



**KEY CITY DEVELOPMENT s.r.o.**  
ČLEN SKUPINY ENERGO-PRO

Městská část Praha 10

Via systém TenderArena

V Praze dne 13. června 2025

**Výzva k předložení nabídky P10-341856/2025;**  
**Identifikační údaje Závemce dle 5.1.1 Podmínek**

## 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 M<sup>2</sup>, DRUH POZEMKU ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ, VČETNĚ STAVBY Č. P. 1429, JEŽ JE JEHO SOUČÁSTÍ, A POZEMEK PARC. Č. 1873/83, O VÝMĚŘE 256 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, DRUH POZEMKU OSTATNÍ PLOCHA, A POZEMEK PARC. Č. 1872/3, O VÝMĚŘE 1311 M<sup>2</sup>, 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)**

|                                                 |                                                                                     |               |                                                                                      |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dodavatel</b><br>(obchodní firma nebo název) | KEY CITY DEVELOPMENT s.r.o.                                                         |               |                                                                                      |
| <b>Sídlo</b><br>(celá adresa včetně PSČ)        | Hanusova 496/6<br>140 00 Praha 4                                                    |               |                                                                                      |
| <b>Právní forma</b>                             | společnost s ručením omezeným                                                       |               |                                                                                      |
| <b>Identifikační číslo</b>                      | 14258501                                                                            |               |                                                                                      |
| <b>Daňové identifikační číslo</b>               | neplátce DPH                                                                        |               |                                                                                      |
| <b>Datová schránka</b>                          | j3pgr89                                                                             |               |                                                                                      |
| <b>Kontaktní osoba</b>                          | Ing. Petr Tesař                                                                     |               |                                                                                      |
| <b>Tel:</b>                                     |  | <b>Email:</b> |  |





**KEY CITY DEVELOPMENT s.r.o.**  
ČLEN SKUPINY ENERGO-PRO

**Výzva k předložení nabídky P10-341856/2025;**

**KRYCÍ LIST**

**CENOVÁ NABÍDKA**

|                                            | <b>cena v Kč<br/>bez DPH</b> | <b>výše DPH v %</b> | <b>výše DPH v Kč</b> | <b>Cena v Kč<br/>vč. DPH</b> |
|--------------------------------------------|------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|
| Kupní cena Nemovitostí                     | 1 117 396 694,-              | 21                  | 234 653 306,-        | 1 352 050 000,-              |
| Doplatek kupní ceny za<br>1 m <sup>2</sup> | 20 661,-                     | 21                  | 4 339,-              | 25 000,-                     |

Zájemce prohlašuje, že je holdingovou společností v rámci skupiny ENERGO - PRO. Při výběru této nabídky Zájemce založí novou entitu, která bude v jeho 100% vlastnictví a bude součástí koncernu a do ní budou vloženy Nemovitosti. Tato entita bude přihlášena k dani z přidané hodnoty.

Zájemci není známa daňová pozice Vyhlašovatele ve Výzvě a je připraven řešit daňové povinnosti v kooperaci s Vyhlašovatelem. V této fázi navrhuje řešit případný odvod DPH v přenesené daňové povinnosti.

V Praze dne 13. června 2025



**Ing. Petr Tesář**

jednatel, KEY CITY DEVELOPMENT s.r.o.

Městská část Praha 10

Via systém TenderArena

V Praze dne 13. června 2025

**Výzva k předložení nabídky P10-341856/2025;**

**Prohlášení o akceptaci podmínek výzvy dle článku 5.1.2 Podmínek + Informace**

Zájemce KEY CITY DEVELOPMENT s.r.o., IČ 14258501 tímto čestně prohlašuje, že:

- splňuje podmínky pro účast ve Výzvě stanovené v Podmínkách;
- je schopen zaplatit kupní cenu\*;
- souhlasí s Podmínkami a bude postupovat v souladu s nimi;
- je beztestný stejně jako jeho statutární orgán Ing. Petr Tesař;
- vůči jeho majetku neprobíhá ani v posledních třech 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;
- není v likvidaci;
- je bezdlužný na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v ČR;
- je bezdlužný vůči městské části Praha 10;
- je bezdlužný vůči hlavnímu městu Praze;
- s ním není vedeno exekuční řízení;
- se seznámil se stávajícím stavem Nemovitostí a Dokumentací.



**Ing. Petr Tesař**

Jednatel, KEY CITY DEVELOPMENT s.r.o.

\*viz Informace o zájemci

## Informace o Zájemci

**Jsme schopni splatit kupní cenu okamžitě z vlastních zdrojů skupiny a nebudeme akvizici financovat úvěrem** nebo jiným seniorním financováním. Domníváme se, že jsme jediný takový Zájemce.

### EXCELENTNÍ LIKVIDITA:

- **hotovost** skupiny na účtech cca **4mld CZK**;
- pracovní kapitál k dispozici cca **7mld CZK**;
- Roční EBITDA (generované cash-flow) cca. **11mld CZK**.

Vlastními zdroji pokrýváme nejen akviziční cenu, ale i realizaci projektu.

### MEZINÁRODNĚ POTVRZENÁ KREDIBILITA:

Mezinárodní investiční rating S&P(B+) a Fitch (BB-), jako jediný český developer. Skupina drží jako jediná v Evropě záruku vlády USA do cca **11mld CZK** na emisi dluhopisů splatných v roce 2035; obchodováno s ratingem **AA1**

### JEDNA Z NEJVĚTŠÍCH SOUKROMÝCH SKUPIN V ČR

**DK Holding Investments, s.r.o.** (mateřská společnost, 100% vlastněná Jaromírem Tesařem):

- ENERGO - PRO a.s. dle „100 Česká elita“ Deloitte ČR desátá nejhodnotnější česká firma;
- aktiva cca **75 mld CZK**, kapitál cca **25 mld CZK**, hodnota cca **53 mld CZK**, fixní aktiva (přehrady, elektrárny) cca **50 mld CZK**;
- roční tržby cca **40 mld CZK**; 2,6 milionu zákazníků platících elektřinu (Gruzie, 1/3 Bulharska, cca 10TWh elektřiny ročně prodáno –spotřeba Prahy, Brna a Ostravy dohromady);
- 55 vodních elektráren v Brazílii, Španělsku, Turecku, Bulharsku, Gruzii, Kolumbii a ČR, instalovaný výkon 1 850MW (jako JE Dukovany v kontraktu s KHNP nebo jako veškeré vodní elektrárny v ČR) s produkcí vlastní elektřiny cca 4TWh (zhruba 14krát roční spotřeba území Prahy 10);
- cca 10 tisíc zaměstnanců;
- v ČR na Svitavsku působí v zemědělství (jeden z největších vlastníků zemědělské půdy v ČR);
- působí v rezidenčním developmentu v Praze a Brně via skupinu KEY CITY DEVELOPMENT.

### DEVELOPMENT V ČR

**KEY CITY DEVELOPMENT s.r.o.** (mateřská společnost developmentu v rámci skupiny EP, 50% vlastněna DK Holding Investments, s.r.o. a 50% Ing. Petr Tesař, bratr Jaromíra Tesaře)

- Projekty v realizaci 28 tis m2 ČPP v hodnotě cca 4 mld CZK
- Projekty v přípravě potvrzené smluvně 100 m2 ČPP v akviziční ceně 1,1 mld CZK a očekávané hodnotě 12 mld CZK s dobou realizace 3 až 10 let.

Vše financováno z vlastních zdrojů bez účasti finančních institucí a zástav či omezení třetích subjektů



Příloha: Czech TOP 100 – nejhodnotnější české firmy – Deloitte ČR

| Pořadí 2024 | Trend | Název firmy        | Odhad hodnoty [Kč] | Hlavní vlastník                                                             |
|-------------|-------|--------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1           | —     | ČEZ                | 474 mld.           | stát                                                                        |
| 2           | —     | EPH                | 409 mld.           | Daniel Křetínský, Patrik Tkáč                                               |
| 3           | ▲     | ALLWYN             | 212 mld.           | Karel Komárek                                                               |
| 4           | ▲     | CPI                | 140 mld.           | Radovan Vitek                                                               |
| 5           | ▲     | CZECHOSLOVAK GROUP | 100 mld.           | Michal Strnad                                                               |
| 6           | ▼     | AGROFERT           | 74 mld.            | Andrej Babiš                                                                |
| 7           | ▲     | TIPSPORT           | 63 mld.            | Vratislav Randa, Jaroslav Nosek, Jiří Dragoun, Zbyněk Knoll, Jaroslav Beran |
| 8           | ▲     | MONETA MONEY BANK  | 57 mld.            | Renáta Kellnerová s rodinou, Pavel Tykač a skupina J&T                      |
| 9           | ▼     | O2 CZECH REPUBLIC  | 54 mld.            | Renáta Kellnerová s rodinou                                                 |
| 10          | ▲     | ENERGO - PRO       | 53 mld.            | Jaromír Tesar                                                               |

Městská část Praha 10

Via systém TenderArena

V Praze dne 13. června 2025

**Výzva k předložení nabídky P10-341856/2025;**

**Záměr využití území dle 5.1.4 Podmínek**

Zájemce KEY CITY DEVELOPMENT s.r.o., IČ 14258501 uvádí, že má s předmětným územím tyto záměry:

- Vložit nabyté nemovitosti (nebo je přímo nabýt) do samostatné entity – integrální součástí skupiny KCD - založené za tímto účelem, plátcem DPH, která bude realizovat projekt.
- Neprodleně zahájit realizaci projektu dle platného stavebního povolení, přistoupit k demolici stávajícího objektu „Vlasta“ a realizovat nový objekt v objemových kótách stávajícího stavebního povolení. (Etapa 1 Záměru; 18 768 m<sup>2</sup> HPP)
- Demolice bude provedena v souladu s vydaným SP, případné odchylky budeme řešit dle platných předpisů.
- V parteru nového objektu umístit občanskou vybavenost a komerční prostory, ve vyšších podlažích byty, ateliery a ubytovací jednotky (studentské bydlení apod.). V případě zájmu MČ P10 budou v odpovídající části budovy umístěny plochy dle výzvy P10-341882/2025.
- Na pozemcích p.č. 1872/2 a 1872/3 bude požádáno o povolení záměru multifunkčního bytového objektu, inspirujícího se závěry proběhlé architektonické soutěže. Příprava projektu bude zahájena neprodleně. (Etapa 2 Záměru; 16 125 m<sup>2</sup> HPP).
- Další rozvoj území je podmíněn změnou stavební regulace. Pokud to změna regulace umožní, pak požádáme o dotvoření uliční fronty Vršovická. (Etapa 3 Záměru; odhad 12 000 m<sup>2</sup>HPP).
- Záměrem KEY CITY DEVELOPMENT s.r.o. je naplnit očekávání vycházející z projednané participace a preferencí OS Vlasta. Se zástupci SVJ i občanských iniciativ, stejně jako se zástupci MČP10 budeme v kontaktu a zohledníme připomínky zúčastněných subjektů.
- Základní funkční vybavení předpokládáme (vzhledem k blízkosti retailového centra): provozovny sociální a zdravotní péče, školství a vzdělávání případně zájmová a klubová činnost, prodej základních potravin a drogerie pro obsluhu okolních budov, kulturní zařízení.
- Dopravní situace bude řešena v souladu s vydaným pravomocným stavebním povolením, stejně jako demolice.



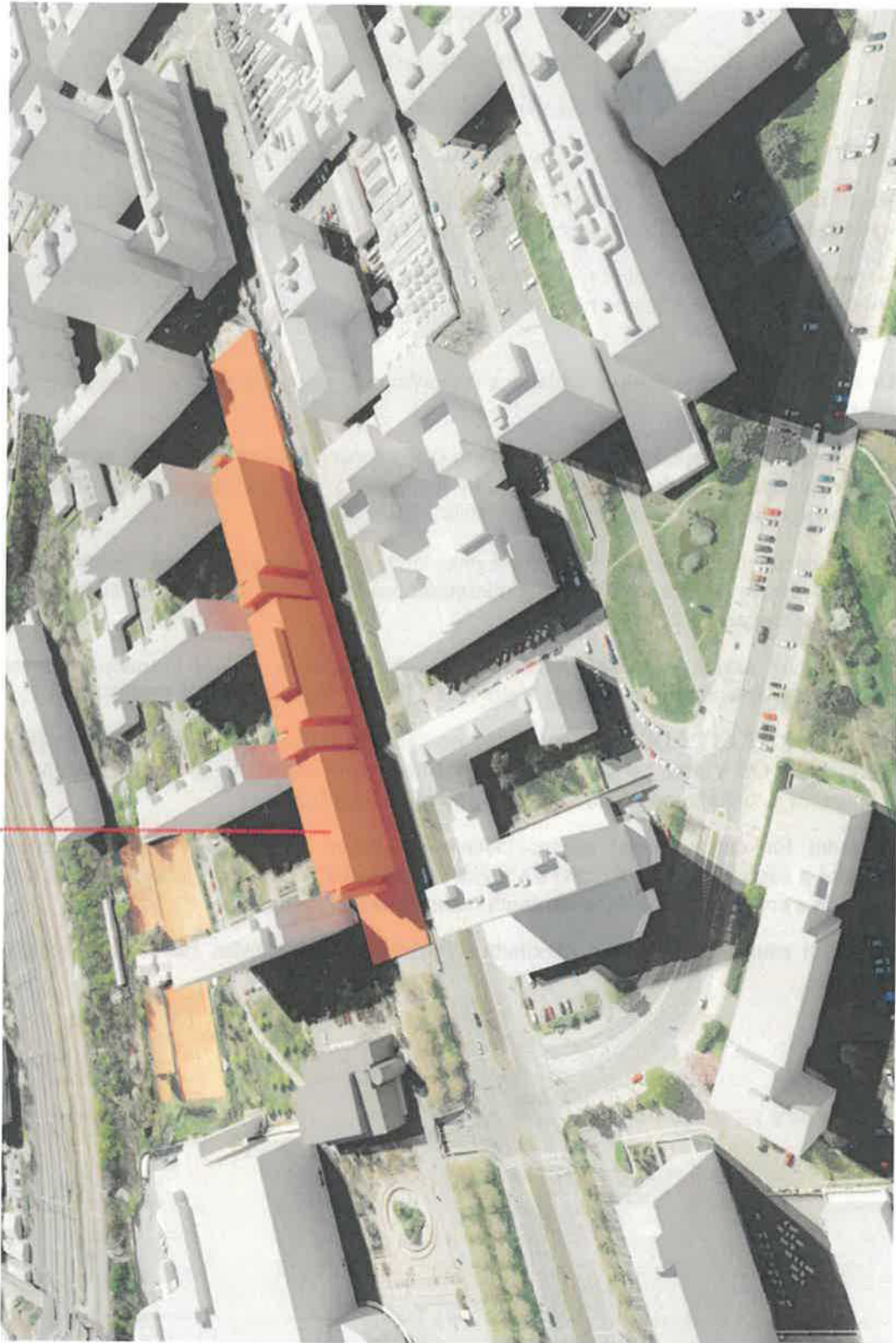
**Ing. Petr Tesař**

Jednatel, KEY CITY DEVELOPMENT s.r.o.

