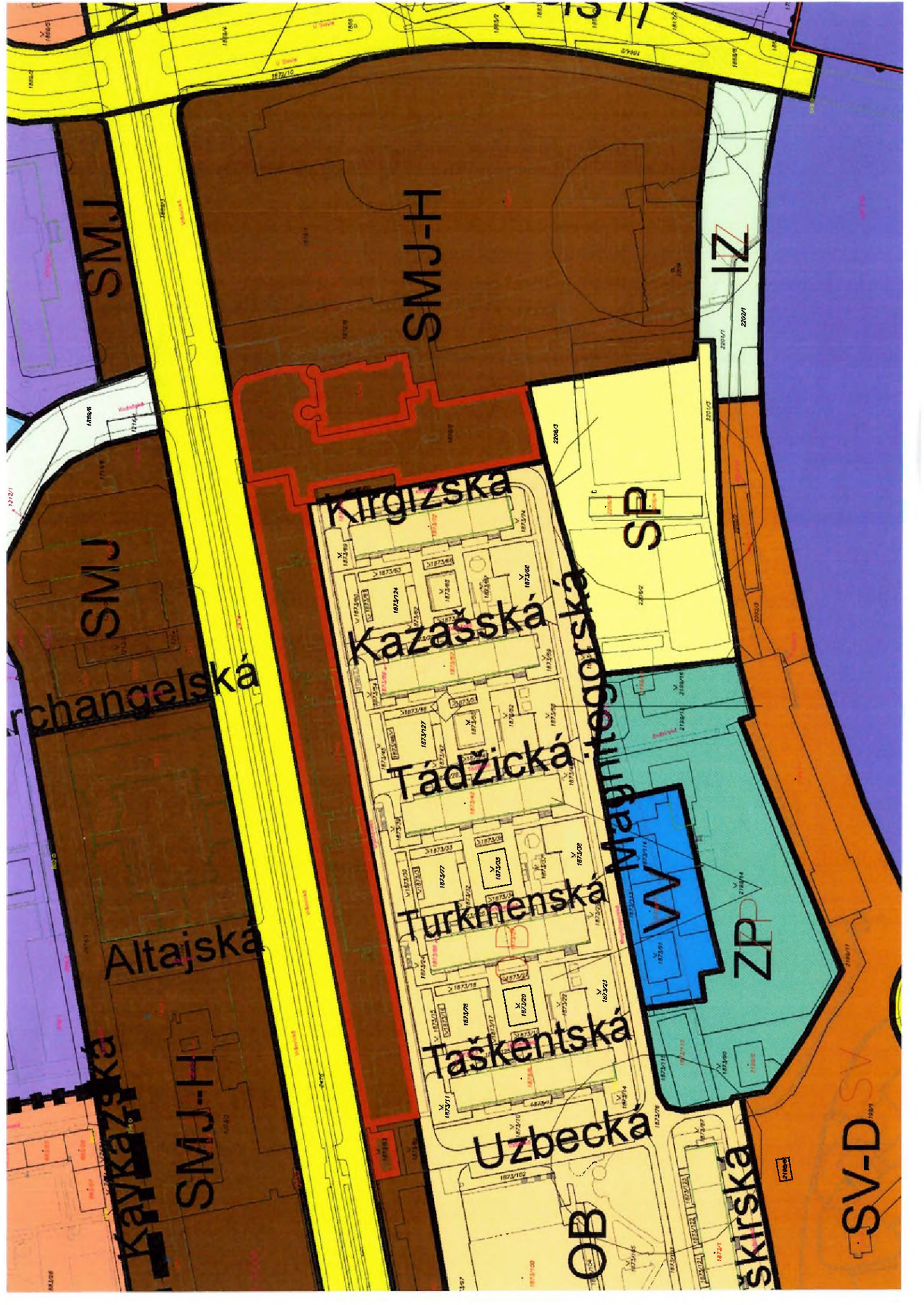
1843/97

1843/98

1843/99

1843/100





SMJ-H

IZ

Kirgizská

SP

Kazašská

Tadžická

Turkmenská

Maňižtogorská

Taškentská

ZP

Uzbecká

OB

Škirska

SV-D

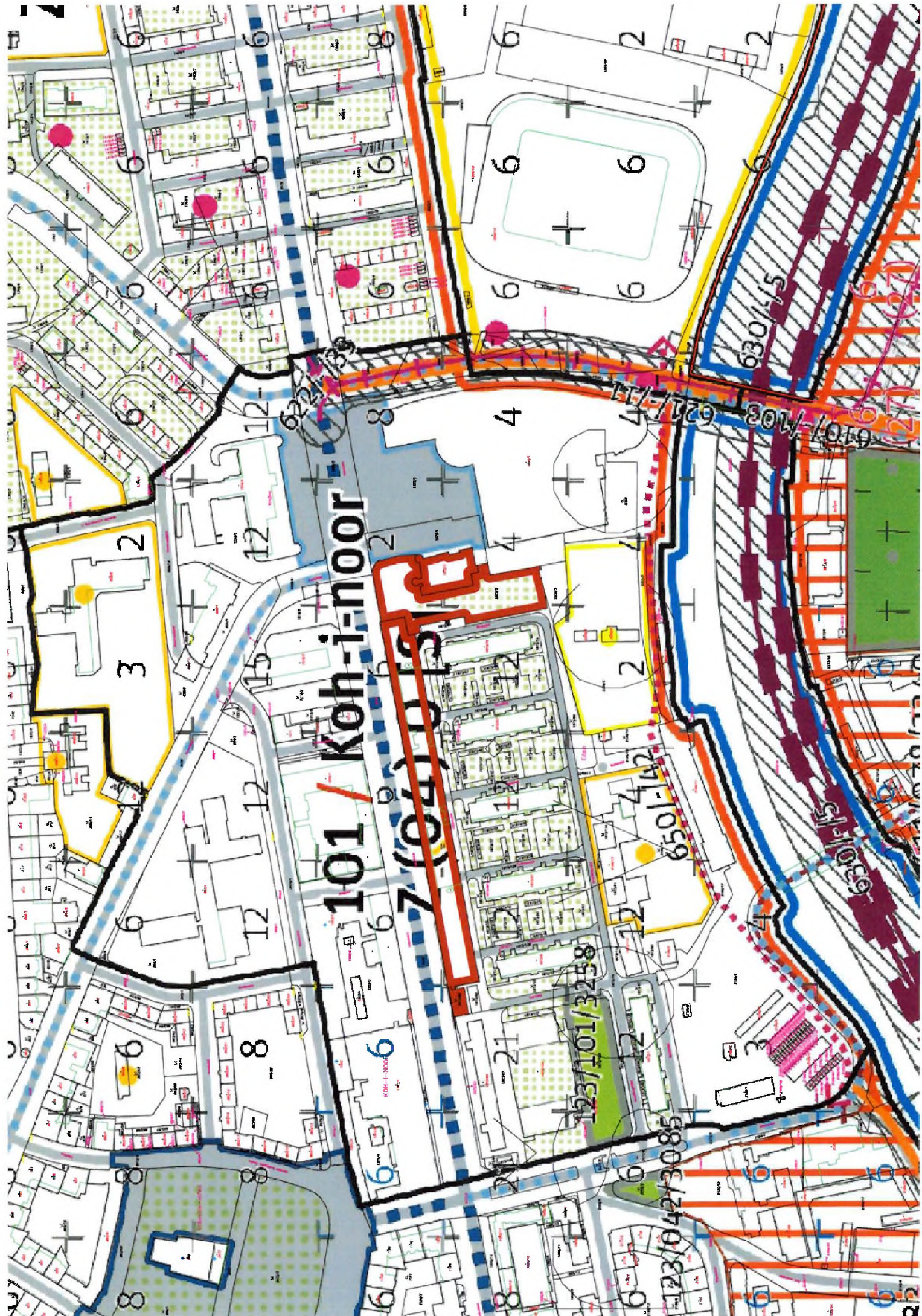
Altajská

SMJ-H

SMJ

SMJ

Kazašská



101 / Koh-i-noor
7(04)015

123/101/3258

123/042/3085

6501/142

630/15

6107/103

630/15

3

8

6

21

6

3

2

12

2

4

2

4

12

12

4

4

4

4

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

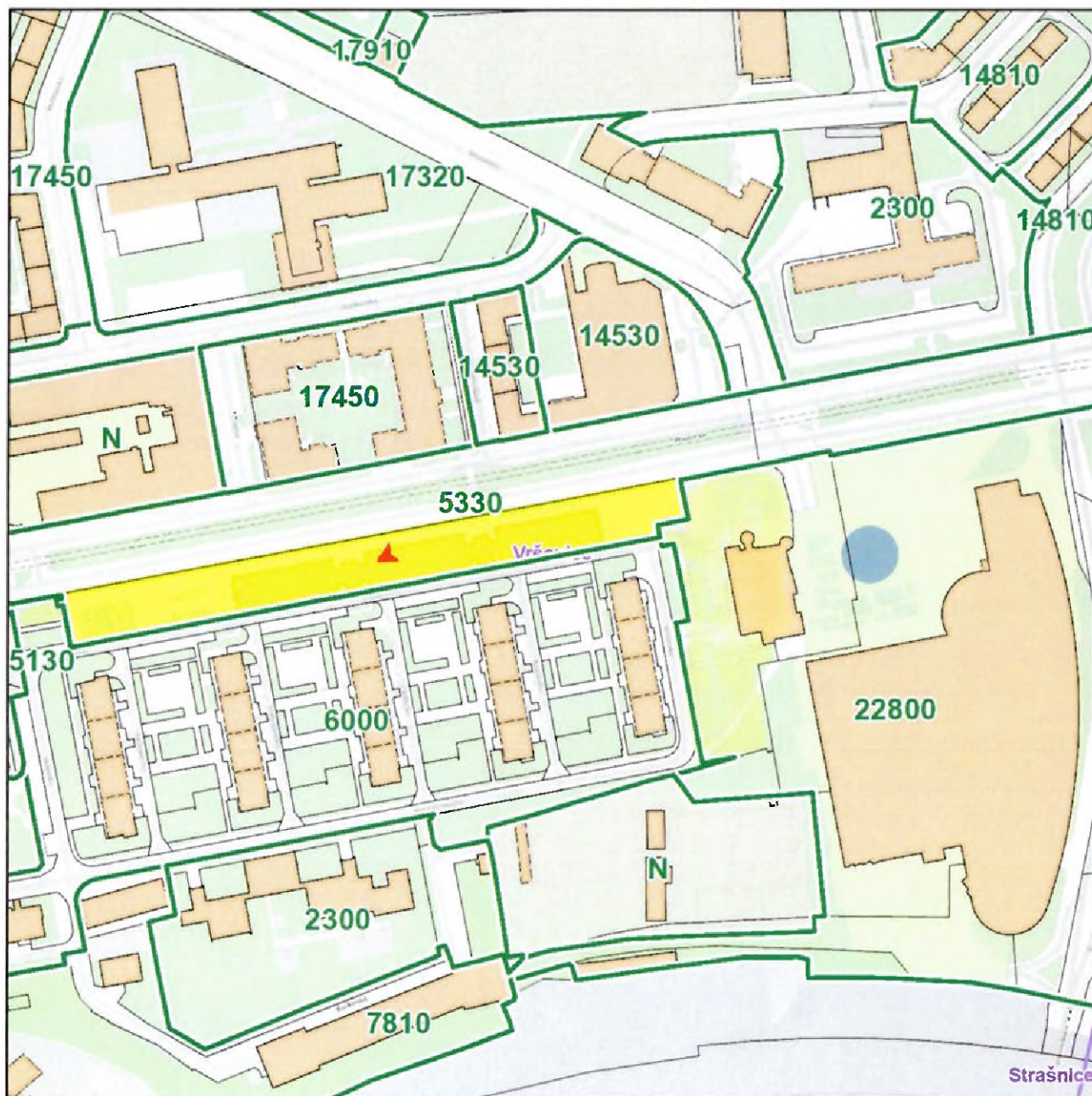
6

6

6

6

6



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1873/81
Cena 2025	
Mapový list:	60
Cena:	5330 Kč/m²
Skupina:	4169