*Přílohy: 4*

**Příloha 1) Etapa 1**

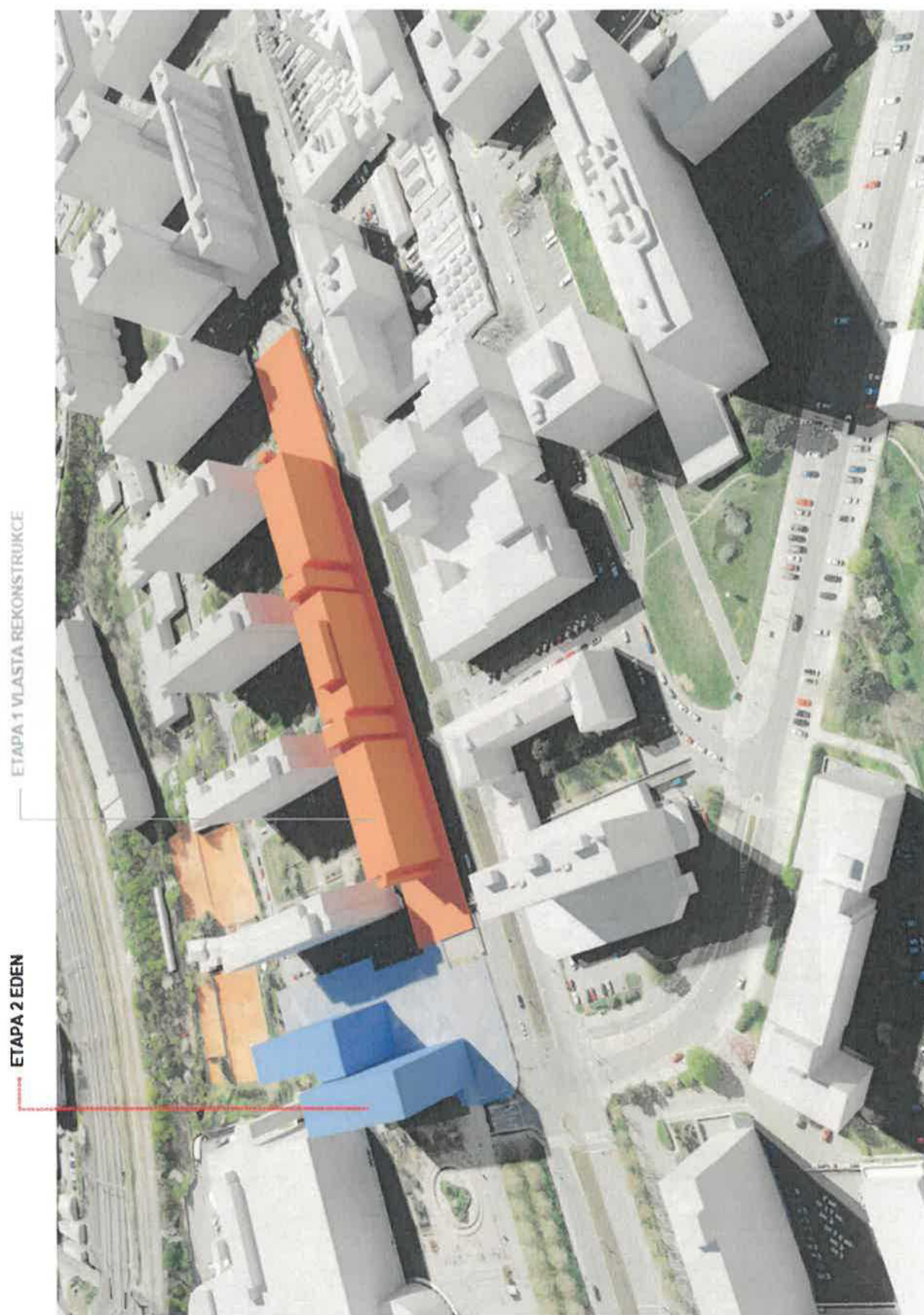
ETAPA 1 VLASTA REKONSTRUKCE





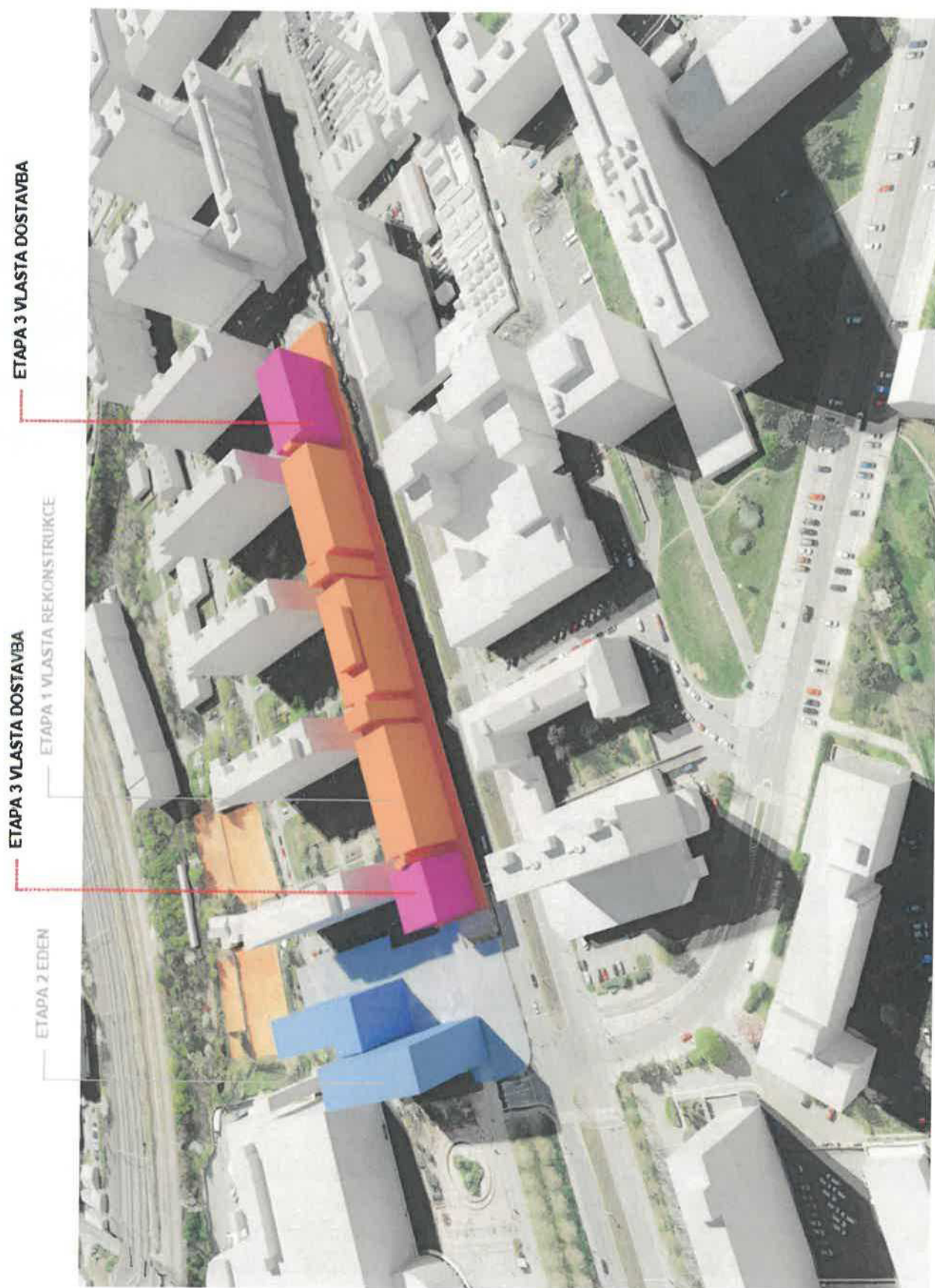


**Příloha 2) Etapa 2**





**Příloha 3) Etapa 3**



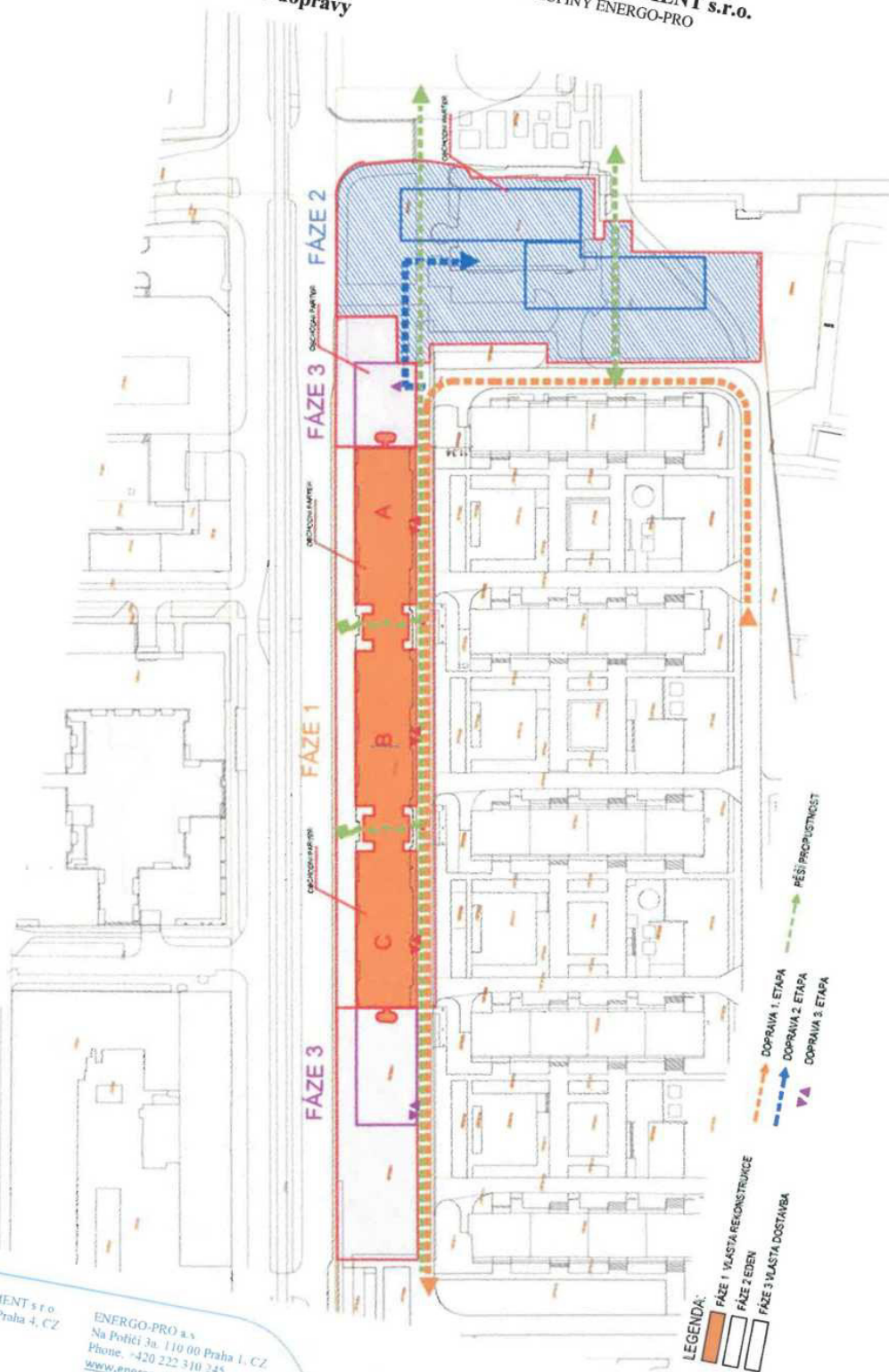
# Příloha 4) Schéma dopravy

KEY CITY DEVELOPMENT s.r.o.  
ČLEN SKUPINY ENERGO-PRO

SITUACE

KEY CITY DEVELOPMENT s.r.o.  
Hanusova 496/6, 140 00 Praha 4, CZ  
IČ: 14258501  
info@energo-pro.com

ENERGO-PRO a.s.  
Na Poříčí 3a, 110 00 Praha 1, CZ  
Phone: +420 222 310 245  
www.energo-pro.com



LEGENDA:  
FAZE 1 VLASTA REKONSTRUKCE  
FAZE 2 EDEN  
FAZE 3 VLASTA DOSTAVBA

DOPRAVA 1 ETAPA  
DOPRAVA 2 ETAPA  
DOPRAVA 3 ETAPA  
PŘÍSTUPNOST

Městská část Praha 10

Via systém TenderArena

V Praze dne 13. června 2025

**Výzva k předložení nabídky P10-341856/2025;**

**Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů dle 5.1.5 Podmínek**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| totožnost a kontaktní údaje správce osobních údajů                                                                                                                                                                                                                                                                             | Úřad městské části Praha 10, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha, e-podatelna: <a href="mailto:posta@praha10.cz">posta@praha10.cz</a> , identifikátor datové schránky: irnb7wg, ústředna: 267 093 111                                                            |
| kontaktní údaje pověřence pro ochranu osobních údajů                                                                                                                                                                                                                                                                           | Mgr. Monika Bendová<br>Mail: <a href="mailto:monika.bendova@praha10.cz">monika.bendova@praha10.cz</a>                                                                                                                                                           |
| 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<br>osobních údajů                                                                                                                                                                                                                                   | příjemci:<br>Úřad městské části Praha 10, oprávněné úřední osoby<br>zařazené do ÚMČ Praha 10 a osoby jimi nadřízené,<br>znalecké kanceláře pověřené ÚMČ Praha 10 k vypracování<br>znaleckých posudků, advokátní kanceláře pověřené ÚMČ<br>Praha 10 k vypracování kupních smluv, Magistrát hl. m.<br>Prahy, Katastrální úřad, registr smluv, subjekty veřejné<br>správy v rámci kontrolní činnosti dle zvláštních právních<br>předpisů a orgány činné v trestním řízení, popř. další<br>subjekty v zákonem vymezených případech<br><br>Kategorie:<br>Jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, adresa<br>trvalého bydliště, elektronická adresa pro doručování,<br>čestná prohlášení, číslo účtu, telefon, úředně ověřený<br>podpis |
| případný záměr předat osobní údaje<br>příjemci ve třetí zemi nebo<br>mezinárodní organizaci                                                                                                                                                                       | Ne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| doba, po kterou budou osobní údaje uloženy,<br>nebo není-li ji možné určit, kritéria použita pro<br>stanovení této doby                                                                                                                                           | 10 let od ukončení spisu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| existence práva požadovat od správce přístup k<br>osobním údajům, týkajícím se subjektu údajů<br>(fyzická osoba), jejich opravu nebo výmaz<br>anebo výmaz omezení zpracování a práva<br>vznést námitku proti zpracování, jakož i práva<br>na přenositelnost údajů | Právo na přístup, právo na opravu a doplnění, právo na<br>výmaz, právo na omezení zpracování                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| právo odvolat kdykoli souhlas, aniž je tím<br>dotčena zákonnost zpracování založená na<br>souhlasu uděleném před jeho odvoláním                                                                                                                                   | Ne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| právo podat stížnost u Úřadu pro ochranu<br>osobních údajů (dozorový úřad)                                                                                                                                                                                        | Ano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



**KEY CITY DEVELOPMENT s.r.o.**  
ČLEN SKUPINY ENERGO-PRO

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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.<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



**Ing. Petr Tesař**

Jednatel, KEY CITY DEVELOPMENT s.r.o.

## PROHLÁŠENÍ O NĚKTERÝCH PODMÍNKÁCH PŘEVODU NEMOVITÝCH VĚCÍ

Od: **ENERGO-PRO Real Estate s.r.o.**, se sídlem Hanusova 496/6, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 14258501, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 388070 (dále „**Budoucí kupující**“)

Komu: **Městská část Praha 10**, se sídlem: Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, IČO: 00063941 (dále jen „**MČP10**“)

### VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A. MČP10 je městskou částí hlavního města Prahy ve smyslu zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o HMP**“). MČP10 má na základě Zákona o HMP svěřeno nakládání s následujícími nemovitými věcmi:
- i. pozemkem parc. č. 1872/2 o výměře 4891 m<sup>2</sup>;
  - ii. pozemkem parc. č. 1872/3 o výměře 1311 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 1467;
  - iii. pozemkem parc. č.: 1873/81 o výměře 7466 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 1429; a
  - iv. pozemkem parc. č. 1873/83 o výměře 256 m<sup>2</sup>;
- vše v k.ú. Vršovice (dále jen „**Nemovité věci**“).
- B. MČP10 souhlasila s výběrem Budoucího kupujícího jako vítězného uchazeče v rámci řízení „Výzva k předložení nabídky P10-341856/2025“ na prodej Nemovitých věcí vyhlášeného MČP10.
- C. Budoucí kupující si je vědom, že Nemovité věci představovaly do roku 2023 faktické sídlo MČP10. Budoucí kupující si je vědom, že zajištění trvalého sídla je pro MČP10 nezpochybnitelnou prioritou.
- D. Budoucí kupující má zájem o koupi Nemovitých věcí a je si vědom, že MČP10 v případě prodeje Nemovitých věcí Budoucímu kupujícímu může mít zájem o zpětnou koupi části Nemovitých věcí za účelem výstavby kancelářských prostor pro umístění nového faktického sídla radnice MČP10 ve vlastních prostorách.
- E. Za účelem zajištění práva MČP10 na zpětnou koupi části Nemovitých věcí v případě uzavření Realizační smlouvy (jak je tento pojem definován dále), má Budoucí kupující zájem učinit toto své jednostranné prohlášení.

### BUDOUCÍ KUPUJÍCÍ TÍMTO ČINÍ NÁSLEDUJÍCÍ PROHLÁŠENÍ:

#### 1. Definice

Pro účely tohoto prohlášení se rozumí:

„**Kupní smlouvou**“ smlouva o převodu vlastnického práva k Nemovitým věcem uzavřená mezi MČP10 a Budoucím kupujícím, bude-li uzavřena.

„**Nemovitými věcmi**“ nemovité věci uvedené v odst. A. preambule tohoto Prohlášení.

„**Prohlášením**“ toto prohlášení Budoucího kupujícího učiněné ve prospěch MČP10.



„**SoSB**“ smlouva uzavíraná mezi MČP10 a Budoucím kupujícím, jejímž předmětem je závazek uzavřít Kupní smlouvu, bude-li uzavřena.

„**Realizační smlouvou**“ společně Kupní smlouva a SoSB nebo jednotlivě Kupní smlouva nebo SoSB.

„**Zákonem o HMP**“ zákon uvedený v odst. A. preambule tohoto Prohlášení.

## **2. Závazek sjednat právo zpětné koupě**

- 2.1 Budoucí kupující se zavazuje, že v každé Realizační smlouvě, bude-li uzavřena, sjedná a přijme závazek zřídit ve prospěch Budoucího prodávajícího právo zpětné koupě k části Nemovitých věcí.
- 2.2 Závazek Budoucího kupujícího podle odst. 2.1 vzniká již tímto Prohlášením a Budoucí kupující se zavazuje přijmout a sjednat v Realizační smlouvě smluvní ujednání minimálně v rozsahu stanoveném tímto Prohlášením, bude-li Realizační smlouva uzavřena.

## **3. Rozsah části Nemovitých věcí dotčených zpětnou koupí**

Část Nemovitých věcí, k níž bude právo zpětné koupě sjednáno, určí MČP10, přičemž tato část

- a) nesmí přesáhnout 25% celkové výměry Nemovitých věcí; a
- b) bude vymezena v souladu s účelem uvedeným v tomto Prohlášení (zajištění plochy pro nové faktické sídlo radnice MČP10 ve vlastních prostorách.

## **4. Doba trvání práva zpětné koupě**

Budoucí kupující se zavazuje, že v Realizační smlouvě přijme a sjedná trvání práva zpětné koupě MČP10 po dobu nejméně 12 měsíců ode dne uzavření Kupní smlouvy.

## **5. Cena zpětné koupě**

Budoucí kupující se zavazuje sjednat, že cena zpětně odkupované části Nemovitých věcí bude stanovena jako součet:

- a) ceny zpětně odkupované části Nemovitých věcí, která bude stanovena jako poměrná část kupní ceny Nemovitých věcí, a to podle podílu výměry zpětně odkupované části Nemovitých věcí na celkové výměře Nemovitých věcí; a
- b) poměrné částí nákladů Budoucího kupujícího vztahujících se k Nemovitým věcem.

## **6. Závěrečná ustanovení**

- 6.1 Toto Prohlášení je činěno na dobu neurčitou jako jednostranné a neodvolatelné právní jednání, které je závazné pro Budoucího kupujícího okamžikem jeho doručení MČP10.
- 6.2 Budoucí kupující není oprávněn toto Prohlášení jednostranně zrušit, změnit nebo odvolat, ledaže by s tím vyslovila souhlas MČP10.
- 6.3 Toto Prohlášení se uplatní v případě uzavření jakékoli Realizační smlouvy. Budoucí kupující se tímto nijak nezavazuje Realizační smlouvu uzavřít a bere na vědomí, že uzavření Realizační smlouvy MČP10 je na uvážení MČP10 a je podmíněno dodržáním postupů stanovených Zákonem o HMP a Statutem hl. m. Prahy.

- 6.4 Toto Prohlášení vychází ze stávajícího stavu územně-plánovací dokumentace a z předpokladů, které z tohoto stavu vyplývají. V případě, že nastanou změny právních předpisů, závazných regulativů nebo jiných veřejnoprávních podmínek majících podstatný vliv na možnosti využití Nemovitých věcí, budou podmínky zpětné koupě upraveny přiměřeně tak, aby odpovídaly těmto změněným podmínkám.
- 6.5 Část Nemovitých věcí, k níž bude právo zpětné koupě sjednáno, bude vymezena s ohledem na technické, dopravní a funkční řešení území tak, aby určení této části bylo přiměřené stanovenému účelu a podstatně nenarušovalo proveditelnost či ekonomickou efektivitu využití Nemovitých věcí.
- 6.6 Podrobné podmínky práva zpětné koupě budou upraveny v příslušné Realizační smlouvě.
- 6.7 V případě, že Budoucí Kupující poruší své závazky stanovené tímto Prohlášením, zavazuje se nahradit MČP10 škodu či újmu v důsledku toho způsobenou.

V Praze dne 8. prosince 2025



za **ENERGO-PRO Real Estate s.r.o.**

Ing. Petr Tesař, jednatel



MĚSTSKÁ ČÁST  
PRAHA 10

Úřad městské části Praha 10  
Odbor Kanceláře starosty

Č.j.: P10-413819/2025  
Vyřizuje: Petřínová  
V Praze dne: 26. 6. 2025

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 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1429, jež je jeho součástí;  
pozemek parc. č. 1873/83, o výměře 256 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha;  
pozemek parc. č. 1872/3, o výměře 1311 m<sup>2</sup>, 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

Ing. arch. Martin Valovič  
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 svěřeni 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**

| <b>Obec</b> | <b>Katastrální území</b> | <b>Pozemek parc č.</b> | <b>Výměra pozemku v m<sup>2</sup></b> | <b>Č. p. stavby, jež je součástí pozemku</b> | <b>LV</b> | <b>Druh pozemku</b>        |
|-------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|-----------|----------------------------|
| 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,<br>11000 Praha 1  | 00064581      |       |
| Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce                            |               |       |
| Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice,<br>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 udržovat 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 teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice,  
15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2025 11:35:02

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

---

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



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.

Z-5500638/1998-101

RČ/IČO: 00063941

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000

Praha 1

00064581

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

Z-5500638/1998-101

RČ/IČO: 00063941

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000

Praha 1

00064581

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

V-23413/2005-101

RČ/IČO: 00064581

Praha 1

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

Praha 10

00063941

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: 25.06.2025 11:52:12

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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







**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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, k. ú. Vršovice, obec Praha

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

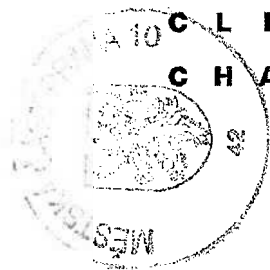
POLVZ:638/1998

Z-5500638/1998-101

pozemek parc. č. 1872/3, o výměře 1311 m<sup>2</sup>, 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



CLIFFORD  
CHANCE

CLIFFORD CHANCE  
LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP  
SDRUŽENÍ ADVOKÁTŮ

EDEN DEVELOPMENT, A.S.

A

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10

---

KUPNÍ SMLOUVA

---



## 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. 81, PSČ: 166 24

IČ: 25127306

DIČ: CZ25127306

Zastoupená panem  na základě plné moci

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

DIČ: CZ00063941

zastoupená ing. Milanem Richterem, starostou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú. 9021-2000733369/0800

(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 m<sup>2</sup>, 1872/7 o výměře 12 m<sup>2</sup>, 2206/7 o výměře 4 m<sup>2</sup>, 2206/6 o výměře 24 m<sup>2</sup>, všechny v k. ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsané na LV 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, 1872/7, 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 č. 263142/4000 u BAWAG International Bank CZ a.s. s variabilním symbolem platby 25127306 takto:

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 v lastnického 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 nevážnou 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 nájemních), která by mohla být uplatněna vůči Kupujícímu po

koupi 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 ZÁNİK 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 nezczizit 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 adrese svého sídla uvedeného v záhlaví této Smlouvy (dále jen "Smluvená adresa"). V případě změny Smluvené adresy se Smluvní strany zavazují neprodleně, 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 doručení 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 jakékoliv 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 zaslané písemnosti (s dodejkou) 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 připojují své podpisy před institucí nebo osobou oprávněnou podle právního předpisu k ověření jejich pravosti.

V Praze dne 28/02 2005

Za Prodávajícího:

EDEN Development, a.s.



Jméno:   
Funkce: na základě plné moci

V Praze dne \_\_\_\_\_ 2005

Za Kupujícího:

Městská část Praha 10

  
Jméno: Ing. Milan Richter  
Funkce: starosta



Podle ověřovací knihy č. 49  
vlastně podepsal - uznal podpis za svůj vlastní  
.....  
r.č. (datum narození) .....  
trvalý pobyt .....  
jehož totožnost byla zjištěna podle OP (pas)  
č. ....  
V Praze 10 dne 2. února 2005 ref

Dana Hanzlíková



Overujeme, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního aktu  
MČP10 podle § 43 zák. č. 131/2000 Sb.

Úřední deska MČ P10 vyvěšeno od ..... do .....  
Usnesení Rady m.č. Praha 10 (RMČP10) č. .... ze dne .....  
Usnesení Zastupitelstva m.č. Praha 10 (ZMČP10) č. 15/1/2005 ze dne 5.5.2005  
Ověřovatelé 1. .... 2. ....

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu  
Katastrální pracoviště Praha  
Vklad práva povolen rozhodnutím  
č.j. V - 234/03 /2005-101-  
Vklad práva zapsán v katastru  
nemovitostí dne: 22.9.05  
Právní účinky vkladu vznikly  
dnem 9.6.2005  
V Praze dne: 22.9.05



Mgr. Magura Karel  
právnický katastrálního úřadu



STAROSTA  
městské části Praha 10

101 38 Praha 10, Vršovická 68

Vršovice

30. 12. 1997

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 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a pozemkem parc.č. 1872/2 o výměře 6689 m<sup>2</sup> - 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:

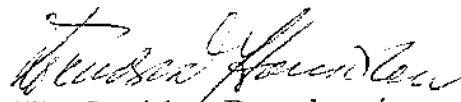
v části ALV Obec hlavní město Praha - městská část Praha 10, se sídlem Vršovická 1429/68, Praha 10, IČO 00063941

části BLV

vlastnické právo k pozemku a stavbě

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

ostatní části bez zápisu

  
MUDr. Stanislava D a n d o v á

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. OOM/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

  
Ing. Tomáš K i m l a  
vedoucí odboru obecního majetku

Příloha  
-----

Zpracoval : Černá  
Schválil : Ing. Holubová  
pověř. řízením odd.RPO

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

Adresa:  
Mariánské nám. 2  
110 01 Praha 1

Telefon:  
283 11 11

fax:  
232 68 02

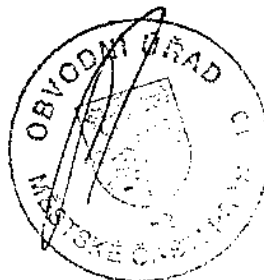
Dálnopis:  
122 685

IČO:  
064581

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



Podle ověřovací knihy poř. č. 6  
tento úplný-částečný opis-kopie  
obsahuje ..... 7 ..... stran  
slovního i písmenného  
a ~~písmenného~~ částečného opisu kopí,  
obsahující ..... 7 ..... stran.  
Správní poplatek ve výši ..... 6 ..... Kč  
byl zaplacen hotově.  
Obvodní úřad městské části Praha 10  
V Praze dne: 1.9.11 1997



Podle ověřovací knihy poř. č. 2806/14  
tento úplný-částečný opis-kopie  
obsahuje ..... 2 ..... stran  
slovního i písmenného  
a ~~písmenného~~ částečného opisu kopí,  
obsahující ..... 2 ..... stran.  
Správní poplatek ve výši ..... 6 ..... Kč  
byl zaplacen hotově.  
Obvodní úřad městské části Praha 10  
V Praze dne: 11. XII 1997





**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 movitě 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, Krymská 12, Praha 10 - Vrsovice.

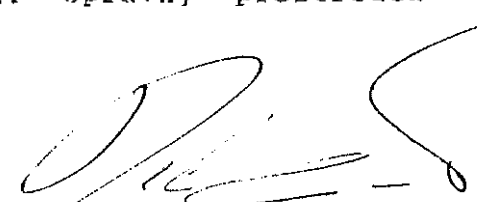
**Odůvodnění:**

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

Proti tomuto rozhodnutí není opravný prostředek přípustný.

  
Ing. Pavel Pelant  
výšší reditel



Podle ověřovací knihy poř. č. II/KC-64/95

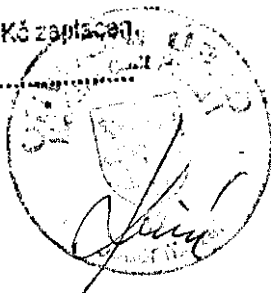
lato úplná - částečná fotokopie obsahující  
2 stran souhlasí doslovně s prvopisem

- ověřenou fotokopii obsahující 2 stran.

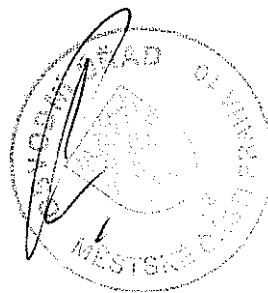
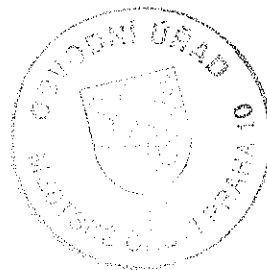
Správný poplatek ve výši 10,- Kč zaplacen

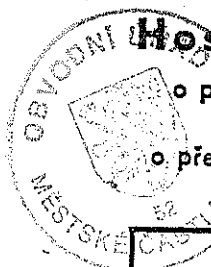
Dne 9. ledna 1995

bez poplatku



Podle ověřovací knihy poř. č. 0.....  
tenle ~~číslo-číslo~~ číslo kopie  
období ..... 2 stran  
.....  
..... 2 stran.  
..... 6 ..... Kd  
byl naplněn .....  
Obvodní úřad městské části Praha 10  
v Praze dne .....  
.....





# Hospodářská smlouva

o převodu správy národního majetku

(§ 347 hospodářského zákoníku)

o převodu vlastnictví národního majetku

(§ 349 hospodářského zákoníku)

Čís.

2/0062/87

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

| Název<br>Adresa<br>ICO*) | Přijímající organizace               | Její nadřízený orgán         |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
|                          | OKD ONV 10<br>Krymská 12<br>Praha 10 | NVP<br>náč.Dr.Vacka, Praha 1 |

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

| A.     | Pol. | Základní prostředky<br>(název - druh, popis, invent. č., u nemovitostí:<br>obec, katastrální území, parc. č., čp., č. ev.)**)                                                     | Pořizovací<br>cena | Oprávký<br>ke dni převodu | Zůstatková<br>cena |
|--------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|
|        |      |                                                                                                                                                                                   |                    |                           |                    |
|        | -    | Stavba 0062<br>Kulturní dům<br>Centrální náměstí Pha 10                                                                                                                           |                    |                           |                    |
|        | -    | objekty<br>vlastní stavba, trafo-<br>stanice, komunikace,<br>TÚ, opěrná stěna<br>přípojky vody, plynu,<br>kanalizace, slaboproudu,<br>horkovodu, rekonstrukce<br>horkovodu<br>MŽS |                    |                           |                    |
|        | -    | 1. vlastní stavba                                                                                                                                                                 | 62.543.743         | -                         | 62.543.743         |
|        |      | 2. projektové práce                                                                                                                                                               | 1.601.120          |                           | 1.601.120          |
| Úhrnem |      |                                                                                                                                                                                   | 64.145.843         |                           | 64.145.843         |

| B.     | Pol. | Jiný majetek<br>(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 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.



3. Správa se převádí úplatně za dohodnutou cenu Kčs ..... (podle připojené specifikace), kterou předávající organizaci zaplatí přijímající organizace do dne ..... par. 16/2 — bezplatně dohodou — bezplatně podle vyhlášky o správě národního majetku (§ .....).

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

5. Důvod převodu: **dokončená investice**

6. Přijímající organizace přijímá s majetkem tato práva (pohledávky): **veškeré, které vyplývají z převodu správy národního majetku**  
závazky

7. Zvláštní podmínky převodu: **nedílnou součástí této HS bude dodatek č. 1 HS, 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 evidenci nemovitostí pro přijímající organizaci **OKO ÚV 10, Krymská 12, Praha 10**  
a pro její samostatně organizovaný útvar (složku) .....  
ICO \*\*) ..... u střediska geodézie v **Praze 1, Hybernská**  
ohledně nemovitostí uvedených v bodě 1. této listiny.

Předávající organizace  
v **Praze** dne .....  
(razítka a podpis)  
**3111 Fiola, ředitel 12 02**

Přijímající organizace  
ředitel **OKO 10** **Hlavsa Josef**  
v **Praze 10** dne **22. 2. 1988**  
(razítka a podpis)

10. a) Schvalovací doložky příslušných orgánů: \*\*)

č. j. ....  
Tato smlouva se schvaluje.

V ..... dne .....  
(razítka a podpis)

č. j. ....  
Tato smlouva se schvaluje.

V ..... dne .....  
(razítka a podpis)

Účtovací předpis

| Text | Účet    |     | Částka |
|------|---------|-----|--------|
|      | Má dáti | Dal |        |
|      |         |     |        |
|      |         |     |        |
|      |         |     |        |
|      |         |     |        |
|      |         |     |        |
|      |         |     |        |
|      |         |     |        |
|      |         |     |        |

Poznámka o zaúčtování:

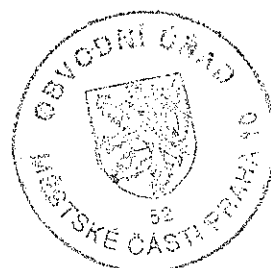
Jméno (šifra):

\*) Co se nehodí, škrtněte.

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

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

Podle ověřovací knihy poř.č. 3832/IV  
tento úplný - ~~částečný opis~~ - ~~kopie~~  
obsahující ..... 2 stran  
souhlasí doslovně  
s prvopisem - ~~ověřeným opisem, kopií~~  
obsahujícím ..... 2 stran.  
V Praze 10 dne ..... 11. 5. pros. 1908 .....





# OBVODNÍ ÚŘAD

městské části Praha 10

101 38 Praha 10, Vršovická 68

Adresáti dle rozdělovníku

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

vl.:

HLP:

VYŘIZUJE / LINKA

pí.Nikolova

V PRAZE DNE

9.12.1998

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 doručenky.

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 správnost

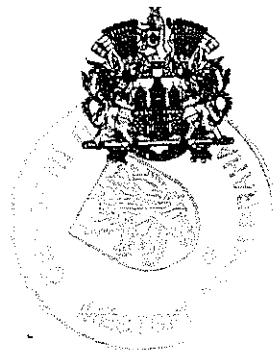
OBVODNÍ ÚŘAD  
MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10  
Odbor stavební  
Vršovická tř. 68, 101 38 Praha 10  
-8-

Ing. Petr Štárek

vedoucí odboru stavebního

Na vědomí:

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



# OBVODNÍ NÁRODNÍ VÝBOR V PRAZE 10

OBVOD 25. VÝROČÍ OSVOBOZENÍ ČESKOSLOVENSKA SOVĚTSKOU ARMÁDOU

101 38 PRAHA 10 - VRŠOVICE, TRÁVA SNB 68

K.

VHMP - VÚS  
Michalská 12, Praha 1

OKD Praha 10  
Hostýnská 520, Praha 10

VAŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NÁŠ ZNAČKA

VYRIZUJE / LINKA

PRAHA

Výst.1308/87-Vrš.

Sidorová

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 VHMP-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.1999/2045/80 Vrš. p.1872 ze dne 6.10.1980 za těchto podmínek

1. Stavba bude užívána pouze v souladu s tímto kodačním rozhodnutím.
2. Stavba bude udržována v řádném technickém stavu včetně přilehlého pozemku tak, aby nebylo ohroženo životní prostředí, hygiena, zdraví a bezpečnost osob a o ní bezpečnost.
3. V bufetu kina a sněk baru musí být instalován, 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 popíseného. 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 kolaudační rozhodnutí se stanovením termínů pro jejich odstranění.

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

**Za správnost:**



**Vedoucí odboru výstavby:**

**Ing. Jiří Dufek**

**Doručuje se účastníkům řízení:**

✓ 1/ VHMP-VÚS Praha 1-Michalská 12

✓ 2/ OKD Praha 10

**na včtení:**

✓ 3/ ONV 10

✓ 4/ OS Sboru PO

✓ 5/ Stř. geodenie

✓ 6/ ÚHA

✓ 7/ NVP

✓ 8/ Filmový podnik Praha

✓ 9/ RaJ Praha 10

✓ 10/ ONK ONV 10

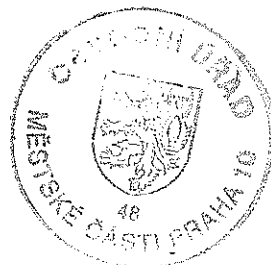
✓ 11/ místopř. ONV 10 s. Senohrábek

12-13/ opis

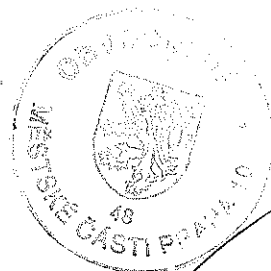
Vyprováno *Dr.*

20. srpna 1987

19



Podle ověřovací knihy poř.č. 1160/10  
tento úplný - částečný opis - kopie  
obsahující ..... stran  
souhlasí doslovně  
s prvopisem - ověřeným opisem, kopií  
obsahujícím ..... stran.  
V Praze 10 dne 1. 9. pros. 1999



OVV 10 - OV

Odbor vnitřních věcí Národního výboru hlavního města Prahy  
Praha 1, nám.Dr.V.Vacka č.2

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

|                                                        |                               |                 |      |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------|------|
| Obvodní národní výbor<br>v Praze 10<br>právní oddělení |                               | Město<br>dopos. |      |
| OKD Praha                                              | Číslo<br>dne: [- 6. VII. 1988 | Čp.             | 1467 |
| Č.j.                                                   |                               | Vršovice        |      |
| Přílohy:                                               |                               | 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-  
čtyřistašedesátsedm 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 Geodézie n.p.Praha č.z.206205-36-88  
ze dne 26.5.1988 staveniště domu vyznačené v plánu měří podle  
skutečnosti . . . . . 8 001 m<sup>2</sup>.

Z této plochy připadá na:

|                                              |       |                |
|----------------------------------------------|-------|----------------|
| plochu zastavěnou budovou čp. 1467 . . . . . | 1 300 | m <sup>2</sup> |
| ostatní plocha . . . . .                     | 6 701 | m <sup>2</sup> |
| zahradu . . . . .                            |       | m <sup>2</sup> |
| garáže . . . . .                             |       | m <sup>2</sup> |
| chodník . . . . .                            |       | m <sup>2</sup> |
| <hr/>                                        |       |                |
| c e l k e m . . . . .                        | 8 001 | m <sup>2</sup> |

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 vnitřních věcí  
Národního výboru hlavního města Prahy.

  
Vedoucí oddělení:  
Jaroslava Hořáková

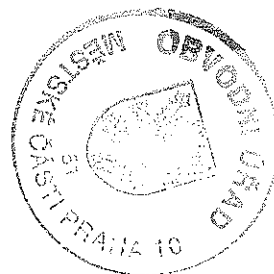
V Praze dne 22. června 1988

V právní moci dne

24/7 1988

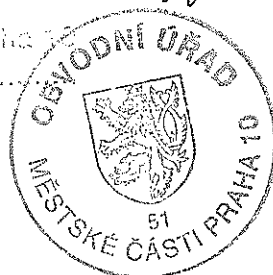
Magistrát hl. m. Prahy  
Marianské nám. 2  
Praha 1  
/41/





Podle ověřovací knihy poř. č. ....  
tento úřední-částecný opis .....  
obsahující .....  
souhlasí doslovně .....  
a přepisem-ověřeným opisem .....  
obsahujícím .....  
Správní poplatek ve výši .....  
byl zaplacen hotově.  
Obvodní úřad městské části Praha 10  
V Praze dne: .....

15. XII 1997







# OBVODNÍ ÚŘAD

městské části Praha 10

101 38 Praha 10, Vršovická 68

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

datum

11.12.1998

podatelna

veštinopis

počet příloh: 3

Katastrální úřad Praha - město

k rukám pana ředitele  
Ing. Jaroslava Rasochoy  
Legerova 69  
Praha 1

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

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

HLP:

VYŘIZUJE / LINKA

Vorlíček/67093416

V PRAZE DNE

10.12.98

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

Po telefonickém rozhovoru s pí. Ing. Bodmerovou 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.

Katastrální úřad  
Městská část Praha 10  
Legerova 69  
110 00 Praha 1

Mgr. Martin Meško  
vedoucí odboru majetkoprávního

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

Středisko geodzie  
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 <sup>2</sup> | Odbor výstavby NVP |

za Čsl stát - VHMP - Výstavba účelových staveb

Zároveň došlo k převodu pozemků

|        |      |                      |
|--------|------|----------------------|
| 1872/2 | celý | 6.701 m <sup>2</sup> |
| 1872/3 | celý | 1.300 m <sup>2</sup> |

VHMP-Výstavba účelových staveb

dle geom. plánu č. zak 206205-36-88

LU 506  
Bm

|            |                 |
|------------|-----------------|
| Obec:      | Pol. výk. Změna |
| Vršovice   | 50/85           |
| Pol. číslo | Došlo dne       |
| 9228       | 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

Přílohy : 2x HS  
1x geom. plán

|                                     |                                 |          |
|-------------------------------------|---------------------------------|----------|
| VÝSTAVBA<br>HLAVNÍHO<br>MĚSTA PRAHY | VÝSTAVBA<br>ÚČELOVÝCH<br>STAVEB |          |
| INŽENÝRSKÁ<br>232/                  | INŽENÝRSKÁ<br>232/              |          |
| vedoucí oddělení                    |                                 | 941<br>2 |

20106

# Hospodářská smlouva

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

|      |                  |
|------|------------------|
| Čís. | 941/481/88       |
|      | Výs/4/4847/88/Vs |

|                          |                                                                            |                                         |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Název<br>Adresa<br>IČO*) | Předávající organizace<br><b>Odbor výstavby NVP<br/>Řásoňka 8, Praha 1</b> | Její nadřízený orgán<br><b>Rada NVP</b> |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|

|                          |                                                                                                           |                                        |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Název<br>Adresa<br>IČO*) | Přijímající organizace<br><b>VHMP-Výstavba účelových staveb<br/>Michalek 12, Praha 1</b><br><b>064661</b> | Její nadřízený orgán<br><b>GR VHMP</b> |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|

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

| A. | Pol. | Základní prostředky<br>(název - druh, popis, invent. č., u nemovitostí:<br>obec, katastrální území, parc. č., čp., č. ev.***) | Pořizovací<br>cena | Oprávký<br>ke dni převodu | Zůstatková<br>cena |
|----|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|
|    |      | <b>Pozemek k.ú. Vrřovice<br/>č. parc. díl výměra<br/>1871 "a" 30 m2<br/>dle geom. plánu<br/>č. zak. 206205-36-88</b>          |                    |                           |                    |

Úhrnem

| B. | Pol. | Jiný majetek<br>(název, druh apod.) | Hodnota | Poznámka |
|----|------|-------------------------------------|---------|----------|
|    |      |                                     |         |          |

Úhrnem

2. ~~Práva 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.

## Ho

9. Podle této listiny navrhne se provést zápis v evidenci nemovitostí pro příjemce organizaci .....  
**Výstavba účebních staveb, Michalek 12, Praha 1**  
 a pro její samostatně organizovaný útvar (složku) .....  
 ..... IČO \*\*) ..... u střediska geodézie v ..... **Praha 1**  
 ..... ohledně nemovitostí uvedených v bodě 1. této listiny.

VÝSTAVBA VÝSTAVBA  
HLAVNÍ ŘEJIMOVÉ ORGANIZACE  
VÝSTAVBA  
Jaroslav Pých, provozní náměstek  
Praze 14. 11. 1998  
V  
ORGANIZACE (razítko a podpis)  
Náměstek pro provozní  
Inženýrskou činnost

- V ..... dne .....  
(razšitko o podpis)

| Text | Účet    |     | Částka |
|------|---------|-----|--------|
|      | Má dáti | Dal |        |
|      |         |     |        |

Jméno (šifra):

\*\*\*) Schválovací 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<br>Adresa<br>IČO*) | Předávající organizace                                                        | Její nadřízený orgán |
|                          | <b>VHMP-Výstavba účelových staveb<br/>Michelské 12, Praha 1<br/>105 46 61</b> | <b>GR VHMP</b>       |

|                          |                                                                |                      |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------|
| Název<br>Adresa<br>IČO*) | Přijímající organizace                                         | Její nadřízený orgán |
|                          | <b>Obvodní kulturní dům v Praze 10<br/>Vilová 11, Praha 10</b> | <b>ONV 10</b>        |

**práva hospodaření**  
1. Převádí se ~~správa~~ **práva hospodaření** tohoto národního majetku:

| A. | Pol. | Základní prostředky<br>(název - druh, popis, Invent. č., u nemovitostí:<br>obec, katastrální území, parc. č., čp., č. ev.)***)         | Pořizovací<br>cena | Oprávký<br>ke dni převodu | Zůstatková<br>cena |
|----|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|
|    |      | <b>Pozemky v k.ú. Vršovice<br/>č. parc. výměra<br/>1872/2 6.701 m2<br/>1872/3 1.300 m2<br/>dle geom. plánu<br/>č. zak 206205-36-88</b> |                    |                           |                    |

Uhrnem

| B. | Pol. | Jiný majetek<br>(název, druh opod.) | Hodnota | Poznámka |
|----|------|-------------------------------------|---------|----------|
|    |      |                                     |         |          |

Uhrnem

**Práva hospodaření**  
2. ~~Správa~~ **práva 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 zázpisu do evidence nemovitostí do 60 dnů po právní účinnosti smlouvy.

## Právo hospodaření

3. Správa se převádí ~~úplatně za dohodnutou cenu Kčs~~ ..... (podle připojené specifikace), kterou předávající organizaci zaplatí ~~přijímající organizace do dne~~ ..... — ~~bezplatně dohodou~~ — bezplatně podle vyhlášky o správě národního majetku (Sb. 12/39.) \*) 119/1968 Sb.
4. Vlastnictví se převádí úplatně 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 nám. Praha 10 - Vršovice, převod na uživatele**
6. Přijímající organizace přijímá s majetkem tato práva (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, Vilev 11, Praha 10**  
a pro její samostatně organizovaný útvar (složku) .....  
..... IČO \*\*) ..... u střediska geodézie v **Praze 1**  
..... ohledně nemovitostí uvedených v bodě 1. této listiny.

**Jaroslav Rychna, provozní náměstek**  
v **Praze** dne **14.11.1988**  
Inž. (razítka a podpis)

**Přijímající organizace**  
v **Praze 10** dne **30.11.88**  
Inž. (razítka a podpis)

### 10. a) Schvalovací doložky příslušných orgánů:\*\*)

č. j. ....  
Tato smlouva se schvaluje.

V ..... dne .....  
(razítka a podpis)

č. j. ....  
Tato smlouva se schvaluje.

V ..... dne .....  
(razítka a podpis)

### Očtovací předpis

| Text | Účet   |     | Částka |
|------|--------|-----|--------|
|      | Má dít | Dal |        |
|      |        |     |        |
|      |        |     |        |
|      |        |     |        |
|      |        |     |        |
|      |        |     |        |
|      |        |     |        |
|      |        |     |        |
|      |        |     |        |
|      |        |     |        |

Poznámka o zaúčtování:

Jméno (šifra):

\*) Co se nehodí, škrtněte.

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

\*\*\*) 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.Vacka č.2

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

*20 4/88*  
*1*  
*mm*

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Obec:           | Pol. vyk. změn       |
| <i>Vršovice</i> | <i>68/88</i>         |
| Pod. číslo      | Došlo dne            |
| <i>6159</i>     | <i>18 srpna 1988</i> |

OKD Praha 10

Čp. 1467

Vršovice

P r a h a 10

*1*  
*mm*  
*18/88*

### 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 orientačního 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 domu 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-  
čtyřistašedesátsedm 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.

VNMF - Výstavba účelových staveb

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

*Godwin 40*



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 . . . . . 8001 m<sup>2</sup>.

Z této plochy připadá na:

|                                              |       |                |
|----------------------------------------------|-------|----------------|
| plochu zastavěnou budovou čp. 1467 . . . . . | 1 300 | m <sup>2</sup> |
| ostatní plocha . . . . .                     | 6701  | m <sup>2</sup> |
| zahradu . . . . .                            |       | m <sup>2</sup> |
| garáže . . . . .                             |       | m <sup>2</sup> |
| chodník . . . . .                            |       | m <sup>2</sup> |
| <hr/>                                        |       |                |
| c e l k e m . . . . .                        | 8001  | m <sup>2</sup> |

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

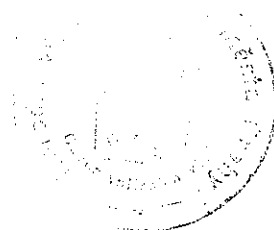
Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 3. 7. 1987  
čj. výst. 1308/87 - Vrš.

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 vnitřních věcí  
Národního výboru hlavního města Prahy.