1873/81 6000 Kč/m²
 1872/27 }
 1872/3 } 22800 Kč/m²

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:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Člen Rady hl. m. Prahy pro oblast
majetku, transparentnosti a
legislativy
a
Člen Rady hl. m. Prahy pro oblast
územního a strategického rozvoje
Mariánské náměstí 2/2
110 01 Praha 1

Elektronicky do datové schránky 48ia97h

na vědomí: předsedové zastupitelských klubů Zastupitelstva hlavního města Prahy

V Praze dne 11. 06. 2025

**Žádost o zohlednění připomínek SVJ před udělením souhlasu k
prodeji objektu původního sídla radnice Vršovická 68, Praha 10,
včetně kulturního domu Eden a souvisejících pozemků**

Vážení,

obracíme se na Vás jako **Společenství vlastníků Turkmenská, Praha 10**, IČ: 24770060, Sídlo: Turkmenská 1417/8, 101 00 Praha 10, (dále jen „SVJ“).

Dne 26. 5. 2025 Městská část Praha 10, se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, IČ 00063941 (dále jen „MČ Praha 10“) zveřejnila na své úřední desce a na svém profilu zadavatele na www.tenderarena.cz Výzvu k předložení předběžné nabídky k prodeji objektu původního sídla radnice Vršovická 68 a KD Eden č.j.: P10-341856/2025 OMP/prodej/ŠŽ (dále jen „Výzva“). Lhůta na podání nabídek dle Výzvy byla stanovena na 13. 6. 2025.

Předmětem výzvy je prodej objektu původního sídla radnice MČ Praha 10 na adrese Vršovická 68, Praha 10 a souvisejících pozemků (pozemek parc. č. 1873/81 o výměře 7466 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č.p. 1429, jež je jeho součástí a pozemek parc. č. 1873/83 o výměře 256 m² druh pozemku ostatní plocha, vše zapsáno v LV č. 1035 v k.ú. Vršovice, obec Praha, včetně práva užití díla) a prodej budovy kulturního domu Eden a souvisejících pozemků (pozemek parc. č. 1872/2 o výměře 4891 m², druh pozemku ostatní plocha, a pozemek parc. č. 1872/3 o výměře 1311 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č.p. 1467, jež je jeho součástí, vše zapsáno v LV č. 1035, v k.ú. Vršovice, obec Praha), (vše společně dále jen jako „Nemovitosti“).

SVJ se nachází v bezprostředním sousedství Nemovitostí, a je proto přímo dotčeno nejen samotným prodejem, ale zejména budoucím využitím daného území, které s vysokou pravděpodobností povede k změně funkčního využití, nárůstu dopravní, hlukové a světelné zátěže, úbytku zeleně a tlaku na veřejnou infrastrukturu.

V rámci SVJ sdružujeme stovky obyvatel, a reprezentujeme tak **významnou část rezidentů dotčeného území**. Domníváme se tak, že máme nejen legitimní právo, ale i oprávněný zájem účastnit se rozhodovacích procesů, které mají vliv na naše prostředí, majetková práva a kvalitu života.

V souvislosti s plánovaným prodejem dotčených nemovitostí v rámci aktuálně zveřejněné Výzvy si dovoluujeme požádat Hlavní město Prahu, aby souhlas s prodejem Nemovitostí udělilo až poté, co níže uvedené požadavky budou promítnuty do závazných smluvních podmínek s vybraným zájemcem o koupi, a to ještě před podpisem příslušné smlouvy. Naším cílem je zajistit vyvážený rozvoj území, který bude v souladu s veřejným zájmem, potřebami místní komunity a kapacitami stávající infrastruktury.

S ohledem na strategickou polohu území, jeho dopravní dostupnost i potenciál pro rozvoj komunitních funkcí považujeme za důležité, aby budoucí využití lokality reflektovalo nejen soukromé investiční záměry, ale také širší veřejné potřeby včetně dostupnosti občanské vybavenosti, sociální a kulturní infrastruktury či zelených a rekreačních ploch. Území by tak mohlo plnit důležitou roli přirozeného centra pro místní komunitu.

Zároveň považujeme za nezbytné zohlednit stávající vytížení technické a dopravní infrastruktury a předejít dalšímu neúměrnému zatížení území. Z tohoto důvodu je podle našeho názoru klíčové, aby v rámci plánovací smlouvy či jiného smluvního nástroje byly sjednány konkrétní kompenzační mechanismy a opatření, která zajistí odpovídající rozvoj veřejných služeb – například v oblasti školství, zdravotnictví, dopravy a parkování – a zároveň minimalizují negativní dopady na životní prostředí a kvalitu života obyvatel.

Z veřejně dostupných dokumentů rovněž vyplývá, že Komise územního rozvoje Městské části Praha 10 již v únoru 2025 požádala o prověření možnosti změny výškové regulace pro území dotčené Výzvou. Tato skutečnost však nebyla nijak komunikována směrem k veřejnosti, a není zřejmé, zda změna výškových limitů je součástí dlouhodobého záměru samosprávy. **Se změnou této výškové regulace zásadně nesouhlasíme, neboť by měla zásadní negativní dopad na předmětné území.**

V této souvislosti je rovněž vhodné zohlednit, že v těsné blízkosti území jsou již plánovány další rozsáhlé rozvojové projekty, zejména v areálech bývalého podniku Koh-i-noor a Chemapol. Vzniká tak reálná možnost kumulace zátěže – jak dopravní, tak kapacitní – která může v konečném důsledku negativně ovlivnit fungování služeb v celé městské části. Proto považujeme za důležité, aby byl pro území nastaven jednotný a koordinovaný rámec rozvoje s důrazem na postupné a udržitelné naplňování veřejných funkcí, především ve vztahu k dostupnosti škol, školek, zdravotní péče, městské dopravy a zeleně.

Dále se domníváme, že promítnutí níže uvedených požadavků do závazné smluvní dokumentace není pouze otázkou dobré praxe, ale představuje také zajištění právní jistoty pro všechny dotčené strany – jak pro městskou část jako prodávajícího, tak pro budoucího investora. Transparentně a jednoznačně vymezené podmínky spolupráce, zahrnující například plánovací smlouvu nebo věcná břemena, jsou důležitým nástrojem k zajištění předvídatelného vývoje území a minimalizaci potenciálních konfliktů s veřejností nebo sousedy projektu. Tento přístup je plně v souladu s principy participativního plánování a dlouhodobě udržitelného rozvoje městských čtvrtí.

Na základě výše uvedeného žádáme, hlavní město Prahu, aby:

- 1. neudělilo souhlas s prodejem Nemovitostí do doby, než budou splněny níže uvedené podmínky, které reflektují oprávněné požadavky vlastníků přilehlých nemovitostí a obyvatel dotčeného území;**
- 2. nesouhlasilo se změnou nebo úpravou územního plánu, která by umožnila zvýšení výškové regulace výstavby v dané lokalitě, a tím byla zachována charakteristika a kvalita životního prostředí v dotčené oblasti;**

3. vyzvalo Městskou část Praha 10, aby tyto podmínky zapracovala do závazné smluvní dokumentace s budoucím investorem – především prostřednictvím plánovací smlouvy, případně formou věcných břemen či jiných právně závazných ujednání;
4. vyzvalo Městskou část Praha 10 aby při prodeji Nemovitostí dodržovala Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, schválené usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022;
5. umožnilo veřejné projednání této záležitosti na jednání příslušných orgánů hlavního města Prahy, včetně možnosti přímého vystoupení zástupců dotčených SVJ a veřejnosti, aby bylo zajištěno odpovídající projednání záměru i z hlediska městské koncepce a veřejného zájmu;
6. zajistilo, aby veřejnost byla informována o způsobu vypořádání této žádosti v souladu se zákonnými lhůtami a pravidly transparentní veřejné správy.

V návaznosti na výše uvedené skutečnosti předkládáme přehled požadavků, které jsme již vznesli vůči Městské části Praha 10 a které považujeme za nezbytné zohlednit při realizaci prodeje Nemovitostí:

1. Zachování stávajícího objemu a výšky budovy bývalé radnice a kina Eden, včetně technologií; případně snížení výšky.
2. Zachování prostupnosti území – alespoň dva pěší průchody mezi sídlištěm Vlasta a ulicí Vršovická, ideálně navazující na ulice Archangelská a Altajská.
3. Zajištění, že nová výstavba nezhorší hlukové zatížení oproti současnému stavu. Požadujeme provedení akustického měření jako výchozího stavu.
4. Zajištění, že nová výstavba nezhorší osvětlení a denní svit pro okolní domy, nezvýší světelný smog.
5. Zachování bezbariérového přístupu na terasy k domům na p.č. 1873/83 (Uzbecká 1463 a Moskevská 1464) nebo vybudování nového bezbariérového přístupu.
6. Dopravní napojení pouze z Vršovické – nikoli přes sídliště Vlasta, kde je dopravní infrastruktura již na hranici kapacity. Alternativně lze jednat o novém propojení komunikací mezi sídlištěm Vlasta a ulicí Vršovickou.
7. V průběhu výstavby dodržet hygienické limity, především hluku, prašnosti, a nakládání s azbestem. Hlučné práce pouze v pracovní dny mezi 8:00–18:00.