  
Vedoucí oddělení:  
Jaroslava Hořáková

V Praze dne 22. června 1988



námět mapy pozemkové 1:1000  
(2476)

(1869)

2476

(2476)

num. čl. 1467

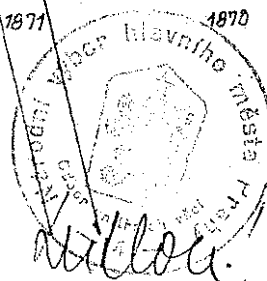
VRŠOVICE  
PRAHA-10

enté pořádkový plán se stvrzuje  
dne 27. VI. 1988

2208

1873/86

1/2 38/88



|                                                                                                      |                    |                                                                                                                          |                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Název organizace<br>Geodézie n.p.<br>Praha<br>SG 120                                                 | Okres Praha 10     | Obec Vršovice                                                                                                            | Kat. území Vršovice                                                                                     |
| Císlo zakázky<br>plánu 206 205-36-88                                                                 | Mapový list č. 404 | Záznam podrobného<br>měření změn č. 212                                                                                  |                                                                                                         |
| <b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> pro kulturní dům                                                             |                    |                                                                                                                          |                                                                                                         |
| ... měřil                                                                                            | Vyhotovil          | Overil                                                                                                                   | Potvrdil                                                                                                |
| Dne v roce 1986                                                                                      | Dne 25.5. 1988     | Dne 26.5. 1988                                                                                                           | Dne 30.5. 1988                                                                                          |
| ing. Juhásová                                                                                        | Tobišková          | ing. Nedoma                                                                                                              | ing. Nedoma                                                                                             |
| Nové hranice byly v přírodě označeny<br>zdmi a plotem                                                |                    | Náležitosti a přesnosti<br>odpovídá předpisům                                                                            | Soulad očíslování parcel s údaji<br>evidence nemovitostí se potvrzuje                                   |
| *) Výměra 1 ... z přímo měřených měř<br>vypočtena 2 ... z vyrovnaných souřadnic<br>0 ... graficky    |                    | Ing. Jan Nedoma<br>oprávněný provádět výměry geodetických prací<br>podle § 3 odst. 1 písmen a, b vyhlášky č. 60/1973 Sb. | Geodézie národní podnik Praha<br>středisko geodézie pro hl. m. Prahu<br>110 00 Praha 1, Hybernská č. 10 |
| Souřadnice bodů označených čísly a ostatní<br>měřické údaje jsou uloženy ve všeobecné<br>dokumentaci |                    | Podpisy, razítka                                                                                                         |                                                                                                         |

87

13

70.58

$\frac{1872}{1}$

$\frac{1872}{2}$

2.55

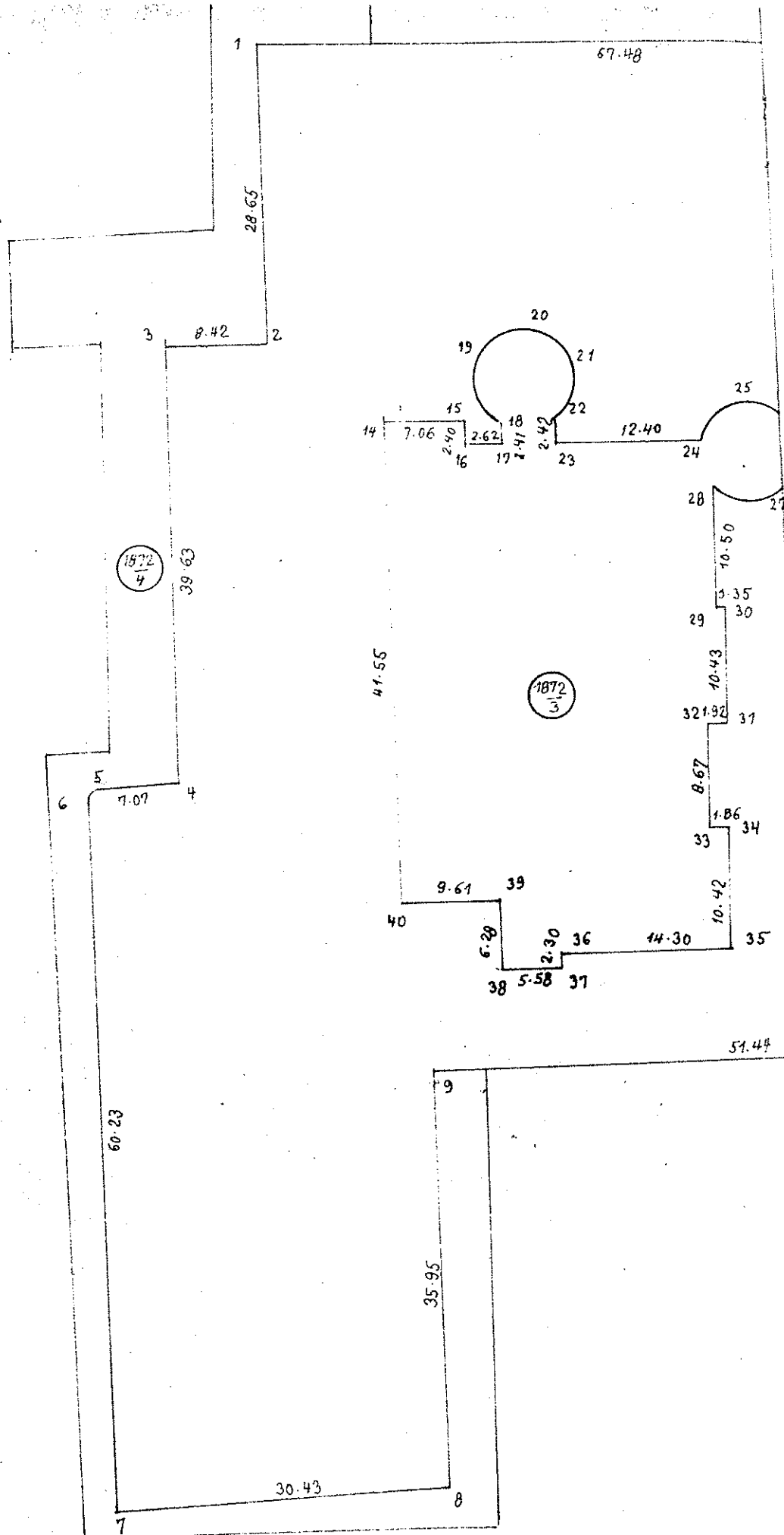
12

11

21.67

10

Polní náčrt 1:500



# VÝKAZ VÝMĚR 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      | 38 | 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 PÍSEMNOSTI 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.





**Souhrn listin**

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Obec:       | Pol. výk. změn:  |
| Vršovice    | 932/96           |
| Pol. číslo: | Dotle dle:       |
| Z-10246     | 23. listop. 1995 |

1030  
498

X

**STAROSTA**

městské části Praha 10

Praha 10, Vršovická 68

V Praze 27. září 1995.

KS - 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 m<sup>2</sup> a poz. parcelách č. 1873/83 o celkové výměře 256 m<sup>2</sup>, č. 1873/86 o celkové výměře 1091 m<sup>2</sup> a č. 1873/91 o celkové výměře 316 m<sup>2</sup>, 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 00063941, zastoupená starostkou MUDr. Stanislavou DANDOVOU, bankovní spojení Česká spořitelna a. s. č.ú. 27 - 1500053 - 998/0800"

S úctou

MUDr. Stanislava DANDOVÁ



Príloha: Protokol o předání a převzetí majetku

Katastrální úřad

PRAHA - MĚSTO

ředitel, Ing. Jaroslav RASOCHA

Legerova 69

Praha 2

MAGISTRÁT hl.m. Prahy

Odbor obecního majetku

odd. geodetických činností

Mariánské nám. č. 2

4

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 <sup>2</sup> |
| parc.č.1873/83 o výměře                      | 256 m <sup>2</sup>   |
| parc.č.1873/86 o výměře                      | 1 091 m <sup>2</sup> |
| parc.č.1873/91 o výměře                      | 316 m <sup>2</sup>   |

Na základě dohody o bezúplatném převodu majetku ze dne  
1.5.1994 č.D/09/148/01 dle § 12 odst.2 písm.c./zák.  
č.92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné oso-  
by, ve znění pozdějších předpisů a § 18 odst.2 písm.b/  
zák.ČNR č.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: st.p.Pramen Praha v likvidaci  
Praha 1, Dlážďená 2

zastoupený: Ing. Michalem H e r y c h e m  
likvidátorem

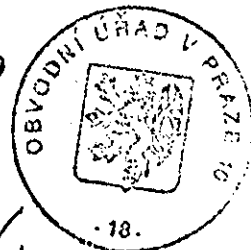
Přejímající: Hlavní město Praha  
Mariánské nám.2, Praha 1

zastoupené: Ing. Tomášem K í m l o u  
vedoucím odboru  
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: MUDr. Stanislavou D a n d o v o u  
starostkou



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

hl.m.Praha

MČ Praha 10

Podle ověřovací knihy poř. č. 4299

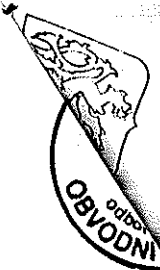
tento úplný-částečný opis-kopie,  
obsahující..... listů-archů

souhlasí doslovně

s prvopisem-ověřeným opisem-kopíí,  
obsahujícím ..... 2 ..... listů-archů.

Obvodní úřad městské části Praha 10

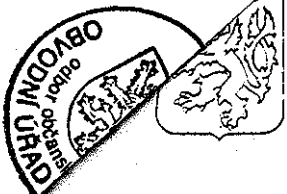
V Praze dne: 14. listopadu 1995



# OBVODNÍ ÚŘAD

městské části Praha 10

101 38 Praha 10, Vršovická 68



Vršovice

Z-4963

1325

Katastrální úřad  
Praha - město  
Mgr. Irena Bossanyiiová  
Legerova 69  
110 00 Praha 1

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

Vrác./18/96/Vršovice

NAŠE ZNAČKA

OMP/evid/88/96

VYŘIZUJE / LINKA

Lebedová  
67093424

V PRAZE DNE

22. 5. 199

VĚC:

Vrácené 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 zaslané listiny včetně kopie naší žádosti ze dne 27. 9. 1995 č. j. KS-1448/95.

**OBVODNÍ ÚŘAD  
MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10**

Odbor majetkoprávní  
Oddělení evidence  
a geodetických činností  
Vršovická tř. 68, 101 38 Praha 10  
Vlastimil V o r l í č e k  
vedoucí oddělení evidence  
a geodetických činností

TELEFON  
673 11 245  
673 11 616

FAX  
73 42 80

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

Vrác./18/96/Vršovice Bodmerová 20.3.1996

Vrácení listiny.

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

Příloha.

Za Katastrální úřad Praha-město:  
Mgr. Irena Bossenyiová *ra*

|                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                                                         |                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| I. Adresát odebral příjem dne<br>z důvodu<br>Pisemnost se vrací:<br>II. Ježto adresát (nebyl) zastaven pro<br>vyzvání, jež mu předtím bylo<br>byť (na pracovní) zanecháno<br>byla písemnost dne |  | Odesílatel:<br><b>Katastrální úřad Praha město</b><br><b>110 00 Praha 10</b><br><b>Vršovická 68</b><br><b>DORUČENKA</b> | <b>OVĚŘOVÁNO</b><br>Razítko<br>dodací<br>pošty |
| uložena u pošty. Adresát byl<br>rozhodnut.<br>Hodnoty<br>vyrozumění<br>nevyzvedl<br>III. Doručení do<br>mohlo být převedeno<br>Došlo k doručení<br>dne: 18.3.1996                               |  | Bodm.:<br>Vrác./18/96/Vrš.<br>Obvodní úřad Praha 10<br>Vršovická 68<br>100 00 Praha 10-Vršovice                         |                                                |
| *) Škrtněte, co se n                                                                                                                                                                            |  | Potvrzuji převzetí této písemnosti<br>Dne 19. Podpis <i>ra</i>                                                          |                                                |

# VÝSTUP VZNIKLY 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 neznamena, 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:

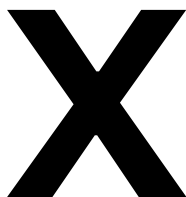
- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování 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.





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,

Ing. arch. Martin Valovič

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 <sup>2</sup> | 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 |

V Praze dne

---

v. z. Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. místostarosta městské části Praha 10

Ing. arch. Martin Valovič

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. Bc. Jakubu Brzoňovi, 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:* Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního

*Termín plnění:* 27.05.2025



Ing. arch. Martin V a l o v i č  
starosta

Ing. Tomáš P e k, S.E.  
1. místostarosta

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta  
Anotace: správa obecního majetku  
Na vědomí: -  
Garant: Bc. Jakub Brzoň, 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 M<sup>2</sup>, DRUH POZEMKU ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ, VČETNĚ STAVBY Č. P. 1429, JEŽ JE JEHO SOUČÁSTÍ, A POZEMEK PARC. Č. 1873/83, O VÝMĚŘE 256 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, DRUH POZEMKU OSTATNÍ PLOCHA, A POZEMEK PARC. Č. 1872/3, O VÝMĚŘE 1311 M<sup>2</sup>, 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:** [sarka.zilakova@praha10.cz](mailto:sarka.zilakova@praha10.cz)  
[blanka.brezinova@praha10.cz](mailto:blanka.brezinova@praha10.cz)  
tel.: 267 093 495  
tel.: 267 093 301

**Technické informace:** [jitka.pawingerova@praha10.cz](mailto:jitka.pawingerova@praha10.cz)  
tel.: 267 093 555

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

**! 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

Bc. Jakub Brzoň  
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 M<sup>2</sup>, DRUH  
POZEMKU ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ, VČETNĚ  
STAVBY Č. P. 1429, JEŽ JE JEHO SOUČÁSTÍ, A POZEMEK  
PARC. Č. 1873/83, O VÝMĚŘE 256 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, DRUH POZEMKU OSTATNÍ PLOCHA, A  
POZEMEK PARC. Č. 1872/3, O VÝMĚŘE 1311 M<sup>2</sup>, 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 Vyhlašovatel 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 Vyhlašovatel 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. Vyhlašovatel výslovně upozorňuje na skutečnost, že dokumentace je považována Vyhlašovatelem 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 vyhlašovatel a zájemci o Nemovitosti a Dokumentaci.
- 2.2. Vyhlašovatelem je:  
Název vyhlašovatele: Městská část Praha 10  
Sídlo: Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha  
Zastoupený: Ing. arch. Martinem Valovičem, starostou  
K jednání oprávněn: Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního  
IČO: 000 63 941  
(dále jen „Vyhlašovatel“)
- 2.3. Zájemcem se stává osoba, která splňuje Podmínky a v souladu s Podmínkami předloží Vyhlašovateli 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 tvořených:
  - pozemkem parc. č. 1873/81, o výměře 7466 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, v k. ú. Vršovice, obec Praha;
  - pozemkem parc. č. 1872/2, o výměře 4891 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, v k. ú. Vršovice, obec Praha;

- pozemkem parc. č. 1872/3, o výměře 1311 m<sup>2</sup>, 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 Zájemců, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, pozemku parc. č. 1872/2, o výměře 4891 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, v k. ú. Vršovice, obec Praha a pozemku parc. č. 1872/3, o výměře 1311 m<sup>2</sup>, 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. Zájemcům 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 m<sup>2</sup> 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 uvedené 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 M<sup>2</sup>, DRUH POZEMKU ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ, VČETNĚ STAVBY Č. P. 1429, JEŽ JE JEHO SOUČÁSTÍ, A POZEMEK PARC. Č. 1873/83, O VÝMĚŘE 256 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, DRUH POZEMKU OSTATNÍ PLOCHA, A POZEMEK PARC. Č. 1872/3, O VÝMĚŘE 1311 M<sup>2</sup>, 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)**

|                                                 |                             |                             |                             |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Dodavatel</b><br>(obchodní firma nebo název) |                             | [Doplň dodavatel v nabídce] |                             |
| <b>Sídlo</b><br>(celá adresa včetně PSČ)        |                             | [Doplň dodavatel v nabídce] |                             |
| <b>Právní forma</b>                             |                             | [Doplň dodavatel v nabídce] |                             |
| <b>Identifikační číslo</b>                      |                             | [Doplň dodavatel v nabídce] |                             |
| <b>Daňové identifikační číslo</b>               |                             | [Doplň dodavatel v nabídce] |                             |
| <b>Datová schránka</b>                          |                             | [Doplň dodavatel v nabídce] |                             |
| <b>Kontaktní osoba</b>                          |                             | [Doplň dodavatel v nabídce] |                             |
| <b>Tel:</b>                                     | [Doplň dodavatel v nabídce] | <b>Email:</b>               | [Doplň dodavatel v nabídce] |

**Cenová nabídka**

|                                            | cena v Kč<br>bez DPH            | výše DPH v %                    | výše DPH v Kč                   | Cena v Kč<br>vč. DPH            |
|--------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Kupní cena Nemovitostí                     | [Doplní dodavatel<br>v nabídce] | [Doplní dodavatel<br>v nabídce] | [Doplní dodavatel<br>v nabídce] | [Doplní dodavatel<br>v nabídce] |
| Doplatek kupní ceny za<br>1 m <sup>2</sup> | [Doplní dodavatel<br>v nabídce] | [Doplní dodavatel<br>v nabídce] | [Doplní dodavatel<br>v nabídce] | [Doplní dodavatel<br>v nabídce] |

V.....dne .....

.....  
Podpis dodavatele

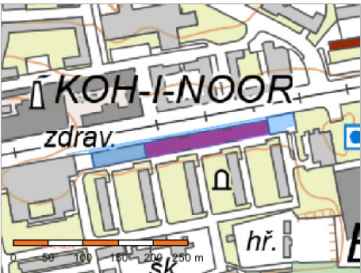
Příloha č. 2: Informace o Nemovitostech

09.09.24 8:48

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

|                    |                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------|
| Parcelní číslo:    | <a href="#">1873/81</a>                           |
| Obec:              | <a href="#">Praha</a> <a href="#">[554782]</a>    |
| Katastrální území: | <a href="#">Vršovice</a> <a href="#">[732257]</a> |
| Číslo LV:          | <a href="#">1035</a>                              |
| Výměra [m²]:       | 7466                                              |
| Typ parcely:       | Parcela katastru nemovitostí                      |
| Mapový list:       | <a href="#">DKM</a>                               |
| Určení výměry:     | Graficky nebo v digitalizované mapě               |
| Druh pozemku:      | zastavěná plocha a nádvoří                        |



Součástí je stavba

|                           |                                                                                           |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Budova s číslem popisným: | <a href="#">Vršovice</a> <a href="#">[490237]</a> ; č. p. 1429; stavba pro administrativu |
| Stavba stojí na pozemku:  | p. č. <a href="#">1873/81</a>                                                             |
| Stavební objekt:          | <a href="#">č. p. 1429</a>                                                                |
| Ulice:                    | <a href="#">Uljanovská</a> , <a href="#">Vršovická</a>                                    |
| Adresní místa:            | <a href="#">Uljanovská 1429/4</a> , <a href="#">Vršovická 1429/68</a>                     |

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                                       | Podíl |
|------------------------------------------------------------------------|-------|
| HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1  |       |
| Svěřená správa nemovitostí 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.

|                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|
| 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:    | 1873/83                             |
| Obec:              | Praha                               |
| Katastrální území: | Vršovice                            |
| Číslo LV:          | 1035                                |
| Výměra [m²]:       | 256                                 |
| Typ parcely:       | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:       | DKM                                 |
| Určení výměry:     | Graficky 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  |       |
| Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce                         | Podíl |
| Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10 |       |

Způsob ochrany nemovitosti

| 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:    | <a href="#">1872/3</a>              |
| Obec:              | <a href="#">Praha [554782]</a>      |
| Katastrální území: | <a href="#">Vršovice [732257]</a>   |
| Číslo LV:          | <a href="#">1035</a>                |
| Výměra [m²]:       | 1311                                |
| Typ parcely:       | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:       | <a href="#">DKM</a>                 |
| Určení výměry:     | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:      | zastavěná plocha a nádvoří          |



Součástí je stavba

|                           |                                                                             |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Budova s číslem popisným: | <a href="#">Vršovice [490237]</a> ; č. p. 1467; objekt občanské vybavenosti |
| Stavba stojí na pozemku:  | p. č. <a href="#">1872/3</a>                                                |
| Stavební objekt:          | <a href="#">č. p. 1467</a>                                                  |
| Ulice:                    | <a href="#">U Slavie</a>                                                    |
| Adresní místa:            | <a href="#">U Slavie 1467/1</a>                                             |

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

| Název                    |
|--------------------------|
| památkově chráněné území |

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

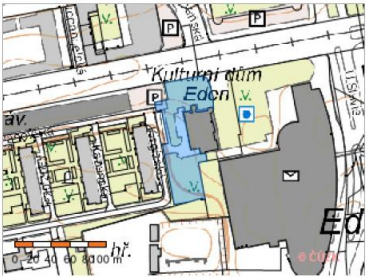
Jiné zápisy

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 <a href="#">Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha</a> |
| Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.09.2024 07:00.                                                                                            |

Informace o pozemku

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:    | 1872/2                              |
| Obec:              | Praha [554782]                      |
| Katastrální území: | Vršovice [732257]                   |
| Číslo LV:          | 1035                                |
| Výměra [m²]:       | 4891                                |
| Typ parcely:       | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:       | DKM                                 |
| 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 nemovitostí 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)                |
| Věcné břemeno zřizování a provozování vedení |

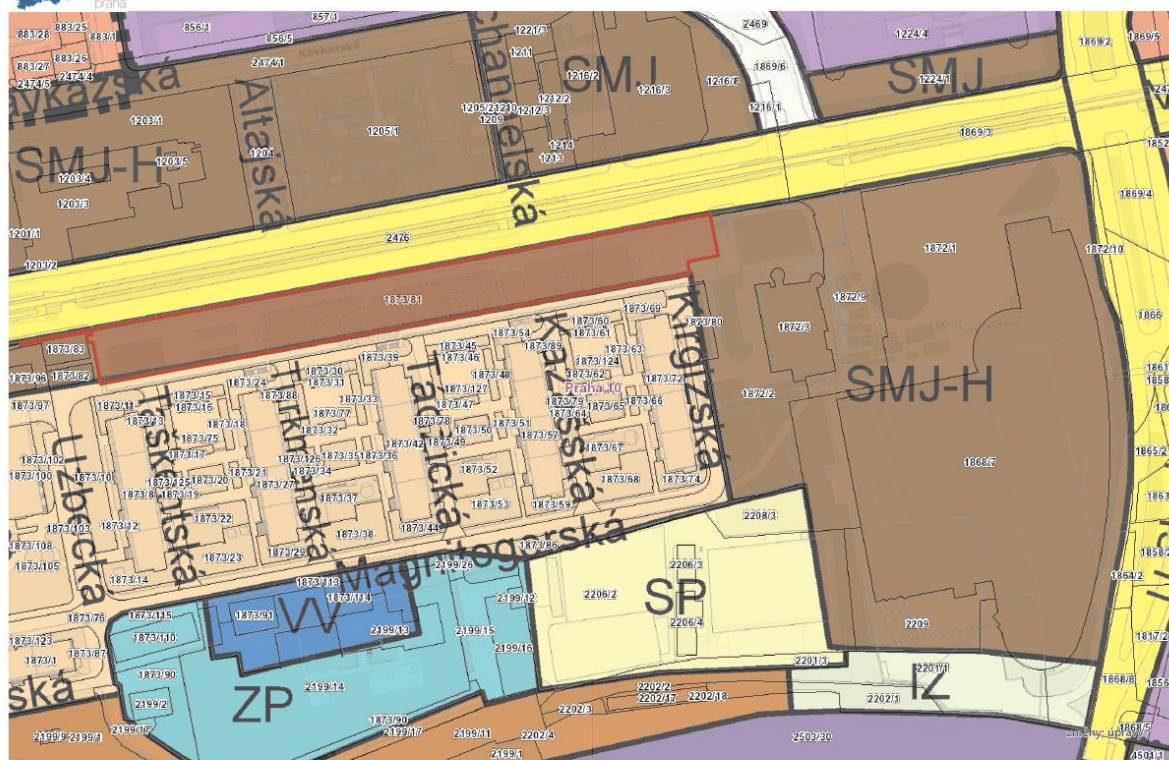
Jiné zápisy

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 <a href="#">Katastrální úřad pro hlavní město Prahu</a> , <a href="#">Katastrální pracoviště Praha</a> |

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-podatelna: <a href="mailto:posta@praha10.cz">posta@praha10.cz</a> , identifikátor datové schránky: irnb7wg, ústředna: 267 093 111 |
| kontaktní údaje pověřence pro ochranu osobních údajů | Mgr. Monika Bendová<br>Mail: <a href="mailto:monika.bendova@praha10.cz">monika.bendova@praha10.cz</a>                                                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Příjemci:<br/>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</p> <p>Kategorie:<br/>Jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, adresa trvalého bydliště, elektronická adresa pro doručování, čestná prohlášení, číslo účtu, telefon, úředně ověřený podpis</p> |

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| případný záměr předat osobní údaje příjemci ve třetí zemi nebo mezinárodní organizaci | Ne |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| dobu, po kterou budou osobní údaje uloženy, nebo není-li ji možné určit, kritéria použita 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.<br>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 <sup>2</sup> | 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                                                  |

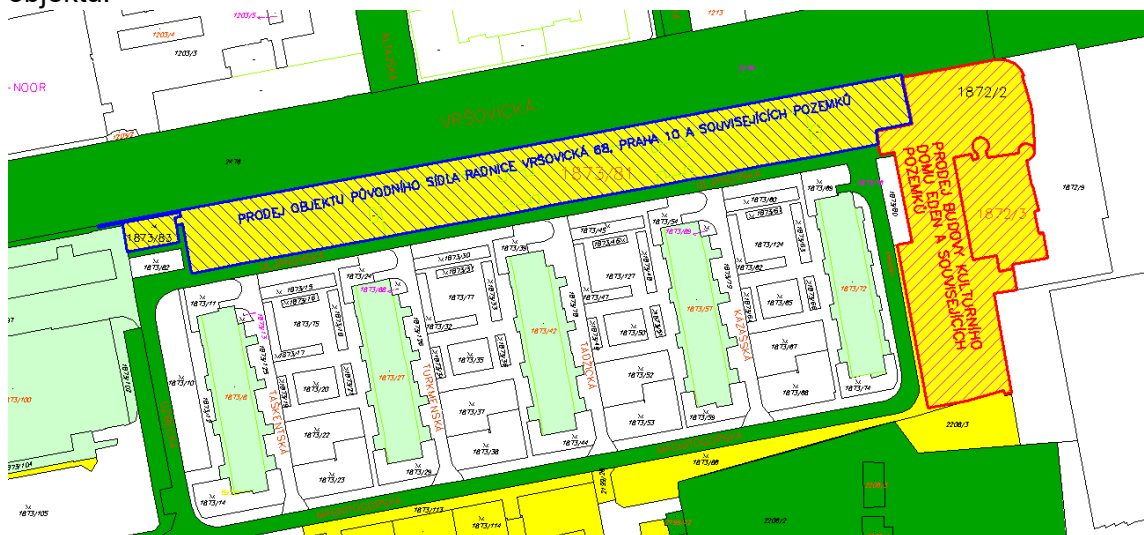
| Parcelní číslo | Katastrální území | Obec  | Výměra v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                                                    |
|----------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1872/2         | Vršovice          | 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.

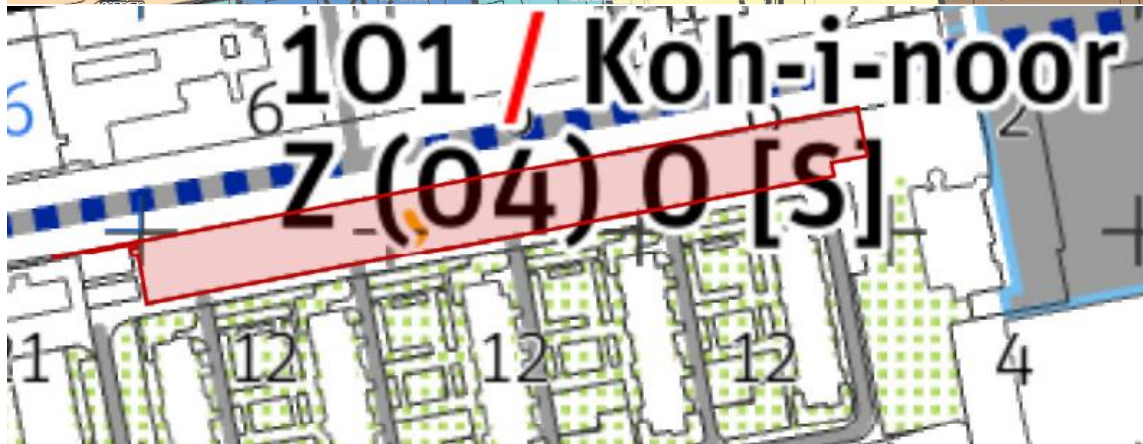
Dne 27. 6. 2024 přijala RMČ usnesení č.0492/RMČ/2024, kterým bylo schváleno nerealizování rekonstrukce objektu bývalého sídla radnice Vršovická 68, Praha 10 z důvodu ekonomické neefektivity a nemožnosti financování.

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 Nájmu                               | 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 vyrovnaním
- 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.

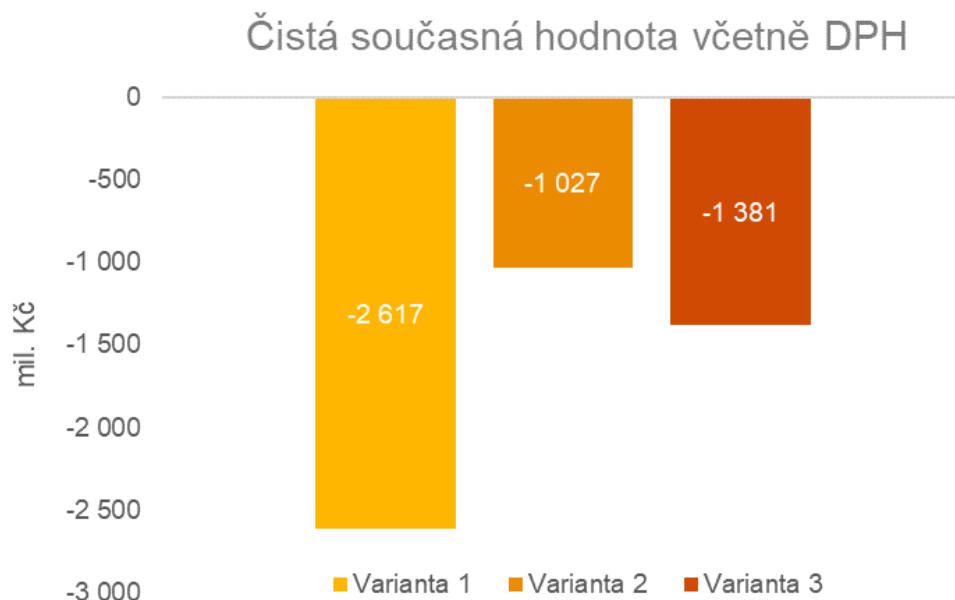
MČ Praha 10 zvažuje několik variant řešení stávající situace, kdy byly původní objekty radnice nadále neúživatelny a došlo proto k uzavření smlouvy o nájmu dočasných prostor radnice. Uvažované varianty byly vymezeny a upřesněny na základě zadání MČ Praha 10 a následných konzultací se zástupci MČ Praha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

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

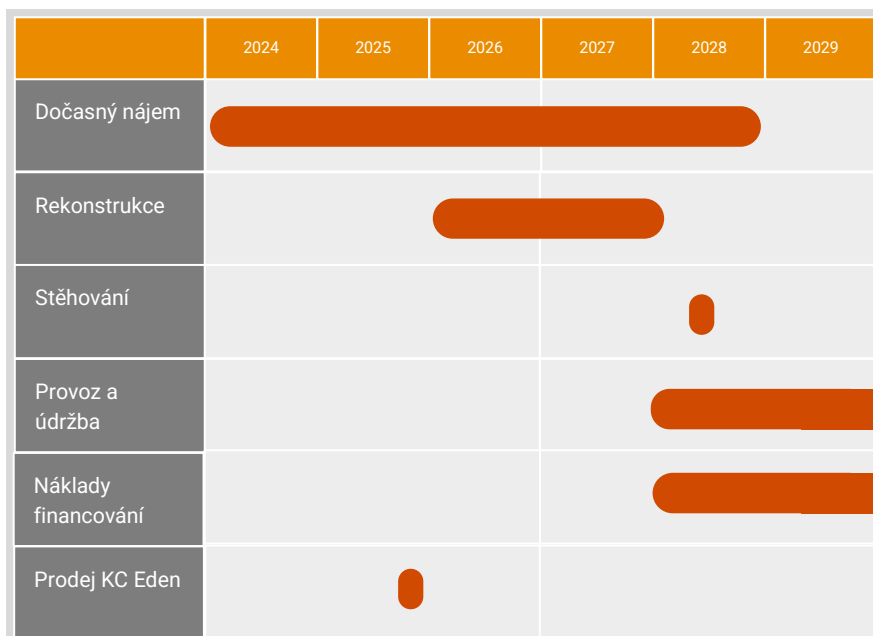
Uvažované výdaje zahrnují:

- 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.

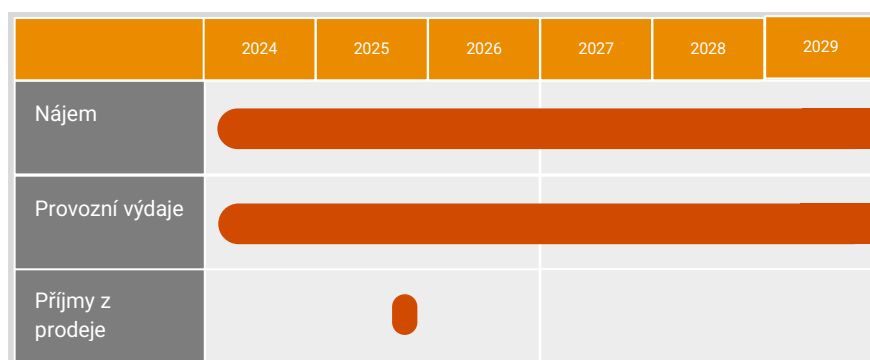
Uvažované výdaje zahrnují:

- 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

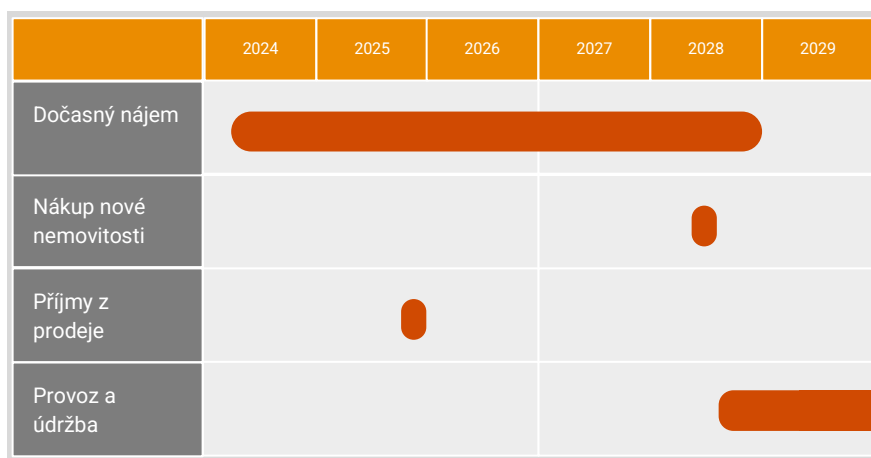
Ve variantě „Prodej stávajících nemovitostí a nákup nové nemovitosti v jiné lokalitě s finančním vyrováním“ (také jen „Pořízení“) uvažujeme, že během dočasného nájmu dojde k prodeji Stávajících nemovitostí. Dále dojde ke koupi nové nemovitosti. Po přestěhování do nově nabyté nemovitosti dojde k ukončení 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                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Investiční horizont</b>                                                         | 40 let; od 1.1.2024                      | Životnost rekonstruované nemovitosti                                                                               |
| <b>Diskontní sazba</b>                                                             | 6 % p. a.                                | Nominální diskontní sazba na základě Evropskou komisí doporučené výše reálné finanční diskontní sazby 4 % p. a.    |
| <b>Investiční výdaje na rekonstrukci</b>                                           | 1 480,43 mil. Kč<br>+ 21 % DPH           | Aktualizovaný projekt nové radnice, v cenách roku 2023; výdaje rozloženy rovnoměrně do 2 let rekonstrukce          |
| <b>Dočasné nájemné</b>                                                             | 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                           |
| <b>Dlouhodobé nájemné – možnost navýšení po skončení stávající nájemní smlouvy</b> | 10 %                                     | Stávající nájemní smlouva + inflace + jednorázové navýšení (předpoklad požadavku na vyšší standard nových prostor) |
| <b>(Varianta 2)</b>                                                                |                                          |                                                                                                                    |

|                                                                                                         |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Provozní výdaje<br/>v dočasném /<br/>dlouhodobém nájmu<br/><br/>(Varianta 1, 2 a 3)</b>              | 1 589 785 Kč / měsíc<br><br>+ 21 % DPH | <p>Zahrnují: likvidace odpadu, úklid (úklid kanceláří a společných prostor, mytí fasád), údržba zeleně a venkovních ploch (parter, střechy), správa a ostraha budovy</p> <p>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</p> <p>+ 10 %* ze Souvisejících plateb dle Smlouvy o nájmu prostor ze dne 26. 4. 2023</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Provozní výdaje ve vlastní<br/>pořízené nemovitosti<br/>(Varianta 3)</b>                             | 1 488 526 Kč / měsíc<br><br>+ 21 % DPH | <p>Zahrnují: likvidace odpadu, úklid (úklid kanceláří a společných prostor, mytí fasád), údržba zeleně a venkovních ploch (parter, střechy), správa a ostraha budovy</p> <p>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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Výdaje na spotřebu<br/>energií<br/>v dočasném/dlouhodobém<br/>nájmu<br/><br/>(Varianta 1, 2 a 3)</b> | 911 329 Kč / měsíc<br><br>+ 21 % DPH   | <p>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,</p> |

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**

1 258 611 Kč / měsíc

+ 21 % DPH

**(Varianta 1)**

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**

911 329 Kč / měsíc

+ 21 % DPH

**(Varianta 3)**

90 %\* z hodnoty Souvisejících plateb dle Smlouvy o nájmu prostor ze dne 26. 4. 2023

**Výdaje na obnovu – zrekonstruovaná nemovitost**

1,25 % z reprodukční hodnoty, od 20. roku po rekonstrukci; ročně

Předpoklad životnosti 80 let

**(Varianta 1)**

+ 21 % DPH

**Výdaje na obnovu – nová nemovitost**

2,5 % z reprodukční hodnoty, od okamžiku pořízení; ročně

Předpoklad životnosti 40 let

**(Varianta 3)**

+ 21 % DPH

**Výdaje na údržbu zrekonstruované nemovitosti**

3,312 mil. Kč / rok

v cenách roku 2023

**(Varianta 1)**

+ 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



|                                                                                                           |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Výdaje na údržbu v nové nemovitosti</b><br>(Varianta 3)                                                | 2,898 mil. Kč / rok<br>v cenách roku 2023<br>+ 21 % DPH | Jako aproximace použita 0,3 %* reprodukční ceny nemovitosti Vinice dle znaleckého posudku ze dne 21. 7. 2023 zpracovaného znalkyní Ing. Dagmar Marvanovou                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Příjmy z nájmu</b><br>(Varianta 1)                                                                     | 0                                                       | Současný projekt rekonstrukce radnice neumožňuje vyčlenit část prostor k pronájmu externím subjektům                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Příjmy z podnájmu</b><br>(Varianta 2)                                                                  | 0                                                       | Současná dispozice radnice neumožňuje vyčlenit část prostor k podnájmu externím subjektům                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Příjmy z nájmu</b><br>(Varianta 3)                                                                     | 0                                                       | Uvažovaná dispozice nové nemovitosti radnice neumožňuje vyčlenit část prostor k pronájmu externím subjektům                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Příjmy z prodeje stávající radnice</b><br>(Varianta 2 a 3)                                             | 553,22 mil. Kč <sup>1</sup><br>(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 |
| <b>Příjmy z prodeje pozemku parc. č. 1872/3 včetně budovy č. p. 1467 (KC "Nový Eden")</b><br>(Varianta 1) | 11,80 mil Kč <sup>1</sup><br>(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 |
| <b>Výdaje na stěhování po skončení stávající nájemní smlouvy</b><br>(Varianta 1)                          | 2 000 000 Kč<br>+ 21 % DPH                              | Uvažovány ve stejné výši jako v případě stěhování v roce 2023 (po úpravě o inflaci)                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Kupní cena pořizované nemovitosti</b><br>(Varianta 3)                                                  | 472 mil. Kč<br>+ 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“                            |

<sup>1</sup> 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 Praha 10.

**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 maticí  $n$ -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 pořizované nemovitosti | navýšení nájmu / hodnoty pořizované 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 <sup>2</sup>                  | 553 221 000 Kč  | 387 254 700 Kč                           | 553 221 000 Kč                                 | 553 221 000 Kč                                  |
| hodnota nabývané nemovitosti s pozemky <sup>3</sup>                   | 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 nejnížší 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

<sup>2</sup> Hodnota je zde uváděna bez DPH, prodej je bez DPH

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

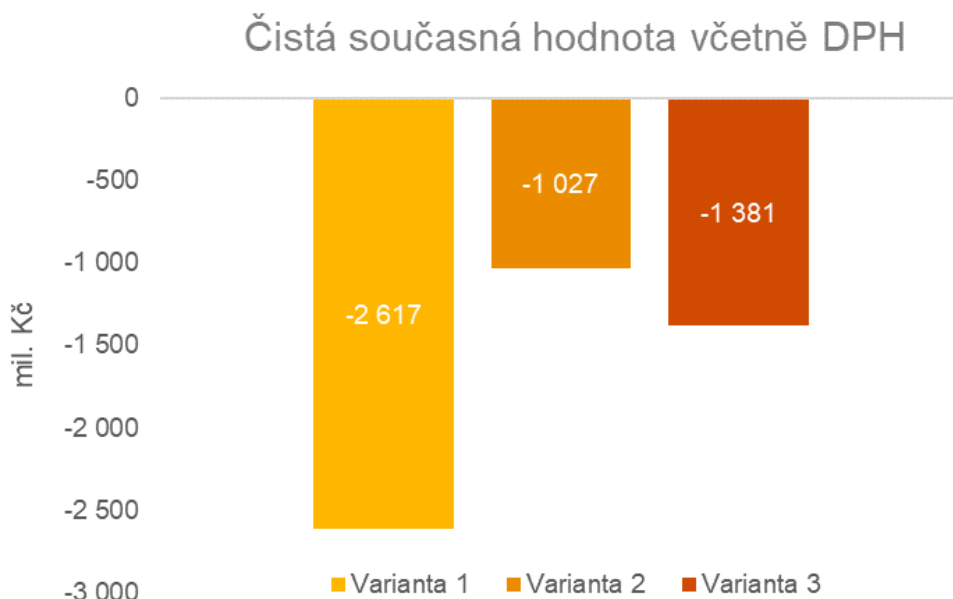
ovlivňuje výslednou čistou současnou hodnotu. Její výše byla určena znaleckým posudkem a tato analytická zpráva se nevyjadřuje ke způsobu provedení ocenění, ani nehodnotí pravděpodobnost, s jakou je možné dosáhnout realizační ceny ve shodné výši.

### 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 hodnoty<sup>4</sup> výdajů a příjmů – základní scénář

| Varianta          | Popis                                                    | Současná hodnota   | Pořadí |
|-------------------|----------------------------------------------------------|--------------------|--------|
| <b>Varianta 1</b> | 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") <sup>5</sup> | + 11 797 000 Kč    |        |
|                   | Financování                                              | + 102 535 212 Kč   |        |
|                   | Celkem                                                   | - 2 617 416 436 Kč | 3.     |
| <b>Varianta 2</b> | 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 <sup>6</sup>     | + 553 221 000 Kč   |        |
|                   | Celkem                                                   | - 1 027 348 684 Kč | 1.     |
| <b>Varianta 3</b> | 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 <sup>7</sup>     | + 553 221 000 Kč   |        |
|                   | Hodnota nabývané nemovitosti s pozemky <sup>8</sup>      | - 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 pořizované 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Hodnota je zde uváděna bez DPH, prodej je bez DPH

<sup>6</sup> Hodnota je zde uváděna bez DPH, prodej je bez DPH

<sup>7</sup> Hodnota je zde uváděna bez DPH, prodej je bez DPH

<sup>8</sup> 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 sníží 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. m<sup>2</sup>, která má potenciál navýšit současnou celkovou plochu ve výši cca 150 tis. m<sup>2</sup>. Čistá poptávka je odhadována na 700 m<sup>2</sup>. Celková kancelářská plocha v Praze nebyla v roce 2023 příliš navýšena a zůstává na úrovni 3,9 miliónu m<sup>2</sup>. Real estate reporty uvádí obvykle yield pohybující se kolem 5 %. Na trhu obvyklá výše nájmů 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 Objednatele 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<br>Příloha č. 1: Výpis z obchodního rejstříku<br>Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí<br>Příloha č. 4: Popis budovy<br>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 mistnosti.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<br>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,<br>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 zkratek

---

|          |                                                     |
|----------|-----------------------------------------------------|
| 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 obdržených 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 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1429, jež je jeho součástí, a pozemku parc. č. 1873/83, o výměře 256 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, a pozemku parc. č. 1872/2, o výměře 4891 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, a pozemku parc. č. 1872/3, o výměře 1311 m<sup>2</sup>, 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. Ing. arch. Valovičovi, starostovi

- 1.1. podepsat oznámení záměru rozhodnout o převodu nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 1873/81, o výměře 7466 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby č. p. 1429, jež je jeho součástí, a pozemku parc. č. 1873/83, o výměře 256 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, a pozemku parc. č. 1872/2, o výměře 4891 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, a pozemku parc. č. 1872/3, o výměře 1311 m<sup>2</sup>, 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

Ing. arch. Martin V a l o v i č  
starosta

Ing. Tomáš P e k, S.E.  
1. místostarosta

Předkladatel: Ing. Pek, S.E., 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

Ing. arch. Martin V a l o v i č  
starosta

Ing. Tomáš P e k, S.E.  
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. 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. Bc. Jakubu Brzoňovi, vedoucímu OMP, zahájení jednání s vlastníky potencionálně vhodných nemovitostí o koupi či směně za účelem zajištění vlastní nemovitosti pro umístění sídla ÚMČ Praha 10 dle bodu I.2. tohoto usnesení

*Zodpovídá:* Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního

*Termín plnění:* 30.09.2024

2. Bc. Jakubu Brzoňovi, vedoucímu OMP, zadání detailní analýzy variant dle bodu I.3. tohoto usnesení

*Zodpovídá:* Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního

*Termín plnění:* 30.09.2024

3. Mgr. Martinu Čásenskému, místostarostovi, podepsat vzdání se schválené dotace dle bodu I.4. tohoto usnesení

*Zodpovídá:* Mgr. Martin Čásenský, místostarosta

*Termín plnění:* 31.07.2024

4. Mgr. Adriáně Matisové, vedoucí OEK, zajistit vrácení schválené dotace dle bodu I.4. tohoto usnesení

*Zodpovídá:* Mgr. Adriána Matisová, vedoucí ekonomického odboru

*Termín plnění:* 30.09.2024

5. Mgr. Martinu Čásenskému, místostarostovi, podepsat žádost dle bodu I.5. tohoto usnesení

*Zodpovídá:* Mgr. Martin Čásenský, místostarosta

*Termín plnění:* 31.07.2024

6. Ing. Tomáši Pekovi, S.E., 1. místostarostovi, informovat ZMČ o dalším postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10

*Zodpovídá:* Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta

*Termín plnění:* 31.12.2024



Ing. arch. Martin V a l o v i č  
starosta

Bc. Radek L o j d a  
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



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:* Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. 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:* Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta

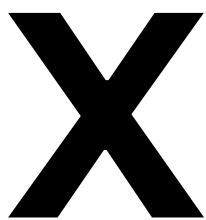
*Termín plnění:* 30.06.2026



Ing. arch. Martin V a l o v i č  
starosta

Ing. Tomáš P e k, S.E.  
1. místostarosta

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta  
Na vědomí: ---



**MĚSTSKÁ ČÁST  
PRAHA 10**

## **Zápis ze setkání SVJ Vlasta**

17.6.2025, 18.00 – 21.30 h.