8. **Zachování původního systému jednosměrných ulic a průjezdnosti dle požadavků IZS – především v ulicích Magnitogorská, Uljanovská a Uzbecká.**
9. **Doložení kapacity veřejné a občanské vybavenosti před zahájením stavby – mateřské školy, školy, zdravotnictví, kultura, MHD, parkování atd., s ohledem na další zástavbu (Koh-i-noor, Chemapol apod.).**
10. **Zachování parkovacích kapacit v sídlišti Vlasta během i po výstavbě.**
11. **Zachování a rozšíření zelených ploch a výsadba stromů, vznik klidových zón.**
12. **Finanční kompenzace obyvatelům – např. formou snížení daně z nemovitosti pro členy SVJ během výstavby; nebo část investice developera určit na revitalizaci sídliště Vlasta.**
13. **Nepřípustnost provozů typu kasino, noční klub, hlučné bary, diskotéky apod.**
14. **Poskytnutí informace o provozu stávající výměňkové stanice, která slouží SVJ v sídlišti Vlasta včetně zajištění jejího dalšího fungování.**
15. **Zajištění náležité ostrahy Nemovitostí, a to až do doby dokončení investičního záměru nového vlastníka Nemovitostí.**
16. **Zajištění náhrady za újmy a omezení způsobené novou plánovanou výstavbou v prospěch SVJ, včetně záborů pozemků a dodržení případných memorand a dohod mezi MČ a SVJ.**

Zpracováním výše uvedených podmínek městská část deklaruje, že má jasně definované priority vůči veřejnému prostoru, infrastruktuře a ochraně kvality života obyvatel. Jejich zpracování do smlouvy s investorem zajistí rovněž jejich právní závaznost a konkrétní realizaci.

Zpracování připomínek SVJ bude mít zásadní a konkrétní přínos pro dotčené území, jeho obyvatele i samotnou Městskou část Praha 10. Především umožní, aby rozvoj území probíhal v souladu s potřebami a limity dané lokality a nebyl veden výhradně investiční logikou. Městská část Praha 10 tím může naplnit svou roli zodpovědného správce svěřeného majetku i území a aktivně řídit podobu transformace veřejného prostoru způsobem, který přináší vyvážený užitek – jak ekonomický, tak sociální a urbanistický.

Realizace výstavby, která bude od počátku reflektovat připomínky místních obyvatel, přispěje ke zklidnění vztahů v území, posílí stabilitu komunitních vazeb a předejde eskalaci sporů, jež jinak bývají běžným doprovodným jevem rozsáhlých developerských zásahů. To má přímý pozitivní dopad nejen na kvalitu života rezidentů, ale i na vnímání městské části jako otevřeného a transparentního partnera v rozhodovacích procesech. Z hlediska Městské části Prahy 10 je rovněž důležité, že takový přístup snižuje reputační rizika, zvyšuje politickou předvídatelnost a současně zajišťuje veřejnou kontrolu nad tím, jakým způsobem dochází k nakládání s významným obecním majetkem.

Pro samotné území je přínosem, že výstavba bude probíhat s ohledem na kapacitu a charakter již existující infrastruktury. Včasné řešení otázek dopravního napojení, hlukové a světelné zátěže, občanské vybavenosti či ochrany zelených ploch zabrání přetížení území a umožní, aby nové záměry rozvoje byly skutečně přínosem, nikoli zátěží. Tím se vytvářejí podmínky pro harmonické soužití nové zástavby se stávajícími obytnými strukturami a pro dlouhodobou udržitelnost celého územního celku.

Stanovení konkrétních technických, urbanistických a sociálních podmínek již ve fázi prodeje zamezí pozdějším zásahům, které by mohly zhoršit kvalitu bydlení, ohrozit dostupnost služeb nebo narušit funkční propojení území. Obyvatelé SVJ tím získávají možnost se aktivně podílet na tvorbě prostředí, ve kterém dlouhodobě žijí a investují do něj své prostředky.

Z pohledu samotné městské části znamená včasné zapracování připomínek obyvatel zejména posílení plánovací kontroly nad budoucím vývojem území, které je strategicky významné nejen z hlediska polohy, ale i kvůli vazbám na okolní zástavbu a infrastrukturu. Pokud MČ Praha 10 aktivně definuje podmínky prodeje a budoucího využití tohoto území uchová si vliv na to, jaký charakter nová výstavba získá, jaké funkce bude plnit, jak zapadne do struktury města a jak bude zajištěna její udržitelnost. Z hlediska územního rozvoje se jedná o mimořádně důležitý nástroj, který umožňuje městské části předejít nekoncepční nebo nevhodné výstavbě, jejíž důsledky by nesla veřejná správa i okolní obyvatelstvo po dlouhá desetiletí.

Městská část tím rovněž zvýší hodnotu a důvěryhodnost celého rozvojového záměru vůči potenciálním investorům. Transparentně připravené území, s předem jasně definovanými mantinely, má pro seriózní investory větší atraktivitu než území s nejistými podmínkami a hrozbou odporu veřejnosti. Dojde tak k omezení spekulativního chování a zvýší se pravděpodobnost, že o území projeví zájem investoři, kteří budou připraveni přistoupit ke spolupráci v duchu partnerství s městskou částí i komunitou. Současně se tím předejde situaci, kdy se městská část dostane pod tlak v pozdější fázi – například v rámci územního nebo stavebního řízení – kdy již bude obtížné ovlivnit základní charakter projektu.

Z hlediska širšího okolí, tedy sídliště Vlasta a přilehlých ulic Vršovická, Altajská, Archangelská a dalších, přinese zapracování připomínek jednoznačný přínos pro stabilitu a kvalitu městského prostředí. Podmínky týkající se prostupnosti území, zachování pěších vazeb, ochrany před zhoršením hlukové situace či řešení dopravní obslužnosti přispějí k tomu, že nové zástavby nebudou narušovat každodenní život obyvatel v okolí, ale naopak mohou vhodně doplnit funkční a občanskou vybavenost. Výsledkem bude lépe fungující veřejný prostor, v němž se setkávají potřeby rezidentů i návštěvníků a který podporuje dlouhodobou sociální i ekonomickou vitalitu čtvrti.

V neposlední řadě bude mít takový přístup i pozitivní vliv na veřejné finance a investiční strategii městské části. Pokud bude součástí výběrového řízení požadavek na konkrétní investici do veřejné infrastruktury, revitalizace okolí nebo poskytnutí kompenzací formou služeb a zajištění veřejné vybavenosti, může se jednat o významný příspěvek do rozpočtu nebo rozvojových plánů obce bez nutnosti přímého zatížení veřejných prostředků. Výnos z prodeje majetku tak nebude pouze

jednorázovým příjmem, ale bude spojen s konkrétním a hmatatelným přínosem pro městskou část a její občany.

Celkově lze tedy konstatovat, že zohlednění připomínek SVJ není pouze otázkou formální participace, ale především strategickým krokem k udržitelnému, kultivovanému a veřejně přijatelnému rozvoji části města, který dlouhodobě posílí její stabilitu, atraktivitu a funkčnost jako plnohodnotného městského celku.

Celkově tedy jde o koncepční přístup, kdy rozvoj je plánován nikoli jednostranně ve prospěch investora, ale ve veřejném zájmu, s respektem k existujícím strukturám a potřebám. Takový postup je nejen právně obhajitelný, ale i dlouhodobě udržitelný a přináší městské části konkrétní benefity: stabilitu, důvěru obyvatel, minimalizaci rizik a rozvoj území, který je funkční, živý a sociálně vyvážený.

Závěrem

Vzhledem k významu dotčeného území pro kvalitu života obyvatel a s ohledem na zásady transparentního, odpovědného a předvídatelného nakládání s veřejným majetkem žádáme hlavní město Prahu, aby neudělilo souhlas s prodejem Nemovitostí, dokud nebudou plně zohledněny všechny relevantní požadavky a podmínky, které zajistí udržitelný rozvoj území, ochranu veřejného zájmu a respektování práv místních obyvatel.

Zároveň žádáme, aby hlavní město Praha nesouhlasilo se změnou územního plánu, která by umožnila zvýšení výškové regulace výstavby v dané lokalitě, a tím byla zachována charakteristika a kvalita životního prostředí v dotčené oblasti.

Tento postup považujeme za nezbytný pro zabezpečení spravedlivého, transparentního a dlouhodobě udržitelného řešení, které bude v souladu s platnou legislativou a zásadami veřejné správy. Současně vyzýváme hlavní město Prahu, aby podporovalo transparentní a otevřené projednání této záležitosti s veřejností a dalšími dotčenými subjekty, čímž se zajistí odpovídající participace a důvěryhodnost celého rozhodovacího procesu.

V této souvislosti považujeme za zásadní, aby Městská část Praha 10 ve smluvní dokumentaci s investorem v plném rozsahu uplatňovala pravidla Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, která byla schválena Zastupitelstvem hl. m. Prahy usnesením č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022. Tato metodika stanoví transparentní pravidla pro výpočet a uplatnění příspěvků investorů na rozvoj veřejné infrastruktury a vybavenosti, což představuje klíčový nástroj pro spravedlivý a předvídatelný rozvoj městského území.

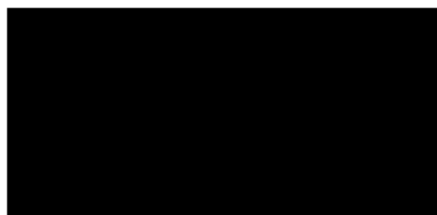
V souladu s principy této Metodiky je žádoucí, aby smluvní podmínky zahrnovaly závazky týkající se finančních či jiných forem spoluúčasti vybraného investora, například prostřednictvím plánovací

smlouvy, věcných břemen či jiných právně závazných mechanismů. Tím bude zajištěno, že rozvoj dotčeného území bude probíhat v souladu s veřejnými zájmy a že městská část bude mít efektivní nástroje k jeho realizaci.

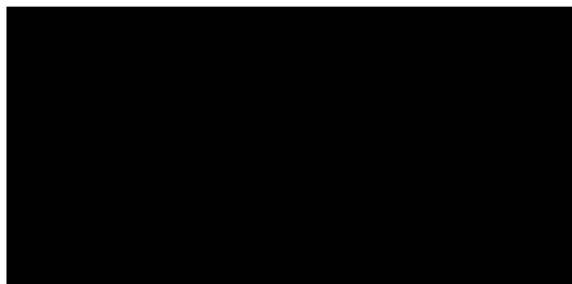
Závěrem považujeme za důležité upozornit, že ačkoli má SVJ zástupce v Komisi pro nové sídlo radnice, jeho možnost informovat o průběhu jednání či o obsahu plánovaných záměrů může být zásadním způsobem omezena, pokud bude po nich požadováno nesdílet důležité informace s ostatními SVJ, vlastníky bytových jednotek a ní obyvateli dotčené lokality. Takový postup podle našeho názoru odporuje principům otevřené participace a veřejné kontroly a rozhodně jej nelze považovat za dostatečné či plnohodnotné projednání s veřejností. Účast v odborné komisi za takto přísně nastavených podmínek nemůže nahrazovat řádný participativní proces, který by měl být veden transparentně, s aktivní účastí veřejnosti, a jehož výstupy by měly být veřejně dostupné.

Žádáme hlavní město Prahu, aby aktivně podpořilo přehodnocení dosavadního přístupu Městské části Praha 10 a vyzvalo ji k otevřenému a transparentnímu dialogu s veřejností a vlastníky přilehlých nemovitostí. Jsme připraveni se tohoto dialogu aktivně účastnit a spolupracovat na řešeních, která přispějí k udržitelnému rozvoji a spokojenosti obyvatel.

S pozdravem



Předsedkyně výboru



Místopředseda výboru



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Člen Rady hl. m. Prahy pro oblast
majetku, transparentnosti a
legislativy

a

Člen Rady hl. m. Prahy pro oblast
územního a strategického rozvoje

Mariánské náměstí 2/2

110 01 Praha 1

Elektronicky do datové schránky
48ia97h

na vědomí: předsedové zastupitelských klubů Zastupitelstva hlavního města Prahy

V Praze dne 11. 06. 2025

Nesouhlas s výzvou na prodej objektu původního sídla radnice
Vršovická 68, Praha 10 včetně souvisejících pozemků a budovy
kulturního domu Eden a souvisejících pozemků

a

požadavek na zpracování návrhů a připomínek

Vážení,

obracím se na Vás jako právní zástupce pěti společenství vlastníků jednotek, která sdružují obyvatele sídliště Vlasta a přilehlých ulic ve Vršovicích, a to konkrétně: **Společenství vlastníků jednotek, Kazašská pro dům č.p. 1425, 1426, 1427, 1428, Praha 10, IČ: 72023058, Sídlo: Kazašská 1428/2, Vršovice (Praha 10), 101 00 Praha, Společenství vlastníků jednotek Taškentská 1413 až 1416, Praha 10, IČ: 24299871, Sídlo: Taškentská 1414/6, Vršovice (Praha 10), 101 00 Praha, Společenství vlastníků Tádžická 1421, 1422, 1423, 1424, Praha 10, IČ 72020768, Sídlo: Tádžická 1421/8, Vršovice, 101 00 Praha 10, Společenství vlastníků Baškirská 1404 až 1408, Praha 10, IČO: 72033207, Sídlo: Baškirská 1404/1, Vršovice (Praha 10), 101 00 Praha, Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10, IČ: 29021651, Sídlo: Vršovická 1461/64, Praha 10 – Vršovice, PSČ 101 00 (dále společně jen „SVJ“).**

Dne 26. 5. 2025 Městská část Praha 10, se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, IČ 00063941 (dále jen „MČ Praha 10“) zveřejnila na své úřední desce a na svém profilu zadavatele na www.tenderarena.cz Výzvu k předložení předběžné nabídky k prodeji objektu původního sídla radnice Vršovická 68 a KD Eden č.j.: P10-341856/2025 OMP/prodej/ŠŽ (dále jen „Výzva“). Lhůta na podání nabídek dle Výzvy byla stanovena na 13. 6. 2025.

Předmětem výzvy je prodej objektu původního sídla radnice MČ Praha 10 na adrese Vršovická 68, Praha 10 a souvisejících pozemků (pozemek parc. č. 1873/81 o výměře 7466 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č.p. 1429, jež je jeho součástí a pozemek parc. č. 1873/83 o výměře 256 m² druh pozemku ostatní plocha, vše zapsáno v LV č. 1035 v k.ú. Vršovice, obec Praha, včetně práva užití díla) a prodej budovy kulturního domu Eden a souvisejících pozemků (pozemek parc. č. 1872/2 o výměře 4891 m², druh pozemku ostatní plocha, a pozemek parc. č. 1872/3 o výměře 1311 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č.p. 1467, jež je jeho součástí, vše zapsáno v LV č. 1035, v k.ú. Vršovice, obec Praha), (vše společně dále jen jako „Nemovitosti“).

Všechna výše uvedená SVJ se nachází v bezprostředním sousedství Nemovitostí, a jsou proto přímo dotčena nejen samotným prodejem, ale zejména budoucím využitím daného území, které s vysokou pravděpodobností povede k změně funkčního využití, nárůstu dopravní, hlukové a světelné zátěže, úbytku zeleně a tlaku na veřejnou infrastrukturu.

V rámci SVJ sdružujeme stovky obyvatel, a **reprezentujeme tak** významnou část rezidentů dotčeného území. Domníváme se tak, že máme nejen legitimní právo, ale i oprávněný zájem účastnit se rozhodovacích procesů, které mají vliv na naše prostředí, majetková práva a kvalitu života.

Domníváme se, že podmínky stanovené v aktuální Výzvě k prodeji dotčených Nemovitostí nejsou v současné podobě v souladu s veřejným zájmem ani s požadavky na ochranu kvality života obyvatel v přímém sousedství. Výzva postrádá komplexní pohled na rozvoj tohoto strategického území v kontextu městské struktury, potřeb veřejnosti a kapacit stávající infrastruktury.

Předně poukazujeme na skutečnost, že Výzva nijak nezohledňuje budoucí veřejný přínos využití území – v návrhu zcela absentují jakékoliv prvky občanské vybavenosti, sociální infrastruktury či komunitního využití. Tím se vytrácí potenciál území sloužit veřejnosti v podobě kulturních, vzdělávacích, sociálních nebo rekreačních funkcí, které by vhodně doplnily a obohatily život v této části města a Jedná se přitom o území s mimořádně výhodnou polohou, dobrým napojením na veřejnou dopravu a historickým významem, které by mohlo být přirozeným centrem komunitního dění.

Současné znění Výzvy rovněž neřeší navýšení zátěže na již dnes přetíženou technickou a dopravní infrastrukturu. Nová zástavba – zejména pokud bude zaměřena převážně na bytovou a administrativní funkci – povede k dalšímu zvýšení dopravní zátěže v oblasti, zhoršení hlukových a světelných poměrů, zmenšení kapacit pro parkování a vyšším nárokům na veřejné služby, jako jsou školky, školy, zdravotní péče či městská hromadná doprava. Tyto důsledky nejsou nijak kompenzovány ani předvídány v rámci stávajícího návrhu, a Městská část dosud nezajistila zpracování odpovídající dopadové analýzy.

Zásadní nedostatek spatřujeme také v absenci skutečné participace veřejnosti na rozhodovacím procesu. Vlastníci přilehlých nemovitostí a obyvatelé širšího okolí nebyli doposud řádně informováni ani zapojeni do diskuse o budoucím využití území, a jejich podněty nebyly zohledněny v žádné fázi přípravy Výzvy. Tento postup odporuje jak principům transparentní samosprávy, tak i závazným pravidlům participativního plánování, které by měly být v podobných případech standardem. V době rostoucí nedůvěry veřejnosti v rozhodování orgánů veřejné správy je nezbytné důsledně respektovat právo občanů podílet se na správě věcí veřejných – zejména tehdy, když se jedná o tak rozsáhlý zásah do prostředí, v němž žijí.

Z veřejně dostupných dokumentů rovněž vyplývá, že Komise územního rozvoje Městské části Praha 10 již v únoru 2025 požádala o prověření možnosti změny výškové regulace pro území dotčené Výzvou. Tato skutečnost však nebyla nijak komunikována směrem k veřejnosti, a není zřejmé, zda změna výškových limitů je součástí dlouhodobého záměru samosprávy. **Se změnou této výškové regulace zásadně nesouhlasíme, neboť by měla zásadní negativní dopad na předmětné území.**

Nadto upozorňujeme, že v těsné blízkosti tohoto území jsou již plánovány další rozsáhlé stavební záměry, zejména v areálu bývalého podniku Koh-i-noor a v areálu Chemapolu. Tyto plánované projekty, společně s možnou výstavbou na nyní prodávaných Nemovitostech, představují značnou kumulaci zátěže – jak dopravní, tak kapacitní – bez toho, že by byl v jakékoli fázi vývoje zajištěn

vyvážený rozvoj veřejné vybavenosti nebo posílení kapacit služeb. Tento vývoj vyvolává oprávněné obavy z tzv. přelidnění čtvrti, snížení kvality života a dalšího prohlubování disproporce mezi soukromým a veřejným prostorem.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, zejména na vážné územní, funkční, dopravní a environmentální dopady Výzvy, nedostatečné zapojení veřejnosti, nejasnosti ohledně budoucí regulace i využití území a absenci veřejně prospěšných prvků v návrhu, tímto vyjadřujeme zásadní nesouhlas s aktuálním zněním Výzvy k prodeji Nemovitostí. Zároveň uplatňujeme své konkrétní návrhy a připomínky k obecnému záměru prodeje, tak jak jsou podrobně uvedeny v dalších částech tohoto podání.

Žádáme tímto hlavní město Prahu, aby:

- 1. neudělilo souhlas s prodejem Nemovitostí do doby, než budou splněny níže uvedené podmínky, které reflektují oprávněné požadavky vlastníků přilehlých nemovitostí a obyvatel dotčeného území;**
- 2. nesouhlasilo se změnou nebo úpravou územního plánu, která by umožnila zvýšení výškové regulace výstavby v dané lokalitě, a tím byla zachována charakteristika a kvalita životního prostředí v dotčené oblasti;**
- 3. vyzvalo Městskou část Praha 10, aby tyto podmínky zapracovala do nového znění výzvy k podání nabídek na prodej Nemovitostí a následně i do závazné smluvní dokumentace s budoucím investorem – především prostřednictvím plánovací smlouvy, případně formou věcných břemen či jiných právně závazných ujednání;**
- 4. vyzvalo Městskou část Praha 10 aby při prodeji Nemovitostí dodržovala Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, schválené usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022;**
- 5. umožnilo veřejné projednání této záležitosti na jednání příslušných orgánů hlavního města Prahy, včetně možnosti přímého vystoupení zástupců dotčených SVJ a veřejnosti, aby bylo zajištěno odpovídající projednání záměru i z hlediska městské koncepce a veřejného zájmu;**
- 6. vyzvalo Městskou část Praha 10, aby výběrové řízení na prodej Nemovitostí zrušila a nově nastavila v souladu s principy udržitelného rozvoje, participace veřejnosti a výše uvedenou Metodikou, a aby níže uvedené požadavky byly závazně promítnuty do podmínek výběrového řízení i do smluvních vztahů s investorem;**

7. zajistilo, aby veřejnost byla informována o způsobu vypořádání této žádosti v souladu se zákonnými lhůtami a pravidly transparentní veřejné správy.