Úřad městské části Praha 10

místnost K806 - Jindřich Waldes

Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10

### Účast

Dle prezenční listiny

### Úvod

Starosta Martin Valovič 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 Tomáš Pek 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 Tomáš Pek 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 Martin Valovič dále okomentoval vypsání výzvy s tím, že v prvním kole se jednalo primárně 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 Milan Maršálek 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  (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 zasmělnění povinnosti nabyvatele k budoucí platbě za m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 výměníkové 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 výměníkových 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 záborů pozemků 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  (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.**

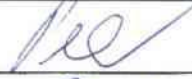
Vzhledem k tomu, že v nadpoloviční většině výše uvedených bodů nepanuje mezi stranami rozpor, bude tato pasáž (požadavky SVJ včetně případných odsouhlasených revizí) použita pro tvorbu Dohody.

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

# MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10

## Prezenční listina z jednání SVJ Sídliště Vlasta

konaného dne 17. 6. 2025 od 18:00 h. v zasedací místnosti K819, ÚMČ Praha 10

| Subjekt                 | Jméno           | Kontakt                    | Podpis                                                                                |
|-------------------------|-----------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| MČ PRAHA 10             | JIRÍ ZÁKOSTELNÝ | JIRI.ZAKOSTELNY@PRAHA10.CZ |    |
| SKL K. SOU. MOS. UZBEC. |                 |                            |                                                                                       |
| SVJ KAZAŠSKÁ            |                 |                            |                                                                                       |
| AK UČCH                 |                 |                            |                                                                                       |
| SVJ BAŠKIRSKÁ           |                 |                            |                                                                                       |
| SVJ TAĐEICKÁ            |                 |                            |                                                                                       |
| SVJ TAĐEICKÁ            |                 |                            |                                                                                       |
| SVJ TAŠKENTSKÁ          |                 |                            |                                                                                       |
| SVJ TURKMEŮSKÁ          |                 |                            |                                                                                       |
| SVJ TURKMEŮSKÁ          |                 |                            |                                                                                       |
| SVJ UZBECKÁ             |                 |                            |                                                                                       |
| MČ PRAHA 10             | MILAN MARJÁLEK  |                            |  |
| MČ PRAHA 10             | TOMÁŠ PEK       |                            |  |
| MČ P10                  | MARTIN VAŠOVIC  |                            |  |
| MČ P10                  | DAVID KAPKA     |                            |  |
|                         |                 |                            |                                                                                       |
|                         |                 |                            |                                                                                       |
|                         |                 |                            |                                                                                       |
|                         |                 |                            |                                                                                       |



Městská část Praha 10  
Ing. arch. Martin Valovič  
starosta MČ Praha 10

ID DS: irnb7wg

Váš dopis zn./ze dne:  
**P10-442061/2025/8.7.2025**  
Č. j.:  
**MHMP 777533/2025**  
Sp. zn.:  
**S-MHMP 729968/2025**

Vyřizuje/tel.:  
**Magda Křehnáčová**  
**236 002 919**  
Počet listů/příloh: **1/0**  
Datum:  
**21.07.2025**

### **Žádost o doplnění oznámeného záměru na prodej nemovitostí v k.ú. Vršovice**

Vážený pane starosto,

navazuji na předcházející korespondenci ve věci vyřizování oznámeného záměru městské části Praha 10 č.j. P10-413819/2025 ze dne 26.6.2025 na prodej nemovitostí v k.ú. Vršovice, a to pozemku parc.č. 1873/81, jehož součástí je stavba č.p. 1429, pozemku parc.č. 1872/3, jehož součástí je stavba č.p. 1467 a pozemků parc.č. 1873/83, 1872/2, vše v k.ú. Vršovice.

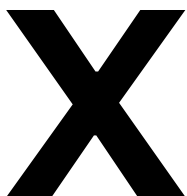
V oznámeném záměru nebyly doloženy všechny požadované náležitosti uvedené v příloze č. 9 Statutu hl.m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, z tohoto důvodu požádal odbor evidence majetku MHMP dopisem č.j. MHMP 738763/2025 ze dne 2.7.2025 městskou část Praha 10 o doplnění aktuálního znaleckého posudku s cenou obvyklou stanovenou dle jiného právního předpisu platnou v době oznámení záměru. Dále požádal o sdělení, jakou kupní cenu má městská část Praha 10 stanovenou jako případně nejnižší pro možný převod. Městská část Praha 10 dopisem č.j. P10-413819/2025 ze dne 8.7.2025 doplnila znalecký posudek č. 027920/2024 ze dne 31.5.2024, zpracovaný znaleckou kanceláří PKF APOGEO Esteem, a.s., a zároveň sdělila, 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 předložený znalecký posudek z roku 2024 není aktuální, tudíž nesplňuje požadovanou náležitost oznámeného záměru podle § 18 odst. 1, nemůže odbor evidence majetku MHMP prozatím zpracovat a předložit oznámený záměr voleným orgánům hl.m. Prahy k projednání. Z tohoto důvodu je nutné ze strany městské části Praha 10 předložit nový znalecký posudek s cenou obvyklou platnou v době oznámení záměru, tzn. z roku 2025. Do této doby je i nadále přerušena lhůta pro předložení záměru městské části Praha 10 k projednání v Radě hlavního města Prahy.

S pozdravem

**Mgr. Pavla Dytrychová**  
ředitelka odboru evidence majetku  
podepsáno elektronicky

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1  
Pracoviště: Nám. Franze Kafky 16/1, 110 00 Praha 1  
Kontaktní centrum: 800 100 000, fax: 236 007 102  
E-mail: [posta@praha.eu](mailto:posta@praha.eu), ID DS: 48ia97h



**MĚSTSKÁ ČÁST  
PRAHA 10**

**Úřad městské části Praha 10**  
Odbor majetkoprávní

Náš spis: SZ P10-413819/2025  
Naše č. j.: P10-602104/2025  
Vyřizuje: Petřinová  
Kontakt: 267 093 735  
V Praze dne: 30. 9. 2025

**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**

Vážení,

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.

Ing. Jakub Brzoň  
vedoucí odboru majetkoprávního

**Příloha:**

Znalecký posudek č. 064307/2025

**Jakub  
Brzoň**

Digitálně podepsal  
Jakub Brzoň  
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:** **Ing. RADKA CHALOUPKOVÁ**  
  
(dále jako „Zhotovitel“)

**Zadavatel:** **Městská část Praha 10**  
Vinohradská 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:

|           |                                                                                                                   |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>                                                                            | <b>6</b>  |
| 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         |
| <b>2</b>  | <b>VÝČET PODKLADŮ .....</b>                                                                                       | <b>8</b>  |
| 2.1       | Použitá literatura.....                                                                                           | 9         |
| 2.2       | Seznam použitých zkratk a pojmů.....                                                                              | 13        |
| <b>3</b>  | <b>NÁLEZ .....</b>                                                                                                | <b>14</b> |
| 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        |
| <b>4</b>  | <b>POSUDEK .....</b>                                                                                              | <b>18</b> |
| 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         | <b>ODŮVODNĚNÍ .....</b>                                                      | <b>76</b> |
| 5.1       | Rekapitulace a formulace závěrečného výroku .....                            | 76        |
| 5.2       | Kontrola postupu znalce.....                                                 | 78        |
| 6         | <b>ZÁVĚR.....</b>                                                            | <b>80</b> |
| 7         | <b>OSTATNÍ SKUTEČNOSTI .....</b>                                             | <b>82</b> |
| 8         | <b>ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>                                                | <b>83</b> |
| 9         | <b>PŘÍLOHY .....</b>                                                         | <b>84</b> |

## 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 <sup>2</sup> ) .....                                        | 35 |
| Graf 4: Trh v kancelářských lokalitách (m <sup>2</sup> ) .....                              | 35 |
| Graf 5: Skladba poptávky (m <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup> / měsíc).....                  | 42 |
| Graf 14: Vývoj prime nájemného v Ostravě (euro / m <sup>2</sup> / měsíc) .....              | 43 |
| Graf 15: Vývoj flexibilní kancelářské plochy v České republice (m <sup>2</sup> ) .....      | 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 <sup>2</sup> / 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 <sup>2</sup> ) |
|--------|---------|--------------|--------------------------|
| 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. 1429<sup>1</sup> (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*“).

<sup>1</sup> 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:

- / Ing. Radka Chaloupková, 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 nemovitost, 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/ostrava-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](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](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](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-zapisy-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-174662100000/>
- / 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](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](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](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](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-nejvyhodnejsi-jsou-aktualne-uvery-s-triletou-fixaci\\_2506110651\\_adm](https://www.irozhlas.cz/ekonomika/sazba-hypotek-opet-klesla-nejvyhodnejsi-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. Presentace 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-ctvrtletí-2025-ceny-stavebnich-praci-a-del-proti-predchozimu-období-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](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 ČSÚ<sup>2</sup>, Trend report ARTN<sup>3</sup> 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 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, nepozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

---

<sup>2</sup> Český statistický úřad

<sup>3</sup> 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 banky<sup>4</sup> a dále z údajů databáze ARAD<sup>5</sup>, 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.

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

<sup>5</sup> 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup> ) | 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 |
| <b>Celkem</b> | <b>13 924</b>            |                            |                   |                          |

Zdroj: Výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

V rámci Nemovitosti se nacházejí dvě samostatné stojící budovy. Větší z budov je budova radnice <sup>6</sup>, 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 sloupky 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

<sup>6</sup> 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 opláštěna 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 obkládovými 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            | Výměra celkem     |
|--------|-------|-------------------|-------------------|
|        |       | (m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> ) |
| 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 <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> ) |
|                                      | 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 m<sup>2</sup>.**

#### 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 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 košického 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 m<sup>3</sup>.

#### 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 <sup>2</sup> ) |
| 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 <sup>2</sup> ) |
| 1/3 velikosti suterénu | (F = 1/3 x D) | 252               |
| Budova D               | (G = E + F)   | 5 394             |

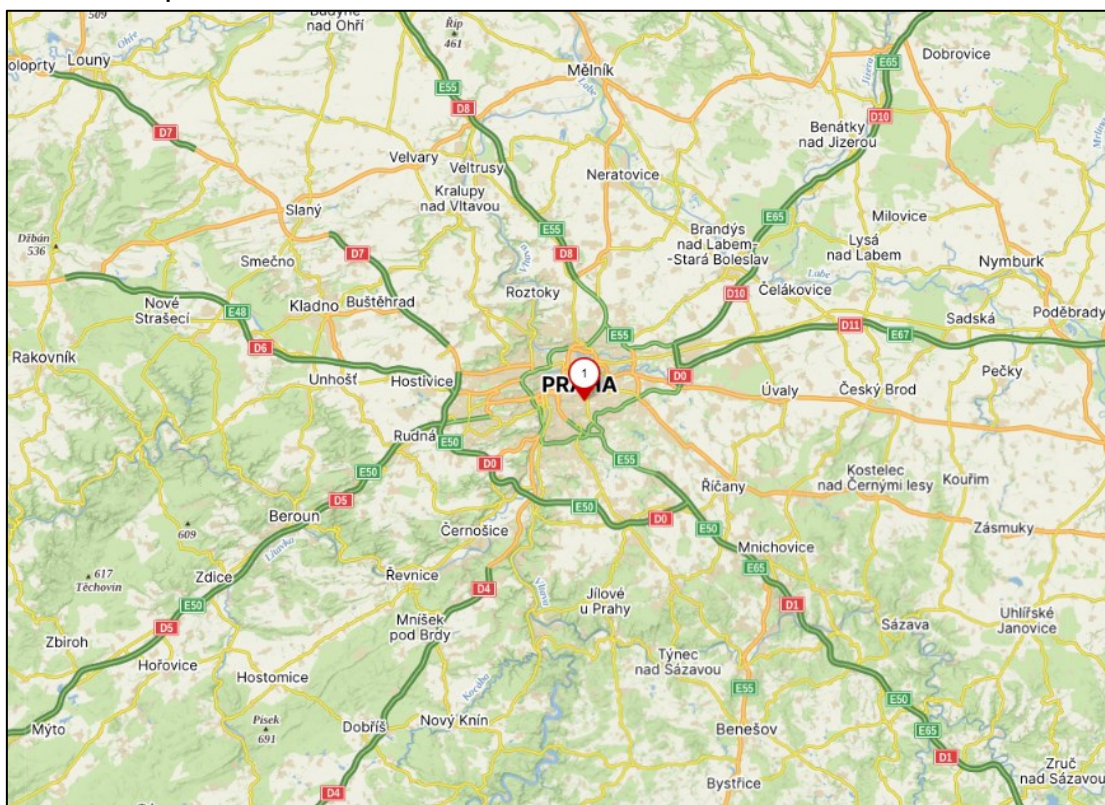
Zdroj: Přehledová tabulka výměr dle místností Nemovitosti Radnice, vlastní zpracování.

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.

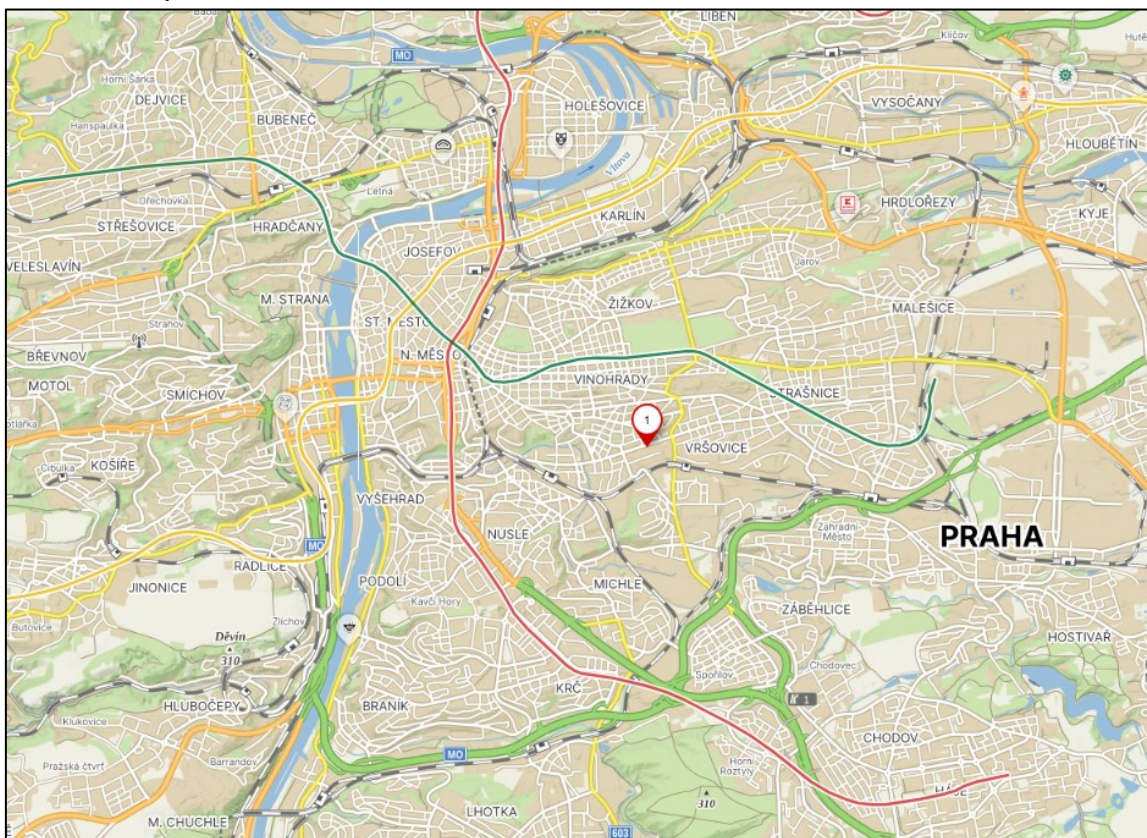
Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci ČR



Zdroj: www.mapy.cz.

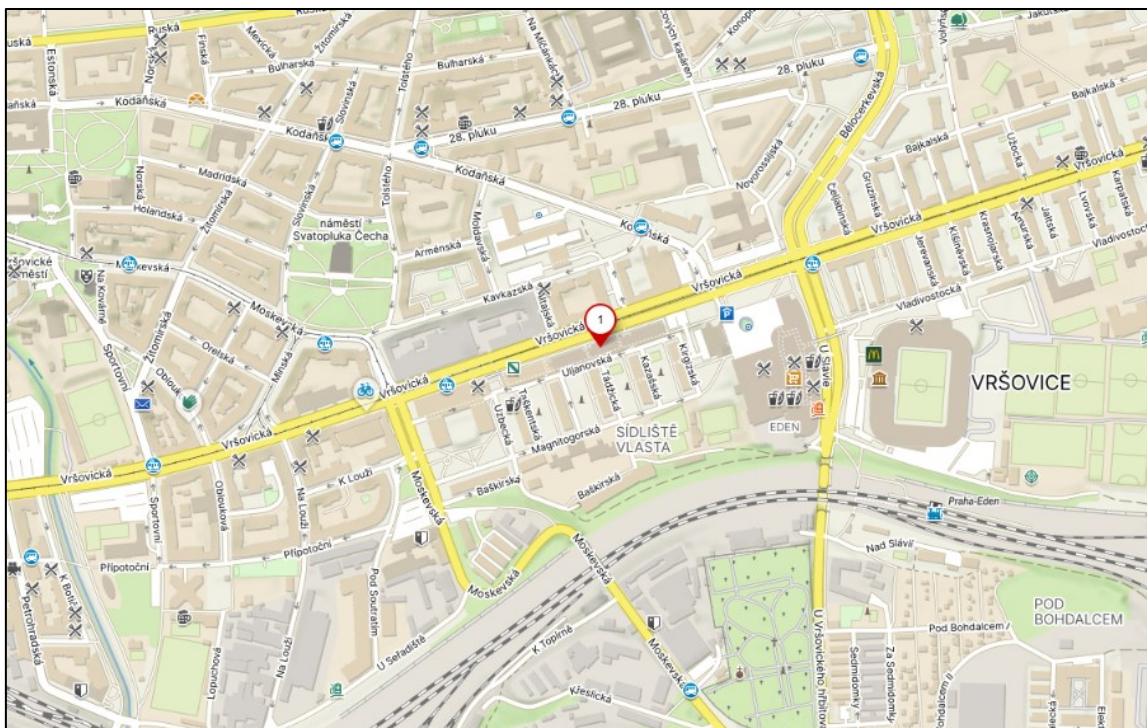


**Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci obce**



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz).

**Obrázek 3: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci městské části**



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz).



#### Obrázek 4: Ortofotomapa Nemovitosti

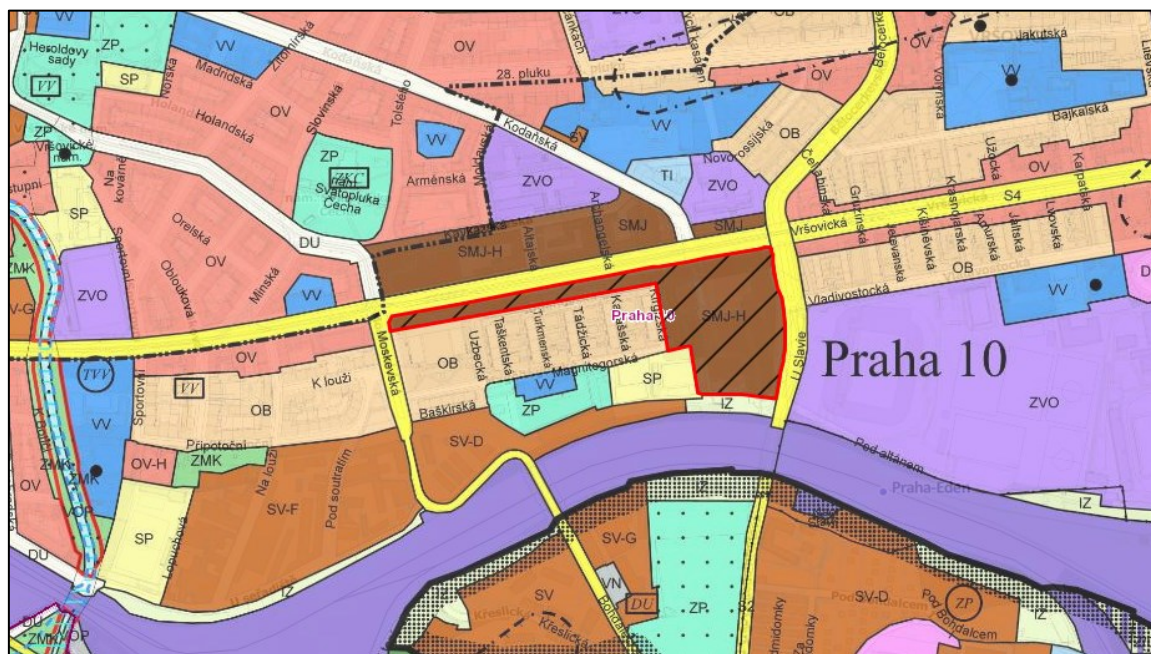


Zdroj: <http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz>.