V návaznosti na výše uvedené skutečnosti předkládáme přehled požadavků, které jsme již vznesli vůči Městské části Praha 10 a které považujeme za nezbytné zohlednit při realizaci prodeje Nemovitostí:

1. **Zachování stávajícího objemu a výšky budovy** bývalé radnice a kina Eden, včetně technologií; případně snížení výšky.
2. **Zachování prostupnosti území** – alespoň dva pěší průchody mezi sídlištěm Vlasta a ulicí Vršovická, ideálně navazující na ulice Archangelská a Altajská.
3. **Zajištění, že nová výstavba nezhorší hlukové zatížení** oproti současnému stavu. Požadujeme provedení akustického měření jako výchozího stavu.
4. **Zajištění, že nová výstavba nezhorší osvětlení a denní svit** pro okolní domy, nezvýší světelný smog.
5. **Zachování bezbariérového přístupu na terasy** k domům na p.č. 1873/83 (Uzbecká 1463 a Moskevská 1464) nebo vybudování nového bezbariérového přístupu.
6. **Dopravní napojení pouze z Vršovické** – nikoli přes sídliště Vlasta, kde je dopravní infrastruktura již na hranici kapacity. Alternativně lze jednat o novém propojení komunikací mezi sídlištěm Vlasta a ulicí Vršovickou.
7. **V průběhu výstavby dodržet hygienické limity**, především hluku, prašnosti, a nakládání s azbestem. Hlučné práce pouze v pracovní dny mezi 8:00–18:00.
8. **Zachování původního systému jednosměrných ulic** a průjezdnosti dle požadavků IZS – především v ulicích Magnitogorská, Uljanovská a Uzbecká.
9. **Doložení kapacity veřejné a občanské vybavenosti** před zahájením stavby – mateřské školy, školy, zdravotnictví, kultura, MHD, parkování atd., s ohledem na další zástavbu (Koh-i-noor, Chemapol apod.).
10. **Zachování parkovacích kapacit v sídlišti Vlasta** během i po výstavbě.
11. **Zachování a rozšíření zelených ploch a výsadba stromů**, vznik klidových zón.
12. **Finanční kompenzace obyvatelům** – např. formou snížení daně z nemovitosti pro členy SVJ během výstavby; nebo část investice developera určit na revitalizaci sídliště Vlasta.
13. **Nepřípustnost provozů typu kasino, noční klub, hlučné bary, diskotéky** apod.

14. **Poskytnutí informace o provozu stávající výměňkové stanice**, která slouží SVJ v sídlišti Vlasta včetně zajištění jejího dalšího fungování.
15. **Zajištění náležité ostrahy Nemovitostí**, a to až do doby dokončení investičního záměru nového vlastníka Nemovitostí.
16. **Zajištění náhrady za újmy a omezení způsobené novou plánovanou výstavbou v prospěch SVJ**, včetně záborů pozemků a dodržení případných memorand a dohod mezi MČ a SVJ.

Současně se domníváme, že je potřebné, aby výše uvedené podmínky byly výslovně zakotveny již v samotné Výzvě k prodeji Nemovitostí, a nikoliv ponechány až na pozdější fázi přípravy plánovací smlouvy či jiného smluvního ujednání. Jsme si vědomi toho, že konkrétní provedení některých požadavků bude nutné řešit následnými právními nástroji (např. plánovací smlouvou, věcným břemenem nebo smlouvou o spolupráci). Nicméně jejich včasné a závazné vymezení již ve fázi vyhlášení Výzvy je nezbytné z hlediska ochrany veřejného zájmu a právní jistoty všech dotčených stran.

Pokud by tyto klíčové požadavky nebyly uvedeny již v podmínkách prodeje, hrozí, že se do soutěže přihlásí zájemci, kteří s nimi nebudou počítat ve svých investičních záměrech – a následné pokusy o jejich dodatečné uplatnění mohou vést ke sporům, odklonění od veřejného zájmu nebo k tlaku na jejich oslabení. Oproti tomu jasné vymezení podmínek již ve Výzvě vytvoří rovné, transparentní a předvídatelné prostředí, v němž bude od počátku zřejmé, že dodržení těchto požadavků je nedílnou součástí prodeje a dalšího využití území.

Současně tím městská část deklaruje, že má jasné definované priority vůči veřejnému prostoru, infrastruktuře a ochraně kvality života obyvatel. Následné zapracování těchto podmínek do plánovací smlouvy pak zajistí jejich právní závaznost a konkrétní realizaci, nicméně bez jejich promítnutí již ve Výzvě by taková smlouva ztratila svůj účel i účinnost. Proto považujeme za klíčové, aby požadované závazky byly obsaženy jak v samotné Výzvě, tak následně přeneseny i do všech smluvních dokumentů, které budou městskou část a budoucího vlastníka zavazovat.

Zapracování připomínek SVJ do záměru prodeje nemovitostí a následné smluvní dokumentace bude mít zásadní a konkrétní přínos pro dotčené území, jeho obyvatele i samotnou Městskou část Praha 10. Především umožní, aby rozvoj území probíhal v souladu s potřebami a limity dané lokality a nebyl veden výhradně investiční logikou. Městská část Praha 10 tím může naplnit svou roli zodpovědného správce svěřeného majetku i území a aktivně řídit podobu transformace veřejného prostoru způsobem, který přináší vyvážený užitek – jak ekonomický, tak sociální a urbanistický.

Realizace výstavby, která bude od počátku reflektovat připomínky místních obyvatel, přispěje ke zklidnění vztahů v území, posílí stabilitu komunitních vazeb a předejde eskalaci sporů, jež jinak bývají běžným doprovodným jevem rozsáhlých developerských zásahů. To má přímý pozitivní dopad nejen na kvalitu života rezidentů, ale i na vnímání městské části jako otevřeného a transparentního partnera v rozhodovacích procesech. Z hlediska Městské části Prahy 10 je rovněž důležité, že takový přístup snižuje reputační rizika, zvyšuje politickou předvídatelnost a současně zajišťuje veřejnou kontrolu nad tím, jakým způsobem dochází k nakládání s významným obecním majetkem.

Pro samotné území je přínosem, že výstavba bude probíhat s ohledem na kapacitu a charakter již existující infrastruktury. Včasné řešení otázek dopravního napojení, hlukové a světelné zátěže, občanské vybavenosti či ochrany zelených ploch zabrání přetížení území a umožní, aby nové záměry rozvoje byly skutečně přínosem, nikoli zátěží. Tím se vytvářejí podmínky pro harmonické soužití nové zástavby se stávajícími obytnými strukturami a pro dlouhodobou udržitelnost celého územního celku.

Stanovení konkrétních technických, urbanistických a sociálních podmínek již ve fázi prodeje zamezí pozdějším zásahům, které by mohly zhoršit kvalitu bydlení, ohrozit dostupnost služeb nebo narušit funkční propojení území. SVJ tím získávají možnost se aktivně podílet na tvorbě prostředí, ve kterém dlouhodobě žijí a investují do něj své prostředky.

Z pohledu samotné městské části znamená včasné zapracování připomínek obyvatel zejména posílení plánovací kontroly nad budoucím vývojem území, které je strategicky významné nejen z hlediska polohy, ale i kvůli vazbám na okolní zástavbu a infrastrukturu. Pokud MČ Praha 10 aktivně definuje podmínky prodeje a budoucího využití tohoto území uchová si vliv na to, jaký charakter nová výstavba získá, jaké funkce bude plnit, jak zapadne do struktury města a jak bude zajištěna její udržitelnost. Z hlediska územního rozvoje se jedná o mimořádně důležitý nástroj, který umožňuje městské části předejít nekoncepční nebo nevhodné výstavbě, jejíž důsledky by nesla veřejná správa i okolní obyvatelstvo po dlouhá desetiletí.

Městská část tím rovněž zvýší hodnotu a důvěryhodnost celého rozvojového záměru vůči potenciálním investorům. Transparentně připravené území, s předem jasně definovanými mantinely, má pro seriózní investory větší atraktivitu než území s nejistými podmínkami a hrozbou odporu veřejnosti. Dojde tak k omezení spekulativního chování a zvýší se pravděpodobnost, že o území projeví zájem investoři, kteří budou připraveni přistoupit ke spolupráci v duchu partnerství s městskou částí i komunitou. Současně se tím předejde situaci, kdy se městská část dostane pod tlak v pozdější fázi – například v rámci územního nebo stavebního řízení – kdy již bude obtížné ovlivnit základní charakter projektu.

Z hlediska širšího okolí, tedy sídliště Vlasta a přilehlých ulic Vršovická, Altajská, Archangelská a dalších, přinese zapracování připomínek jednoznačný přínos pro stabilitu a kvalitu městského prostředí. Podmínky týkající se prostupnosti území, zachování pěších vazeb, ochrany před zhoršením hlukové situace či řešení dopravní obslužnosti přispějí k tomu, že nové zástavby nebudou narušovat každodenní život obyvatel v okolí, ale naopak mohou vhodně doplnit funkční a občanskou vybavenost. Výsledkem bude lépe fungující veřejný prostor, v němž se setkávají potřeby rezidentů i návštěvníků a který podporuje dlouhodobou sociální i ekonomickou vitalitu čtvrti.

V neposlední řadě bude mít takový přístup i pozitivní vliv na veřejné finance a investiční strategii městské části. Pokud bude součástí výběrového řízení požadavek na konkrétní investici do veřejné infrastruktury, revitalizace okolí nebo poskytnutí kompenzací formou služeb a zajištění veřejné vybavenosti, může se jednat o významný příspěvek do rozpočtu nebo rozvojových plánů obce bez nutnosti přímého zatížení veřejných prostředků. Výnos z prodeje majetku tak nebude pouze jednorázovým příjmem, ale bude spojen s konkrétním a hmatatelným přínosem pro městskou část a její občany.

Celkově lze tedy konstatovat, že zohlednění připomínek sousedících SVJ není pouze otázkou formální participace, ale především strategickým krokem k udržitelnému, kultivovanému a veřejně přijatelnému rozvoji části města, který dlouhodobě posílí její stabilitu, atraktivitu a funkčnost jako plnohodnotného městského celku.

Celkově tedy jde o koncepční přístup, kdy rozvoj je plánován nikoli jednostranně ve prospěch investora, ale ve veřejném zájmu, s respektem k existujícím strukturám a potřebám. Takový postup je nejen právně obhajitelný, ale i dlouhodobě udržitelný a přináší městské části konkrétní benefity: stabilitu, důvěru obyvatel, minimalizaci rizik a rozvoj území, který je funkční, živý a sociálně vyvážený.

Závěrem

Vzhledem k významu dotčeného území pro kvalitu života obyvatel a s ohledem na zásady transparentního, odpovědného a předvídatelného nakládání s veřejným majetkem žádáme hlavní město Prahu, aby neudělilo souhlas s prodejem Nemovitostí, dokud nebudou plně zohledněny všechny relevantní požadavky a podmínky, které zajistí udržitelný rozvoj území, ochranu veřejného zájmu a respektování práv místních obyvatel.

Zároveň žádáme, aby hlavní město Praha nesouhlasilo se změnou územního plánu, která by umožnila zvýšení výškové regulace výstavby v dané lokalitě, a tím byla zachována charakteristika a kvalita životního prostředí v dotčené oblasti.