### 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 Praha<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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

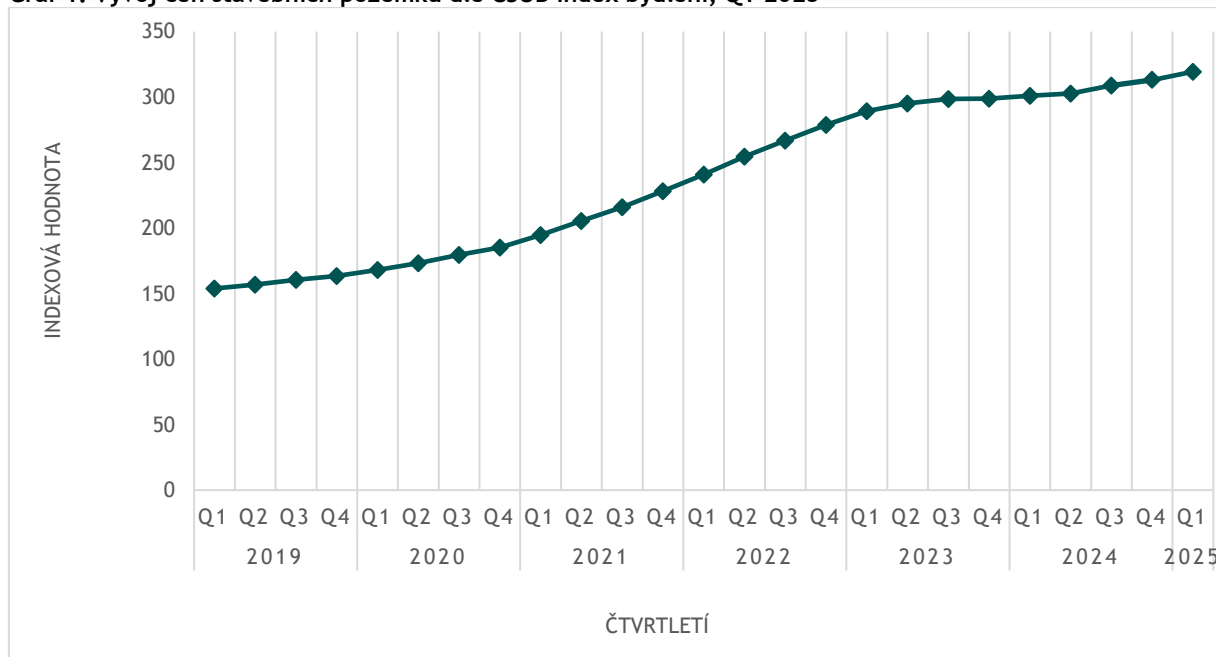
V prvním čtvrtletí 2025 podle ČSOB Indexu bydlení ceny stavebních pozemků vzrostly mezičtvrtletně o 2,0 % a meziročně o 5,5 %. Tento nárůst cen odráží trvalý převis poptávky nad nabídkou, který je i nadále podpořen rostoucím zájmem o pozemky, především v lokalitách vzdálenějších od hlavních měst. Klíčovými 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 fotovoltaické 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 developeri 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 banka<sup>8</sup>.

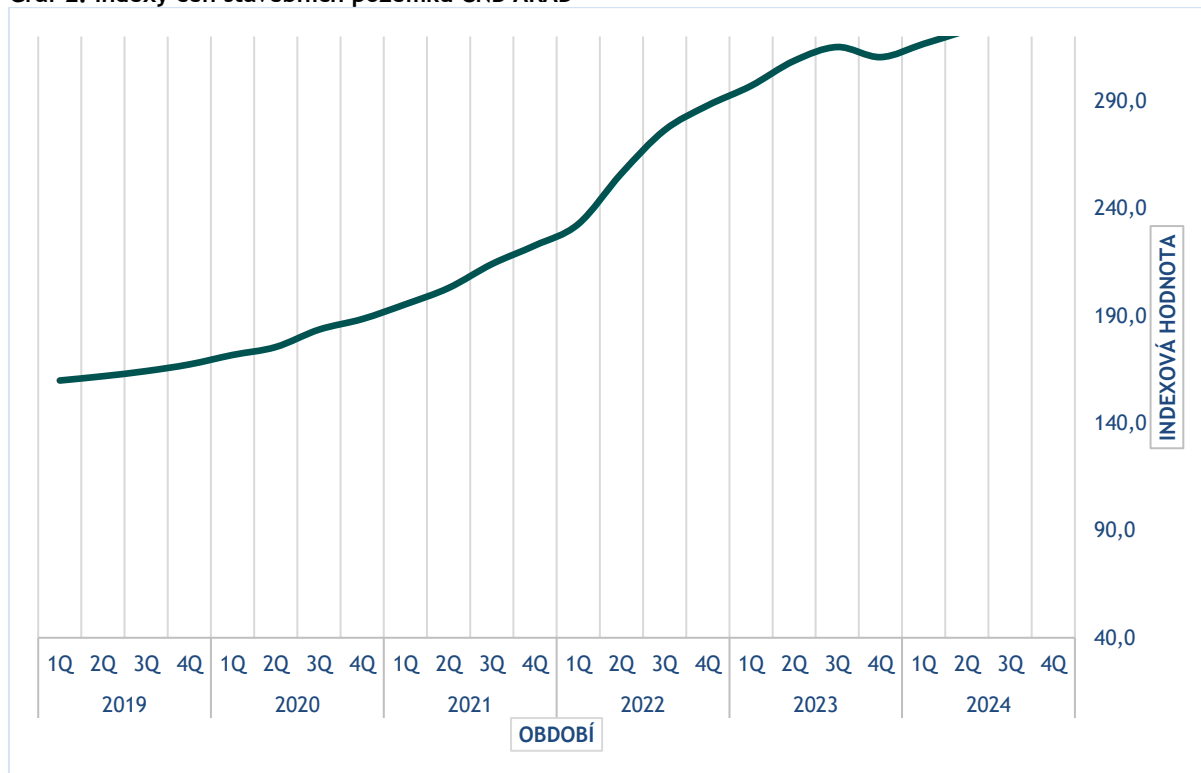
Alternativně sleduje vývoj cen samostatných pozemků česká národní banka (ČNB) na základě indexů cen stavebních pozemků. Zdrojem dat je v tomto případě Český statistický úřad vycházející z daňových přiznání a z údajů realitních kanceláří, developerů, katastrálních a stavebních úřadů. Tato data vycházejí 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.

<sup>8</sup> 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 <sup>9</sup>

| Období |    | Index | Koeficient přepočtu |
|--------|----|-------|---------------------|
| 2025   | Q3 | 329,1 | 1,00                |
|        | Q2 | 324,2 | 1,02                |
|        | Q1 | 319,4 | 1,03                |
| 2024   | Q4 | 313,1 | 1,05                |
|        | Q3 | 308,8 | 1,07                |
|        | Q2 | 302,7 | 1,09                |
| 2023   | Q1 | 300,9 | 1,09                |
|        | Q4 | 298,8 | 1,10                |
|        | Q3 | 298,5 | 1,10                |
| 2022   | Q2 | 295,2 | 1,11                |
|        | Q1 | 289,4 | 1,14                |
|        | Q4 | 278,8 | 1,18                |
| 2021   | Q3 | 266,8 | 1,23                |
|        | Q2 | 254,6 | 1,29                |
|        | Q1 | 240,9 | 1,37                |
| 2020   | Q4 | 228,2 | 1,44                |
|        | Q3 | 215,9 | 1,52                |
|        | Q2 | 205,5 | 1,60                |
| 2019   | Q1 | 194,8 | 1,69                |
|        | Q4 | 185,2 | 1,78                |
|        | Q3 | 179,5 | 1,83                |
| 2018   | Q2 | 173,1 | 1,90                |
|        | Q1 | 168,2 | 1,96                |
|        | Q4 | 163,5 | 2,01                |
| 2017   | Q3 | 160,5 | 2,05                |
|        | Q2 | 156,9 | 2,10                |
|        | Q1 | 153,9 | 2,14                |

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 nemovitosti 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

<sup>9</sup> Při výpočtu není použito zaokrouhlování.

domácí poptávky, jež je pro kancelářský trh klíčové přes vazbu na firemní tržby a zaměstnanost ve službách. <sup>10</sup>

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. <sup>11</sup>

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 kanceláří. <sup>12 13</sup>

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. <sup>14</sup>

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. <sup>15 16</sup>

<sup>10</sup> 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>

<sup>11</sup> Zhotovitel čerpal informace z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-cerven-2025>

<sup>12</sup> Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisy-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-1746621000000/>

<sup>13</sup> Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisy-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-1746621000000/>

<sup>14</sup> 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](https://csu.gov.cz/docs/107508/563baf2c-10b5-54ee-d485-2c516fbb8e65/czam081825_analyza.pdf?version=1.0) a <https://csu.gov.cz/rychle-informace/prumerne-mzdy-1-ctvrtleti-2025>

<sup>15</sup> Zhotovitel čerpal informace z: [https://csu.gov.cz/stavebni-produkce?utm\\_source=chatgpt.com&pocet=10&start=0&podskupiny=201&razeni=-datumVydani](https://csu.gov.cz/stavebni-produkce?utm_source=chatgpt.com&pocet=10&start=0&podskupiny=201&razeni=-datumVydani)

<sup>16</sup> 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 m<sup>2</sup> (rekonstrukce NR7 a VN62) a celoročně se očekává pouze zhruba 26 600 m<sup>2</sup>, zatímco ve výstavbě má 212 600 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>) a má rozestavěno 103 100 m<sup>2</sup> v deseti projektech, Ostrava v 1. polovině roku 2025 nepřidala novou plochu a pod rozvojem eviduje jen cca 3 000 m<sup>2</sup>. Poptávkově 2. kvartál 2025 výrazně formovala Praha (TLA 164 800 m<sup>2</sup>; take up 110 300 m<sup>2</sup>), Brno dosáhlo v 1. polovině roku 2025 leasingu 32 200 m<sup>2</sup> a Ostrava 5 700 m<sup>2</sup>.

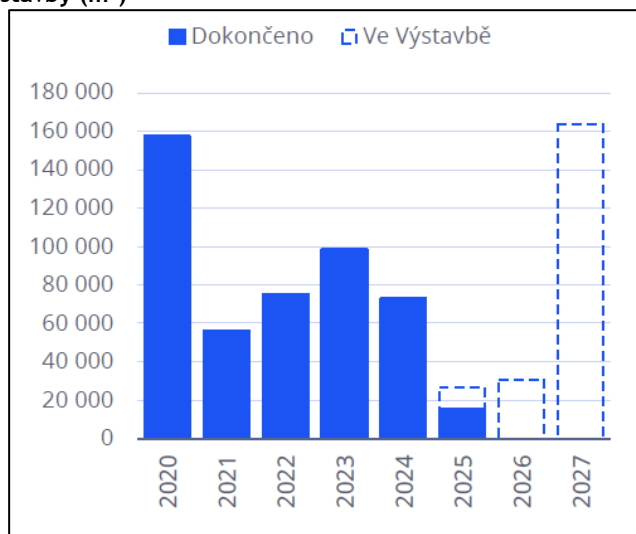
##### **4.4.2.2.1 Praha**

**Nabídka** - pražský moderní fond činil ke konci Q2 2025 přibližně 3,94 mil. m<sup>2</sup>; ve 2. čtvrtletí bylo dokončeno 6 600 m<sup>2</sup> (NR7 ≈ 4 500 m<sup>2</sup> a VN62 ≈ 2 100 m<sup>2</sup>) a v době uzávěrky bylo ve výstavbě 212 600 m<sup>2</sup> napříč 13 projekty. Výstavbu v Q2 2025 navíc rozšířily nově zahájené projekty, mj. rekonstrukce Danube House<sup>17</sup>, novostavba Rohan City A2 pro Banku Credits<sup>18</sup> 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.

<sup>17</sup> Dostupné z: <https://www.danubehouse.cz/>

<sup>18</sup> Dostupné z: <https://www.credits.cz/blog/koupili-jsme-projekt-nove-administrativni-budovy-v-praze-8>

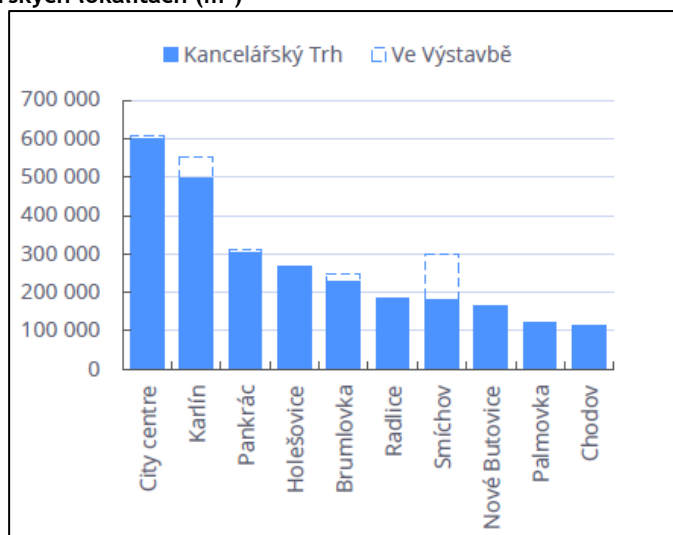
Graf 3: Roční objem výstavby (m<sup>2</sup>)



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 s 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 (m<sup>2</sup>)

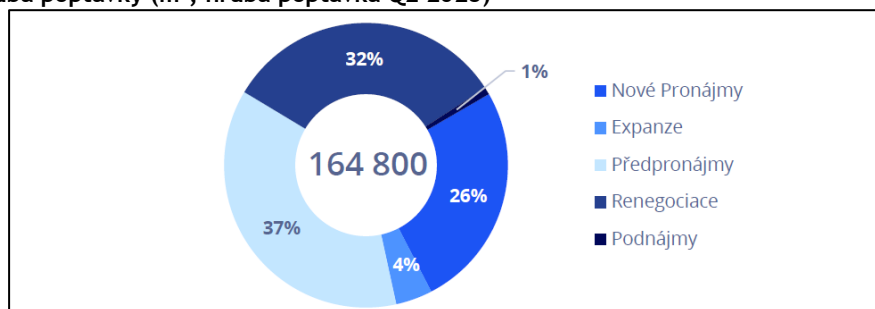


Zdroj: Pražský kancelářský trh Q2 2025, Colliers, Prague Research Forum.

**Poptávka** - Hrubá poptávka ve druhém čtvrtletí roku 2025 dosáhla výše 164 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.colliers.com/cs-cz/research/q2-2025-office>

Graf 5: Skladba poptávky (m<sup>2</sup>, hrubá poptávka Q2 2025)

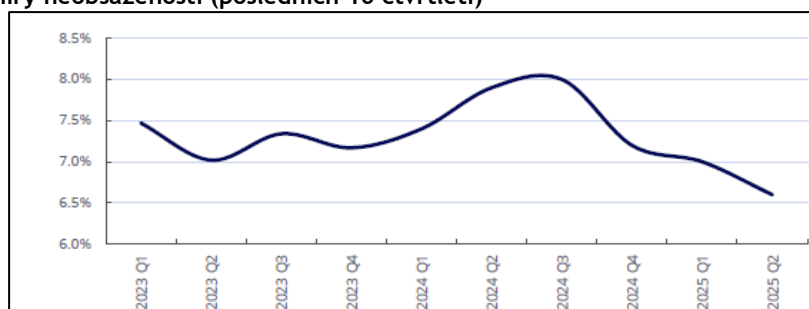


Zdroj: Pražský kancelářský trh Q2 2025, Colliers, Prague Research Forum.

Podíl předpronájmy je v tomto čtvrtletí tvořen převážně transakcemi vlastnického charakteru - zejména ČEZ 44 200 m<sup>2</sup> ve Smíchov City South a Banka Creditas 16 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> hrubé poptávky bylo 53 % renegociací a 47 % nových pronájmů + expanzí, což koresponduje.<sup>20</sup>

**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 m<sup>2</sup>, což představuje nejnížší 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 m<sup>2</sup> na 49 000 m<sup>2</sup>.

Graf 6: Vývoj míry neobsazenosti (posledních 10 čtvrtletí)



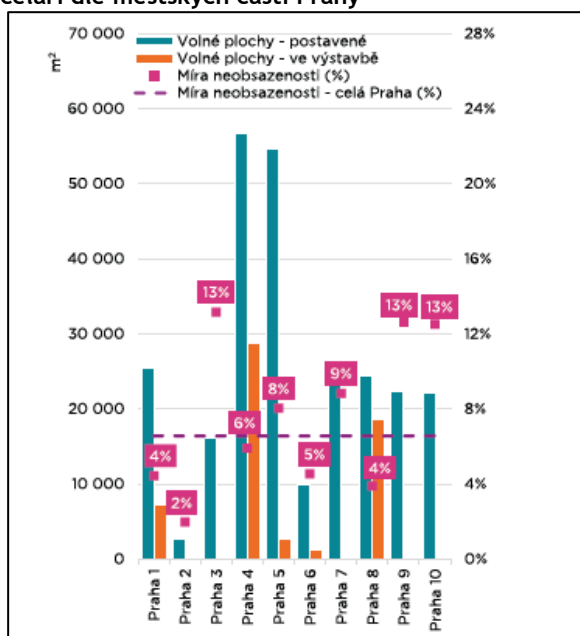
Zdroj: Pražský kancelářský trh Q2 2025, Colliers, Prague Research Forum.

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 m<sup>2</sup>, těsně následovaná Prahou 5 s přibližně 54 600 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>), následované Prahou 4 (13 400 m<sup>2</sup>) a Prahou 5 (13 000 m<sup>2</sup>).

<sup>20</sup> 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](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 Brno<sup>21</sup>

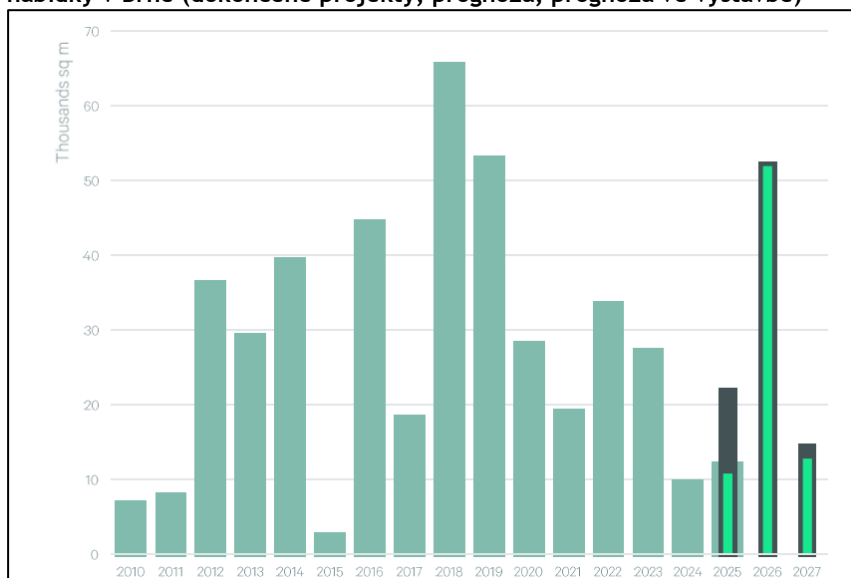
**Nabídka** - brněnský fond moderních kanceláří činil v 1. polovině roku 2025 celkem 704 900 m<sup>2</sup>. Budovy třídy A představovaly 73 % celkové plochy, zbývajících 27 % tvořily kanceláře třídy B. Během pololetí byla dokončena jediná budova Titanium X (≈ 10 940 m<sup>2</sup>) od developerské společnosti JRA Estate a ve výstavbě bylo 103 100 m<sup>2</sup> v deseti projektech. Do konce roku 2025 je plánováno dokončení pouze jednoho projektu - Cerit III (10 800 m<sup>2</sup>). Největší rozestavěné projekty představují mj. Ponávka A4<sup>22</sup> (≈ 16 800 m<sup>2</sup>) a Nova Zbrojovka D4<sup>23</sup> (≈ 10 500 m<sup>2</sup>), s dodanými objemy koncentrovanými spíše do roku 2026. V příštím roce je očekáváno dodání necelých 52 000 m<sup>2</sup>. Objem rozestavěných kancelářských prostor v Brně zůstává relativně omezený, přičemž největší část nových dodávek je plánována až do roku 2026, jak zobrazuje Graf 8.

<sup>21</sup> 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](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>

<sup>22</sup> Dostupné z: <https://ctp.eu/cs/ponavka/>

<sup>23</sup> Dostupné z: <https://novazbrojovka.cz>

Graf 8: Vývoj nabídky v Brně (dokončené projekty; prognóza; prognóza ve výstavbě)

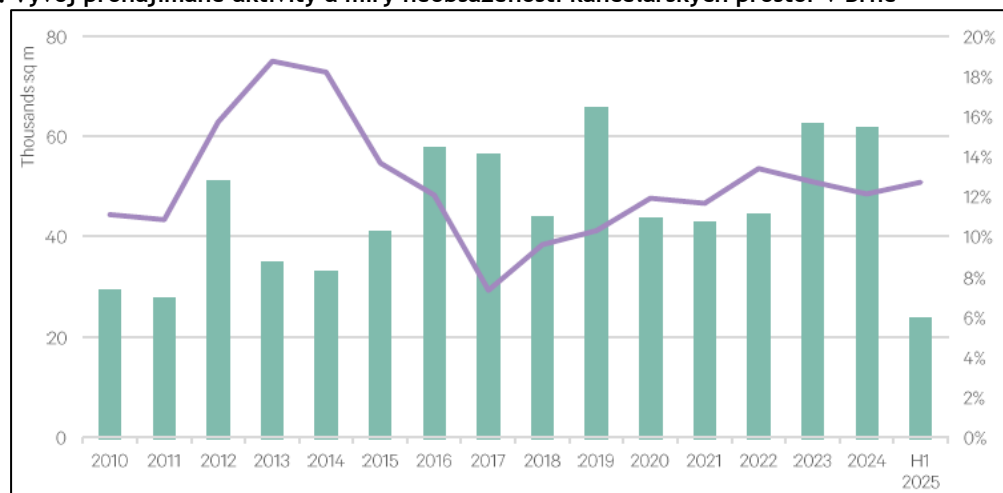


Zdroj: Figures Office H1 2025 - Brno, CBRE Research, RRF.