Tento postup považujeme za nezbytný pro zabezpečení spravedlivého, transparentního a dlouhodobě udržitelného řešení, které bude v souladu s platnou legislativou a zásadami veřejné správy. Současně vyzýváme hlavní město Prahu, aby podporovalo transparentní a otevřené projednání této záležitosti s veřejností a dalšími dotčenými subjekty, čímž se zajistí odpovídající participace a důvěryhodnost celého rozhodovacího procesu.

V této souvislosti upozorňujeme, že výzva k prodeji zcela opomíjí Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, která byla schválena usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/8 dne 27. 1. 2022. Tato metodika stanoví jasná pravidla a postupy pro výpočet příspěvků investorů na rozvoj území, zejména pak na veřejnou infrastrukturu a vybavenost. V rámci výzvy městské části však není uplatnění těchto pravidel nijak řešeno, což považujeme za závažné pochybení, které je v přímém rozporu s doporučeným jednotným přístupem města vůči developerům a se zásadou předvídatelného a spravedlivého rozvoje městského území.

Přímo v preambuli Metodiky se přitom uvádí, že hl. m. Praha vnímá zásady a požadavky uvedené v dokumentu jako **klíčové**, „a to zejména ve vztahu k nastavení předvídatelných, rovných, transparentních, nediskriminačních, spravedlivých a všestranně výhodných podmínek, jež se uplatní v rámci jednání hlavního města Prahy, městských částí a investorů.“ V tomto světle považujeme za zcela nezbytné, aby městská část Praha 10 ve výzvě jednoznačně deklarovala, jak bude uplatnění Metodiky řešeno – například formou uzavření smlouvy o spolupráci, věcného břemene, nebo jiného právně závazného mechanismu, který by zajistil konkrétní příspěvek investora do veřejného prostoru a infrastruktury.

Ignorování této celopražsky platné metodiky ze strany městské části Praha 10 je nejen velmi neobvyklé, ale i nevysvětlitelné. Jde o nástroj, který má sloužit k systémovému, předvídatelnému a transparentnímu řešení vztahů mezi veřejnou správou a investory. Jeho neuplatnění vyvolává otázky ohledně dodržování zásad rovnosti a veřejného zájmu, a oslabuje důvěru veřejnosti v to, že je s rozvojem území nakládáno spravedlivě. **Požadujeme proto, aby městská část metodiku výslovně zohlednila, a tím dala najevo, že i zde platí stejné podmínky jako v jiných částech hlavního města.**

Závěrem považujeme za důležité upozornit, že ačkoli mají dotčená SVJ dva zástupce v Komisi pro nové sídlo radnice Městské části Praha 10, jejich možnost informovat o průběhu jednání či o obsahu plánovaných záměrů může být zásadním způsobem omezena. Při jejich zapojení do komise po nich byl totiž vyžadován podpis závazku mlčenlivosti pod hrozbou vysoké sankce, což by jim v případě podpisu de facto znemožňovalo sdílet důležité informace s ostatními SVJ, vlastníky bytových jednotek ani obyvateli dotčené lokality. Takový postup podle našeho názoru odporuje principům otevřené participace a veřejné kontroly a rozhodně jej nelze považovat za

dostatečné či plnohodnotné projednání s veřejností. Účast v odborné komisi za takto přísně nastavených podmínek nemůže nahrazovat řádný participativní proces, který by měl být veden transparentně, s aktivní účastí veřejnosti, a jehož výstupy by měly být veřejně dostupné.

Žádáme hlavní město Prahu, aby aktivně podpořilo přehodnocení dosavadního přístupu Městské části Praha 10 a vyzvalo ji k otevřenému a transparentnímu dialogu s veřejností a vlastníky příslušných nemovitostí. Jsme připraveni se tohoto dialogu aktivně účastnit a spolupracovat na řešeních, která přispějí k udržitelnému rozvoji a spokojenosti obyvatel.

Přílohy: Plné moci

S pozdravem

Na základě plné moci



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Člen Rady hl. m. Prahy pro oblast
majetku, transparentnosti a
legislativy

a

Člen Rady hl. m. Prahy pro oblast
územního a strategického rozvoje

Mariánské náměstí 2/2

110 01 Praha 1

Elektronicky do datové schránky
48ia97h

na vědomí: předsedové zastupitelských klubů Zastupitelstva hlavního města Prahy

V Praze dne 11. 06. 2025

Žádost o zohlednění připomínek SVJ před udělením souhlasu k
prodeji objektu původního sídla radnice Vršovická 68, Praha 10,
včetně kulturního domu Eden a souvisejících pozemků

Vážení,

obracím se na Vás jako právní zástupce **Společenství vlastníků jednotek pro dům Uzbecká 1409,1410,1411,1412, Praha 10**, IČ: 720 23 066, Sídlo: Praha 10, Vršovice, Uzbecká 1410/6, 101 00 Praha (dále jen „SVJ“).

Dne 26. 5. 2025 Městská část Praha 10, se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, IČ 00063941 (dále jen „MČ Praha 10“) zveřejnila na své úřední desce a na svém profilu zadavatele na www.tenderarena.cz Výzvu k předložení předběžné nabídky k prodeji objektu původního sídla radnice Vršovická 68 a KD Eden č.j.: P10-341856/2025 OMP/prodej/ŠŽ (dále jen „Výzva“). Lhůta na podání nabídek dle Výzvy byla stanovena na 13. 6. 2025.

Předmětem výzvy je prodej objektu původního sídla radnice MČ Praha 10 na adrese Vršovická 68, Praha 10 a souvisejících pozemků (pozemek parc. č. 1873/81 o výměře 7466 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č.p. 1429, jež je jeho součástí a pozemek parc. č. 1873/83 o výměře 256 m² druh pozemku ostatní plocha, vše zapsáno v LV č. 1035 v k.ú. Vršovice, obec Praha, včetně práva užití díla) a prodej budovy kulturního domu Eden a souvisejících pozemků (pozemek parc. č. 1872/2 o výměře 4891 m², druh pozemku ostatní plocha, a pozemek parc. č. 1872/3 o výměře 1311 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č.p. 1467, jež je jeho součástí, vše zapsáno v LV č. 1035, v k.ú. Vršovice, obec Praha), (vše společně dále jen jako „Nemovitosti“).

SVJ se nachází v bezprostředním sousedství Nemovitostí, a je proto přímo dotčeno nejen samotným prodejem, ale zejména budoucím využitím daného území, které s vysokou pravděpodobností povede k změně funkčního využití, nárůstu dopravní, hlukové a světelné zátěže, úbytku zeleně a tlaku na veřejnou infrastrukturu.

V rámci SVJ sdružujeme stovky obyvatel, a **reprezentujeme tak** významnou část rezidentů dotčeného území. Domníváme se tak, že máme nejen legitimní právo, ale i oprávněný zájem účastnit se rozhodovacích procesů, které mají vliv na naše prostředí, majetková práva a kvalitu života.

V souvislosti s plánovaným prodejem dotčených nemovitostí v rámci aktuálně zveřejněné Výzvy si dovoluujeme požádat Hlavní město Prahu, aby souhlas s prodejem Nemovitostí udělilo až poté, co níže uvedené požadavky budou promítnuty do závazných smluvních podmínek s vybraným zájemcem o koupi, a to ještě před podpisem příslušné smlouvy. Naším cílem je zajistit vyvážený rozvoj území, který bude v souladu s veřejným zájmem, potřebami místní komunity a kapacitami stávající infrastruktury.

S ohledem na strategickou polohu území, jeho dopravní dostupnost i potenciál pro rozvoj komunitních funkcí považujeme za důležité, aby budoucí využití lokality reflektovalo nejen

soukromé investiční záměry, ale také širší veřejné potřeby včetně dostupnosti občanské vybavenosti, sociální a kulturní infrastruktury či zelených a rekreačních ploch. Území by tak mohlo plnit důležitou roli přirozeného centra pro místní komunitu.

Zároveň považujeme za nezbytné zohlednit stávající vytížení technické a dopravní infrastruktury a předejít dalšímu neúměrnému zatížení území. Z tohoto důvodu je podle našeho názoru klíčové, aby v rámci plánovací smlouvy či jiného smluvního nástroje byly sjednány konkrétní kompenzační mechanismy a opatření, která zajistí odpovídající rozvoj veřejných služeb – například v oblasti školství, zdravotnictví, dopravy a parkování – a zároveň minimalizují negativní dopady na životní prostředí a kvalitu života obyvatel.

Z veřejně dostupných dokumentů rovněž vyplývá, že Komise územního rozvoje Městské části Praha 10 již v únoru 2025 požádala o prověření možnosti změny výškové regulace pro území dotčené Výzvou. Tato skutečnost však nebyla nijak komunikována směrem k veřejnosti, a není zřejmé, zda změna výškových limitů je součástí dlouhodobého záměru samosprávy. **Se změnou této výškové regulace zásadně nesouhlasíme, neboť by měla zásadní negativní dopad na předmětné území.**

V této souvislosti je rovněž vhodné zohlednit, že v těsné blízkosti území jsou již plánovány další rozsáhlé rozvojové projekty, zejména v areálech bývalého podniku Koh-i-noor a Chemapol. Vzniká tak reálná možnost kumulace zátěže – jak dopravní, tak kapacitní – která může v konečném důsledku negativně ovlivnit fungování služeb v celé městské části. Proto považujeme za důležité, aby byl pro území nastaven jednotný a koordinovaný rámec rozvoje s důrazem na postupné a udržitelné naplňování veřejných funkcí, především ve vztahu k dostupnosti škol, školek, zdravotní péče, městské dopravy a zeleně.

Dále se domníváme, že promítnutí níže uvedených požadavků do závazné smluvní dokumentace není pouze otázkou dobré praxe, ale představuje také zajištění právní jistoty pro všechny dotčené strany – jak pro městskou část jako prodávajícího, tak pro budoucího investora. Transparentně a jednoznačně vymezené podmínky spolupráce, zahrnující například plánovací smlouvu nebo věcná břemena, jsou důležitým nástrojem k zajištění předvídatelného vývoje území a minimalizaci potenciálních konfliktů s veřejností nebo sousedy projektu. Tento přístup je plně v souladu s principy participativního plánování a dlouhodobě udržitelného rozvoje městských čtvrtí.

Na základě výše uvedeného žádáme, hlavní město Prahu, aby:

- 1. neudělilo souhlas s prodejem Nemovitostí do doby, než budou splněny níže uvedené podmínky, které reflektují oprávněné požadavky vlastníků přilehlých nemovitostí a obyvatel dotčeného území;**

2. **nesouhlasilo se změnou nebo úpravou územního plánu, která by umožnila zvýšení výškové regulace výstavby v dané lokalitě, a tím byla zachována charakteristika a kvalita životního prostředí v dotčené oblasti;**
3. **vyzvalo Městskou část Praha 10, aby tyto podmínky zapracovala do závazné smluvní dokumentace s budoucím investorem – především prostřednictvím plánovací smlouvy, případně formou věcných břemen či jiných právně závazných ujednání;**
4. **vyzvalo Městskou část Praha 10 aby při prodeji Nemovitostí dodržovala Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, schválené usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022;**
5. **umožnilo veřejné projednání této záležitosti na jednání příslušných orgánů hlavního města Prahy, včetně možnosti přímého vystoupení zástupců SVJ a veřejnosti, aby bylo zajištěno odpovídající projednání záměru i z hlediska městské koncepce a veřejného zájmu;**
6. **zajistilo, aby veřejnost byla informována o způsobu vypořádání této žádosti v souladu se zákonnými lhůtami a pravidly transparentní veřejné správy.**

V návaznosti na výše uvedené skutečnosti předkládáme přehled požadavků, které jsme již vznesli vůči Městské části Praha 10 a které považujeme za nezbytné zohlednit při realizaci prodeje Nemovitostí:

1. **Zachování stávajícího objemu a výšky budovy bývalé radnice a kina Eden, včetně technologií; případně snížení výšky.**
2. **Zachování prostupnosti území – alespoň dva pěší průchody mezi sídlištěm Vlasta a ulicí Vršovická, ideálně navazující na ulice Archangelská a Altajská.**
3. **Zajištění, že nová výstavba nezhorší hlukové zatížení oproti současnému stavu. Požadujeme provedení akustického měření jako výchozího stavu.**
4. **Zajištění, že nová výstavba nezhorší osvětlení a denní svit pro okolní domy, nezvýší světelný smog.**
5. **Zachování bezbariérového přístupu na terasy k domům na p.č. 1873/83 (Uzbecká 1463 a Moskevská 1464) nebo vybudování nového bezbariérového přístupu.**

6. **Dopravní napojení pouze z Vršovické** – nikoli přes sídliště Vlasta, kde je dopravní infrastruktura již na hranici kapacity. Alternativně lze jednat o novém propojení komunikací mezi sídlištěm Vlasta a ulicí Vršovickou.
7. **V průběhu výstavby dodržet hygienické limity**, především hluku, prašnosti, a nakládání s azbestem. Hlučné práce pouze v pracovní dny mezi 8:00–18:00.
8. **Zachování původního systému jednosměrných ulic a průjezdnosti** dle požadavků IZS – především v ulicích Magnitogorská, Uljanovská a Uzbecká.
9. **Doložení kapacity veřejné a občanské vybavenosti** před zahájením stavby – mateřské školy, školy, zdravotnictví, kultura, MHD, parkování atd., s ohledem na další zástavbu (Koh-i-noor, Chemapol apod.).
10. **Zachování parkovacích kapacit v sídlišti Vlasta** během i po výstavbě.
11. **Zachování a rozšíření zelených ploch a výsadba stromů**, vznik klidových zón.
12. **Finanční kompenzace obyvatelům** – např. formou snížení daně z nemovitosti pro členy SVJ během výstavby; nebo část investice developera určit na revitalizaci sídliště Vlasta.
13. **Nepřípustnost provozů typu kasino, noční klub, hlučné bary, diskotéky** apod.
14. **Poskytnutí informace o provozu stávající výměňkové stanice**, která slouží SVJ v sídlišti Vlasta včetně zajištění jejího dalšího fungování.
15. **Zajištění náležité ostrahy Nemovitostí**, a to až do doby dokončení investičního záměru nového vlastníka Nemovitostí.
16. **Zajištění náhrady za újmy a omezení způsobené novou plánovanou výstavbou v prospěch SVJ**, včetně záborů pozemků a dodržení případných memorand a dohod mezi MČ a SVJ.

Zpracováním výše uvedených podmínek městská část deklaruje, že má jasné definované priority vůči veřejnému prostoru, infrastruktuře a ochraně kvality života obyvatel. Jejich zpracování do smlouvy s investorem zajistí rovněž jejich právní závaznost a konkrétní realizaci.

Zpracování připomínek SVJ bude mít zásadní a konkrétní přínos pro dotčené území, jeho obyvatele i samotnou Městskou část Praha 10. Především umožní, aby rozvoj území probíhal v souladu s potřebami a limity dané lokality a nebyl veden výhradně investiční logikou. Městská část Praha 10 tím může naplnit svou roli zodpovědného správce svěřeného majetku i území a aktivně řídit podobu transformace veřejného prostoru způsobem, který přináší vyvážený užitek – jak ekonomický, tak sociální a urbanistický.

Realizace výstavby, která bude od počátku reflektovat připomínky místních obyvatel, přispěje ke zklidnění vztahů v území, posílí stabilitu komunitních vazeb a předejde eskalaci sporů, jež jinak bývají běžným doprovodným jevem rozsáhlých developerských zásahů. To má přímý pozitivní dopad nejen na kvalitu života rezidentů, ale i na vnímání městské části jako otevřeného a transparentního partnera v rozhodovacích procesech. Z hlediska Městské části Prahy 10 je rovněž důležité, že takový přístup snižuje reputační rizika, zvyšuje politickou předvídatelnost a současně zajišťuje veřejnou kontrolu nad tím, jakým způsobem dochází k nakládání s významným obecním majetkem.

Pro samotné území je přínosem, že výstavba bude probíhat s ohledem na kapacitu a charakter již existující infrastruktury. Včasné řešení otázek dopravního napojení, hlukové a světelné zátěže, občanské vybavenosti či ochrany zelených ploch zabrání přetížení území a umožní, aby nové záměry rozvoje byly skutečně přínosem, nikoli zátěží. Tím se vytvářejí podmínky pro harmonické soužití nové zástavby se stávajícími obytnými strukturami a pro dlouhodobou udržitelnost celého územního celku.

Stanovení konkrétních technických, urbanistických a sociálních podmínek již ve fázi prodeje zamezí pozdějším zásahům, které by mohly zhoršit kvalitu bydlení, ohrozit dostupnost služeb nebo narušit funkční propojení území. Obyvatelé SVJ tím získávají možnost se aktivně podílet na tvorbě prostředí, ve kterém dlouhodobě žijí a investují do něj své prostředky.

Z pohledu samotné městské části znamená včasné zapracování připomínek obyvatel zejména posílení plánovací kontroly nad budoucím vývojem území, které je strategicky významné nejen z hlediska polohy, ale i kvůli vazbám na okolní zástavbu a infrastrukturu. Pokud MČ Praha 10 aktivně definuje podmínky prodeje a budoucího využití tohoto území uchová si vliv na to, jaký charakter nová výstavba získá, jaké funkce bude plnit, jak zapadne do struktury města a jak bude zajištěna její udržitelnost. Z hlediska územního rozvoje se jedná o mimořádně důležitý nástroj, který umožňuje městské části předejít nekoncepční nebo nevhodné výstavbě, jejíž důsledky by nesla veřejná správa i okolní obyvatelstvo po dlouhá desetiletí.

Městská část tím rovněž zvýší hodnotu a důvěryhodnost celého rozvojového záměru vůči potenciálním investorům. Transparentně připravené území, s předem jasně definovanými mantinely, má pro seriózní investory větší atraktivitu než území s nejistými podmínkami a hrozbou odporu veřejnosti. Dojde tak k omezení spekulativního chování a zvýší se pravděpodobnost, že o území projeví zájem investoři, kteří budou připraveni přistoupit ke spolupráci v duchu partnerství s městskou částí i komunitou. Současně se tím předejde situaci, kdy se městská část dostane pod tlak v pozdější fázi – například v rámci územního nebo stavebního řízení – kdy již bude obtížné ovlivnit základní charakter projektu.

Z hlediska širšího okolí, tedy sídliště Vlasta a přilehlých ulic Vršovická, Altajská, Archangelská a dalších, přinese zapracování připomínek jednoznačný přínos pro stabilitu a kvalitu městského prostředí. Podmínky týkající se prostupnosti území, zachování pěších vazeb, ochrany před zhoršením hlukové situace či řešení dopravní obslužnosti přispějí k tomu, že nové zástavby nebudou narušovat každodenní život obyvatel v okolí, ale naopak mohou vhodně doplnit funkční a občanskou vybavenost. Výsledkem bude lépe fungující veřejný prostor, v němž se potkávají potřeby rezidentů i návštěvníků a který podporuje dlouhodobou sociální i ekonomickou vitalitu čtvrti.

V neposlední řadě bude mít takový přístup i pozitivní vliv na veřejné finance a investiční strategii městské části. Pokud bude součástí výběrového řízení požadavek na konkrétní investici do veřejné infrastruktury, revitalizace okolí nebo poskytnutí kompenzací formou služeb a zajištění veřejné vybavenosti, může se jednat o významný příspěvek do rozpočtu nebo rozvojových plánů obce bez nutnosti přímého zatížení veřejných prostředků. Výnos z prodeje majetku tak nebude pouze jednorázovým příjmem, ale bude spojen s konkrétním a hmatatelným přínosem pro městskou část a její občany.

Celkově lze tedy konstatovat, že zohlednění připomínek SVJ není pouze otázkou formální participace, ale především strategickým krokem k udržitelnému, kultivovanému a veřejně přijatelnému rozvoji části města, který dlouhodobě posílí její stabilitu, atraktivitu a funkčnost jako plnohodnotného městského celku.

Celkově tedy jde o koncepční přístup, kdy rozvoj je plánován nikoli jednostranně ve prospěch investora, ale ve veřejném zájmu, s respektem k existujícím strukturám a potřebám. Takový postup je nejen právně obhajitelný, ale i dlouhodobě udržitelný a přináší městské části konkrétní benefity: stabilitu, důvěru obyvatel, minimalizaci rizik a rozvoj území, který je funkční, živý a sociálně vyvážený.

Závěrem

Vzhledem k významu dotčeného území pro kvalitu života obyvatel a s ohledem na zásady transparentního, odpovědného a předvídatelného nakládání s veřejným majetkem žádáme hlavní město Prahu, aby neudělilo souhlas s prodejem Nemovitostí, dokud nebudou plně zohledněny všechny relevantní požadavky a podmínky, které zajistí udržitelný rozvoj území, ochranu veřejného zájmu a respektování práv místních obyvatel.

Zároveň žádáme, aby hlavní město Praha nesouhlasilo se změnou územního plánu, která by umožnila zvýšení výškové regulace výstavby v dané lokalitě, a tím byla zachována charakteristika a kvalita životního prostředí v dotčené oblasti.

Tento postup považujeme za nezbytný pro zabezpečení spravedlivého, transparentního a dlouhodobě udržitelného řešení, které bude v souladu s platnou legislativou a zásadami veřejné správy. Současně vyzýváme hlavní město Prahu, aby podporovalo transparentní a otevřené projednání této záležitosti s veřejností a dalšími dotčenými subjekty, čímž se zajistí odpovídající participace a důvěryhodnost celého rozhodovacího procesu.