**Poptávka** - v 1. pololetí roku 2025 dosáhla celková pronajímaná aktivita (Total Leasing Activity, TLA) 32 200 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. Druhou nejvýznamnější transakcí byl předpronájem společnosti Sudop Real v projektu Landmark (3 300 m<sup>2</sup>), následovaný novým pronájmem společnosti Abugo v budově Campus Science Park DE (1 900 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>, 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 0,6 procentního bodu a odpovídá 89 500 m<sup>2</sup> 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

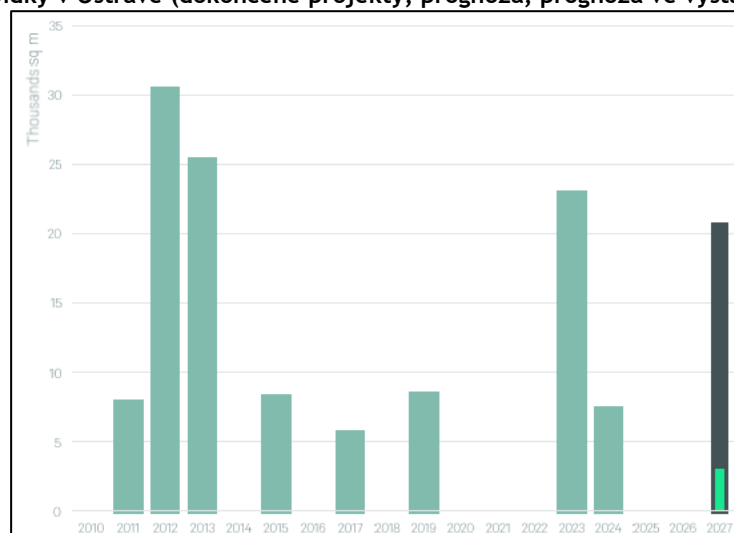


Zdroj: Figures Office H1 2025 - Brno, CBRE Research, RRF.

#### 4.4.2.2.3 Ostrava<sup>24</sup>

**Nabídka** - celkový moderní fond v Ostravě činil k 1. polovině roku 2025 zhruba 245 700 m<sup>2</sup>. V pololetí nedošlo k žádnému dokončení nové administrativní budovy a ve výstavbě je pouze polyfunkční projekt Václav<sup>25</sup> s ≈ 3 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kancelářských ploch.

Graf 10: Vývoj nabídky v Ostravě (dokončené projekty; prognóza; prognóza ve výstavbě)



Zdroj: Figures Office H1 2025 - Ostrava, CBRE Research, RRF.

<sup>24</sup> Zhotovitel čerpal informace z reportu od společnosti CBRE: <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/ostava-office-figures-h1-2025>

<sup>25</sup> Dostupné z: <https://moap.ostava.cz/cs/o-moapu/aktualne/vystavba-polyfunkcniho-domu-vaclav-v-ostave-byla-zahajena>

**Poptávka** - v 1. pololetí roku 2025 dosáhla celková pronajímaná aktivita, včetně renegociací, 5 700 m<sup>2</sup>. V Ostravě představoval nejvýznamnější transakci první poloviny roku nový pronájem společnosti Satum Czech v budově IQ Ostrava o ploše 1 900 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

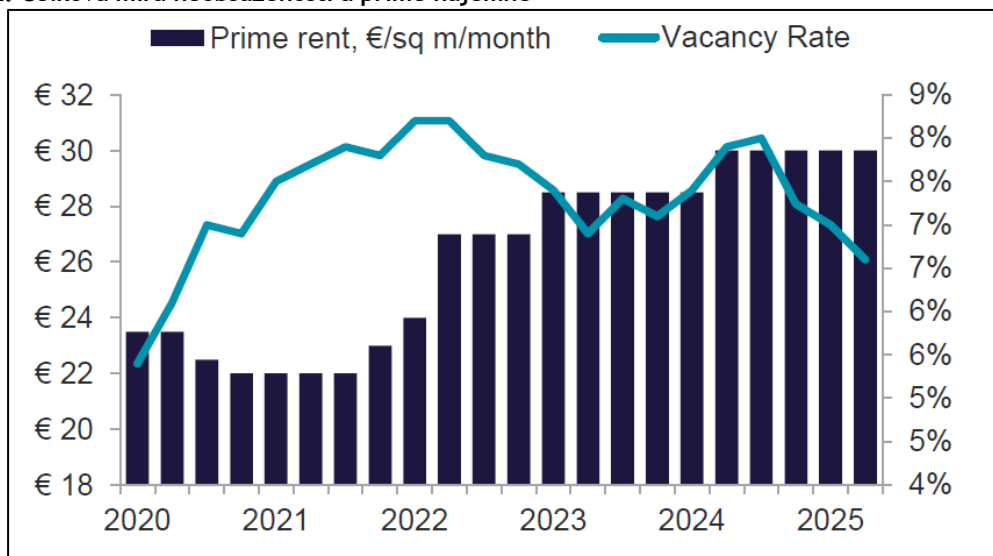
##### 4.4.2.3.1 Praha <sup>26</sup>

**Nájemné a výnosová míra** - pražské „prime“ nájemné zůstalo v první polovině roku 2025 beze změny na 30 €/m<sup>2</sup>/měsíc v centru, 21 €/m<sup>2</sup>/měsíc ve vnitřním městě a 15,50 €/m<sup>2</sup>/měsíc ve vnějším městě; CBRE současně uvádí pro prime rozpětí 29-30 €/m<sup>2</sup>/měsíc (stejně čtvrtletí), což potvrzuje stabilizaci cenové úrovně napříč agenturami při setrvalé klesající neobsazenosti.

<sup>26</sup> 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://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://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).

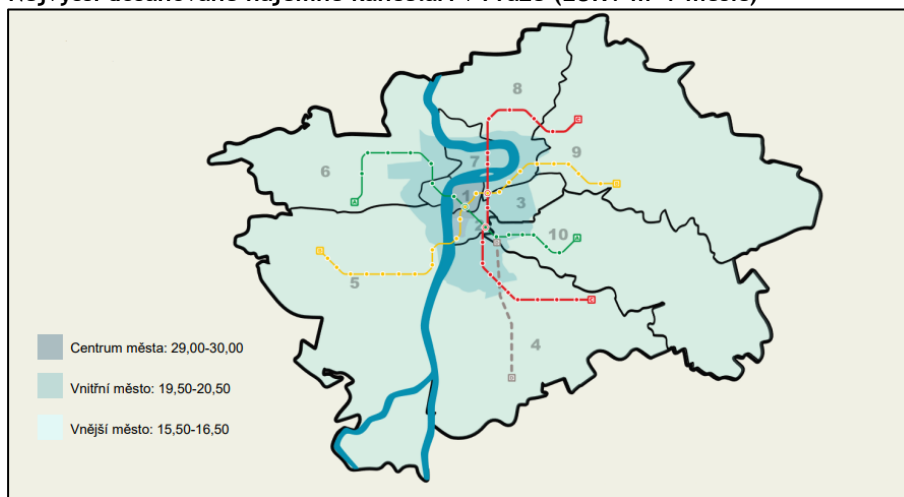
Graf 12: Celková míra neobsazenosti a prime nájemné <sup>27</sup>



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 €/m<sup>2</sup>/měsíc), vnitřní město (cca 19,50-20,50 €/m<sup>2</sup>/měsíc) a vnější město (cca 15,50-16,50 €/m<sup>2</sup>/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 / m<sup>2</sup> / měsíc)



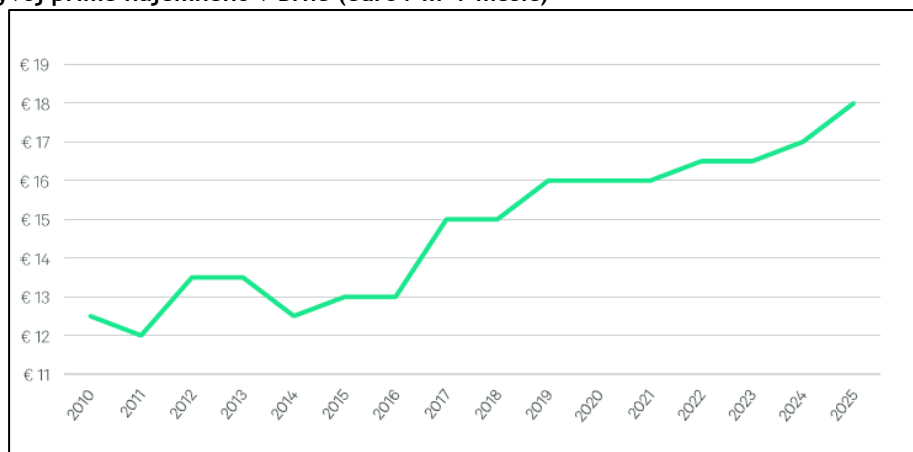
Zdroj: Kanceláře Praha Q2 2025, Knight Frank.

<sup>27</sup>Vysvětlení: nejvyšší tržní nájemné za prvotřídní prostory.

#### 4.4.2.3.2 Brno <sup>28</sup>

**Nájemné a výnosová míra** - v Brně potvrzuje RRF pro H1 2025 „prime headline“ nájemné v rozmezí 17-18 €/m<sup>2</sup>/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 / m<sup>2</sup> / měsíc)



Zdroj: Figures Office H1 2025 - Brno, CBRE Research, RRF.

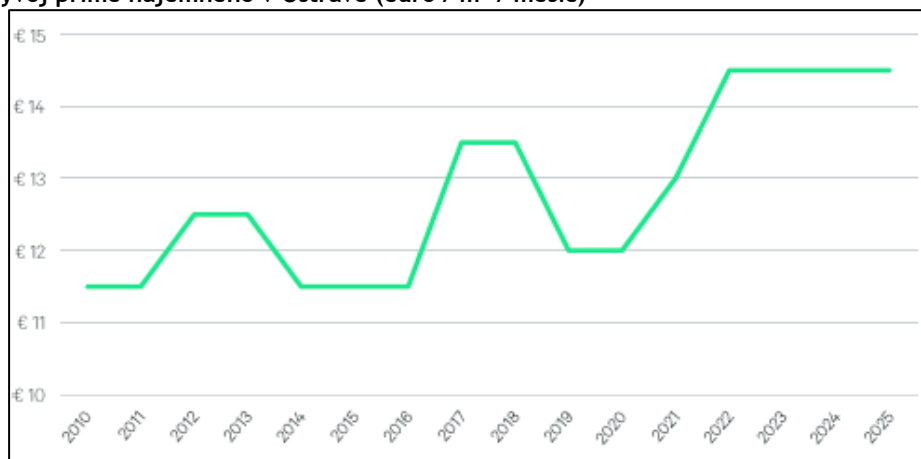
#### 4.4.2.3.3 Ostrava <sup>29</sup>

**Nájemné a výnosová míra** - na ostravském trhu zůstalo v H1 2025 „prime headline“ nájemné stabilní na 14,00-14,50 €/m<sup>2</sup>/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.

<sup>28</sup> 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-a154-487cc8ede60/download>

<sup>29</sup> 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-a154-487cc8ede60/download>

Graf 14: Vývoj príme nájemného v Ostravě (euro / m<sup>2</sup> / 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.<sup>30 31 32</sup>

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.<sup>33</sup>

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

<sup>30</sup> 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>

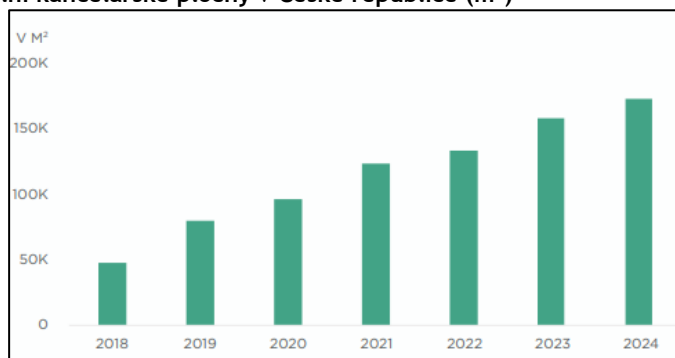
<sup>31</sup> Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.cbre.com/insights/reports/2024-2025-global-workplace-and-occupancy-insights>

<sup>32</sup> 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>

<sup>33</sup> 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 m<sup>2</sup> a přibližuje se 4 % moderního kancelářského fondu.<sup>34 35</sup>

Graf 15: Vývoj flexibilní kancelářské plochy v České republice (m<sup>2</sup>)



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 vyrovnávání 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.<sup>36</sup>

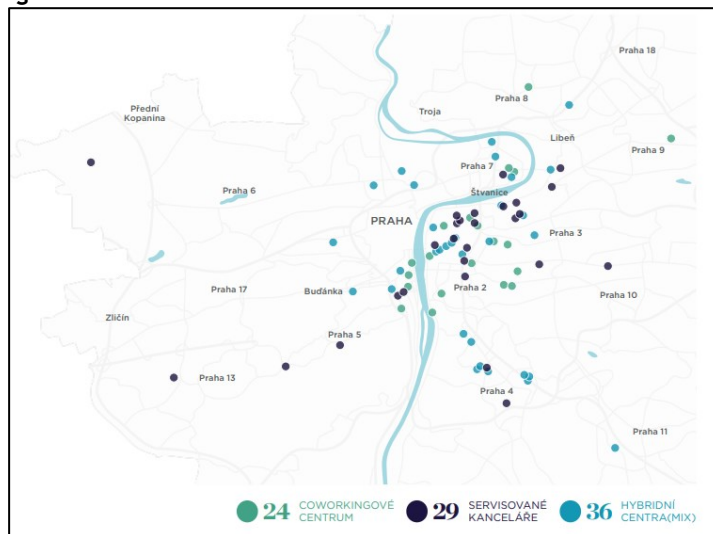
<sup>34</sup> Zhotovitel čerpal informace z: <https://knightfrankprostory.cz/en/blog/prague-office-market-q2-2025>

<sup>35</sup> Zhotovitel čerpal informace z: <https://praguemorning.cz/coworking-prague-2025-growth/>

<sup>36</sup> 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. <sup>37 38 39</sup>

<sup>37</sup> Zhotovitel čerpal informace z webového portálu European comission, 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), [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)

<sup>38</sup> Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.jll.com/en-uk/insights/sustainability-remains-a-key-driver-for-european-real-estate-investors>

<sup>39</sup> 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 <sup>40</sup>

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 nájmů a jednou z nejnižších neobsazeností.

**Tabulka 7: Srovnání v rámci CEE-6 podle prime nájemného, míry neobsazenosti a prime yield**

| Město      | Prime nájemné (€ / m <sup>2</sup> / 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 €/m<sup>2</sup>/měsíc a vakancí 3,8 %, Berlín s 52,3 €/m<sup>2</sup>/měsíc a 7,7 %, a Paříž (CBD) s 94,2 €/m<sup>2</sup>/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.<sup>41</sup>

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 nájemní u připravovaných projektů posouvají k ≈ 25 €/m<sup>2</sup>/měsíc a v centru se u nových oznámených schémata objevují požadavky kolem ≈ 35 €/m<sup>2</sup>/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 €/m<sup>2</sup>/měsíc a další selektivní tlak na růst ve vnitřním městě; prime yield ~5,25 % je prozatím

<sup>40</sup> 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>

<sup>41</sup> 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 nej kvalitnějších 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 přihlédnout 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 užitekem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitekem 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, 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 klesá<sup>42</sup>. 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

---

<sup>42</sup> 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:
  - 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.

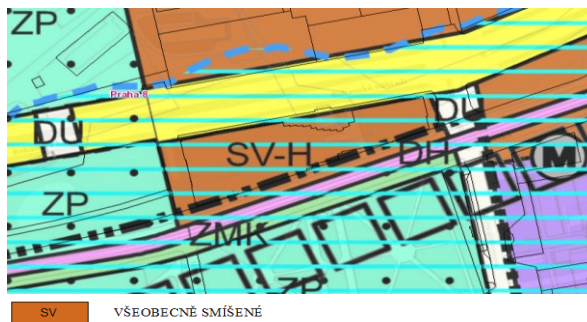
Porovnávané nemovitosti byly analyzovány, v porovnání byly vzorky upraveny korelačními koeficienty tak, aby byla zohledněna specifika a rozdílnost oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i koeficientem zdroje (resp. stářím dané transakce), který zohledňuje vývoj cen transakcí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

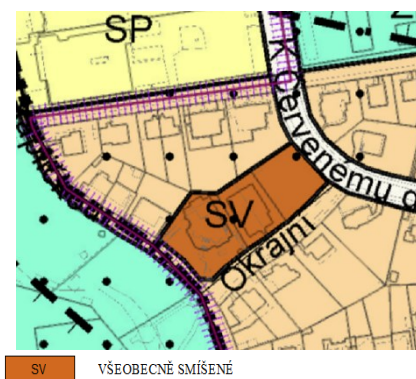
Jedná se o uskutečněný prodej pozemku o výměře 6 960 m<sup>2</sup>, který se nachází v obci Praha, městské části Karlín. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 841/47, parc. č. 843/7 a parc. č. 769/16, k. ú. Karlín, obec Praha. Pozemek je rovinný a má pravidelný tvar. Dle platného územního plánu se nachází 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

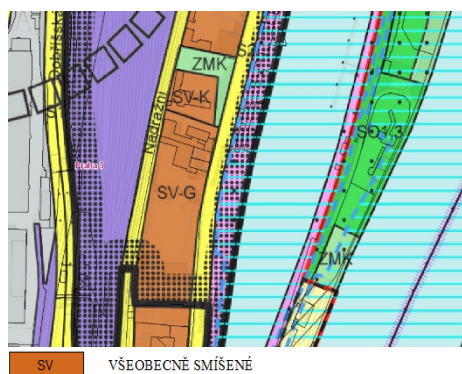
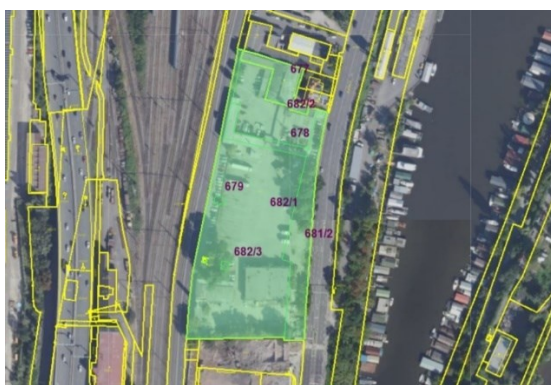
Jedná se o uskutečněný prodej pozemku o celkové výměře 1201 m<sup>2</sup>, který se nachází v obci Praha, městská část Praha Strašnice. Konkrétně se jedná o pozemek parc. č. 1393, k. ú. Strašnice, obec Praha. Pozemky se nacházejí na rovinatém území a nachází se na nich vzrostlá zeleň. Inženýrské sítě u pozemku jsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemky nacházejí 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

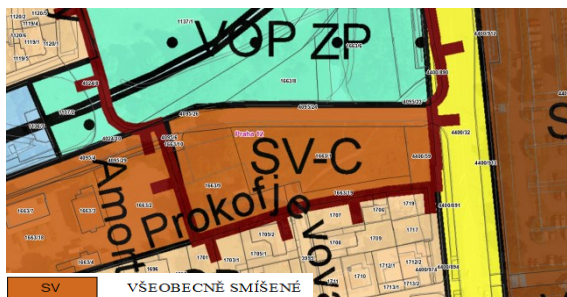
Jedná se o uskutečněný prodej pozemků o celkové výměře 17 558 m<sup>2</sup>, který se nachází v obci Praha, městská část Praha Smíchov. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 682/1, parc. č. 677, k. ú. Smíchov, obec Praha. Pozemky se nacházejí na rovinatém území a nachází se na nich zpevněná plocha a 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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>43</sup>

|                                                                    |       |                                                     |                                                           |                      |                                            |                                               |                                                 |                                                                           |                                      |                                                                                |                    |                                                                                    |                                             |                                |
|--------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|
| Oceňovaná nemovitost:<br>Pozemek Vršovická,<br>Praha 10 - Vršovice |       |                                                     | x                                                         | x                    | x                                          | Vršovická,<br>10100<br>Praha 10 -<br>Vršovice | Rovinatý,<br>částečně<br>nepravidelný           | Bezproblémový,<br>v bezprostřední<br>blízkosti<br>veřejných<br>komunikací | 13 924<br>m <sup>2</sup>             | Velmi<br>dobrá, v<br>místě<br>MHD,<br>dobré<br>napojení<br>na pražský<br>okruh | Všechny            | Bez omezení,<br>předpoklad<br>nezastavěného<br>pozemku bez<br>projektu, ÚR a<br>SP | SMJ-H -<br>smíšené<br>městského<br>jádra    | 46 222 Kč/m <sup>2</sup>       |
| VZORKY                                                             |       |                                                     | Realizovaná<br>jednotková<br>cena<br>(Kč/m <sup>2</sup> ) | Zdroj                | Přepočtená<br>cena<br>(Kč/m <sup>2</sup> ) | Poloha                                        | Tvar a sklon                                    | Přístup k<br>pozemku                                                      | Velikost<br>pozemku                  | Dopravní<br>dostupnost                                                         | Inženýrské<br>sítě | Omezení a<br>stavební<br>připravenost                                              | Využití<br>dle ÚP                           | Celkem<br>(Kč/m <sup>2</sup> ) |
| Porovnávané vzorky                                                 | 1     | Rohanské<br>nábřeží,<br>Praha 8 -<br>Karlín         | 30 505                                                    | Realizace<br>Q1/2019 | 65 224 Kč                                  | Lepší                                         | Obdobný<br>(pravidelného<br>tvaru,<br>rovinatý) | Obdobný                                                                   | Menší<br>(6 960<br>m <sup>2</sup> )  | Obdobná                                                                        | Obdobné            | Obdobné                                                                            | Obdobné<br>(SV-H -<br>všeobecně<br>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<br>