V této souvislosti považujeme za zásadní, aby Městská část Praha 10 ve smluvní dokumentaci s investorem v plném rozsahu uplatňovala pravidla Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, která byla schválena Zastupitelstvem hl. m. Prahy usnesením č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022. Tato metodika stanoví transparentní pravidla pro výpočet a uplatnění příspěvků investorů na rozvoj veřejné infrastruktury a vybavenosti, což představuje klíčový nástroj pro spravedlivý a předvídatelný rozvoj městského území.

V souladu s principy této Metodiky je žádoucí, aby smluvní podmínky zahrnovaly závazky týkající se finančních či jiných forem spoluúčasti vybraného investora, například prostřednictvím plánovací smlouvy, věcných břemen či jiných právně závazných mechanismů. Tím bude zajištěno, že rozvoj dotčeného území bude probíhat v souladu s veřejnými zájmy a že městská část bude mít efektivní nástroje k jeho realizaci.

Žádáme hlavní město Prahu, aby aktivně podpořilo přehodnocení dosavadního přístupu Městské části Praha 10 a vyzvalo ji k otevřenému a transparentnímu dialogu s veřejností a vlastníky přilehlých nemovitostí. Jsme připraveni se tohoto dialogu aktivně účastnit a spolupracovat na řešeních, která přispějí k udržitelnému rozvoji a spokojenosti obyvatel.

Přílohy: Plná moc

S pozdravem

Na základě plné moci



**MĚSTSKÁ ČÁST
PRAHA 10**

Úřad městské části Praha 10

1. místostarosta

Váš dopis zn.:
Naše značka: P10-676888/2025
Vyřizuje linka: 735
V Praze dne: 7. 11. 2025

**Magistrát hl. m. Prahy
odbor evidence majetku**

**Nám. Franze Kafky 1
110 00 Praha 1**

ID DS 48ia97h

**Věc: Doplnění oznámeného záměru převodu nemovitostí v k. ú. Vršovice, obec Praha
č. j. MHMP 777533/2025**

Vážený,

v návaznosti na projednávaný záměr převodu nemovitostí v k. ú. Vršovice, obec Praha, evidovaný pod č.j. MHMP 777533/2025, si dovoluujeme doplnit následující informaci:

Rada městské části Praha 10 dne 6. 11. 2025 usnesením č. 0876/RMČ/2025 souhlasila s výběrem vítězné nabídky v rámci výzvy k předložení nabídek na koupi objektu bývalého sídla radnice a kulturního domu Eden. Tento souhlas RMČ představuje přípravný krok v rámci procesu, který je v souladu s § 18 odst. 1 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy a zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze.

Doplnění slouží k informování o aktuálním vývoji v rámci projednávaného záměru a k doložení skutečnosti, že městská část Praha 10 činí kroky směřující k efektivnímu a transparentnímu vypořádání majetku ve svěřené správě.

MČ Praha 10 tímto deklaruje, že veškeré kroky činí s cílem zajistit co nejlepší podmínky pro rozvoj území, zlepšení kvality života obyvatel a získání nového sídla radnice, které bude odpovídat potřebám více než 115 000 obyvatel městské části.

V případě potřeby doplnění dalších informací jsme Vám plně k dispozici.

V Praze dne: 7. 11. 2025



Příloha:

Usnesení RMČ č. 0876/RMČ/2025 ze dne 6. 11. 2025

Dopis adresovaný SVJ v lokalitě Vlasta

Vinohradská 3218/169,
100 00 Praha 10

telefon: +420 267 093 111
datová schránka: irnb7wg

e-mail: posta@praha10.cz
www.praha10.cz



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 0876/RMČ/2025

ze dne 06.11.2025

k návrhu na schválení dalšího postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10

Rada městské části Praha 10

I. konstatuje,

1. že nabídka společnosti KEY CITY DEVELOPMENT, s. r. o., IČO 142 58 501, sídlem Hanusova 496/6, Michle, 140 00 Praha 4, je ekonomicky nejvýhodnější a výrazně převyšuje ostatní nabídky podané v rámci Výzvy k předložení nabídky „PRODEJ OBJEKTU PŮVODNÍHO SÍDLA RADNICE VRŠOVICKÁ 68, PRAHA 10 A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ a „PRODEJ BUDOVY KULTURNÍHO DOMU EDEN A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“, a to v parametru základní nabídnuté kupní ceny i v parametru navýšení základní kupní ceny v rozsahu doplatku kupní ceny pro případ, že by došlo k navýšení limitů zastavitelnosti území

II. souhlasí

1. s vyhodnocením nabídky společnosti KEY CITY DEVELOPMENT, s. r. o., IČO 142 58 501, sídlem Hanusova 496/6, Michle, 140 00 Praha 4, podané v rámci Výzvy k předložení nabídky „PRODEJ OBJEKTU PŮVODNÍHO SÍDLA RADNICE VRŠOVICKÁ 68, PRAHA 10 A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ a „PRODEJ BUDOVY KULTURNÍHO DOMU EDEN A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ jako vítězné nabídky, a to za kupní cenu ve výši 1 117 396 694 Kč s případným doplatkem kupní ceny ve výši 20 661 Kč/m² HPP nad rámec současně povoleného limitu
2. s návrhem usnesení ZMČ dle přílohy č. 3 předloženého materiálu

III. schvaluje

1. návrh textu dopisu adresovaného SVJ sídliště VLASTA dle přílohy č. 2 předloženého materiálu

IV. ukládá

1. [redacted] 1. místostarostovi, podepsat dopis schválený dle bodu III. tohoto usnesení

Zodpovídá: [redacted] 1. místostarosta

Termín plnění: 07.11.2025

2. [redacted] 1. místostarostovi, informovat hlavní město Praha o tomto přijatém usnesení

Zodpovídá: [redacted] 1. místostarosta

Termín plnění: 07.11.2025

V. pověřuje

1. [redacted] 1. místostarostu, předložit na zasedání ZMČ informaci o dalším postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10

[redacted]

starosta

[redacted]

1. místostarosta

Předkladatel: [redacted] 1. místostarosta

Anotace: správa obecního majetku

Na vědomí: -

Garant: [redacted] vedoucí odboru majetkoprávního

[redacted]



**MĚSTSKÁ ČÁST
PRAHA 10**

Úřad městské části Praha 10

1. místostarosta

Váš dopis zn.:

Naše značka:

Vyřizuje linka:

V Praze dne:

Věc: Informace k plánovanému prodeji objektu bývalé radnice a KD Eden

Vážení,

dovolte nám, abychom Vás touto cestou informovali o aktuálním stavu příprav prodeje objektu bývalé radnice MČ Praha 10 na adrese Vršovická 68 a kulturního domu Eden, včetně souvisejících pozemků.

Rada městské části Praha 10 svým usnesením č. 0876/RMČ/2025 ze dne 6. listopadu 2025 souhlasila s výběrem kupujícího, čímž učinila zásadní krok k realizaci dlouhodobě připravovaného záměru. Tento krok považujeme za klíčový pro budoucnost nejen samotného území, ale i pro kvalitu života obyvatel sídliště Vlasta a širšího okolí. Výběr silného a zkušeného investora je v tomto ohledu zásadním

a pozitivním krokem, neboť umožní realizaci komplexní proměny území v souladu s veřejným zájmem.

Naopak nerealizace prodeje objektu by měla řadu negativních dopadů, které si dovoluujeme shrnout:

- MČ Praha 10 nedisponuje finančními prostředky na rekonstrukci objektu bývalé radnice ani KD Eden, což bylo opakovaně deklarováno.
- Bez potřebných investic by prostor dále chátral, což by vedlo ke zhoršení bezpečnosti, estetické kvality i tržní hodnoty okolních nemovitostí.
- Patová situace by prakticky znemožnila rozvoj území, včetně revitalizace veřejného prostoru, infrastruktury a občanské vybavenosti.
- MČ by nemohla naplnit svou roli řádného hospodáře, neboť by byla nucena vynakládat veřejné prostředky pouze na nejnutnější údržbu.

Naopak prodej silnému investorovi přináší řadu zásadních výhod:

- Přispěje k revitalizaci celého území, včetně zlepšení veřejného prostoru, zeleně, prostupnosti a dostupnosti služeb.
- Podpoří zvýšení tržní hodnoty okolních nemovitostí, což bude přímým přínosem pro vlastníky jednotek v lokalitě.
- Vytváří potenciál pro vznik nových společenských a veřejně prospěšných funkcí a pro další rozvoj kulturní a sociální infrastruktury.
- Získání nového sídla radnice financovaného z prodeje objektu bývalé radnice MČ Praha 10 na adrese Vršovická 68 a kulturního domu Eden bude přínosem pro více než 115 000 obyvatel Prahy 10, včetně rezidentů sídliště Vlasta.

MČ Praha 10 činí veškeré kroky s maximální péčí a důrazem na transparentnost, participaci a veřejný zájem. Jsme přesvědčeni, že spolupráce s kvalitním investorem je cestou k harmonickému rozvoji území, který bude respektovat potřeby místních obyvatel a zároveň přinese dlouhodobé přínosy všem, kteří zde žijí.

Jak jsme již avizovali, finální prodej můžeme realizovat až po souhlasu hlavního města Prahy se záměrem prodeje. V tomto ohledu si dovoluujeme požádat o Vaši podporu, které si velmi vážíme.

Učiněný krok vnímáme jako důležitý posun správným směrem a věříme, že bude znamenat začátek konstruktivní spolupráce všech zúčastněných stran. Rádi bychom, aby se naše příští jednání uskutečnilo již ve formátu třístranného setkání za účasti městské části, SVJ a předběžně vybraného zájemce.

Jsme přesvědčeni, že společnými silami dokážeme naplnit vizi příjemného, bezpečného a dlouhodobě udržitelného prostředí pro život.

Těšíme se na další spolupráci.

V Praze dne: 7. 11. 2025

S úctou

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 2463
ze dne 10.11.2025

k oznámení záměru městské části Praha 10 na úplatný převod věcí z vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených do správy městské části Praha 10, nemovitostí v k.ú. Vršovice, předloženého podle § 18 odst. 1 písm. a) obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů

Rada hlavního města Prahy

I. požaduje

projednání záměru městské části Praha 10 ze dne 26.6.2025, doplněného dne 8.7.2025 a 30.9.2025, na úplatný převod věcí z vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených do správy městské části Praha 10, a to pozemku 1872/2 o výměře 4891 m², parc. č. 1872/3 o výměře 1311 m², jehož součástí je stavba č. p. 1467, parc. č. 1873/81 o výměře 7466 m², jehož součástí je stavba č. p. 1429 a parc. č. 1873/83 o výměře 256 m², vše v k.ú. Vršovice, formou výběrového řízení minimálně za kupní cenu ve výši 669.570.000 Kč, stanovenou znaleckým posudkem č. 064307/2025 ze dne 23.9.2025, v Zastupitelstvu hl.m. Prahy

II. ukládá

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

1. předložit oznámený záměr dle bodu I. tohoto usnesení Zastupitelstvu hl.m. Prahy
Termín: 20.11.2025

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

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský
Tisk: R-56656
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP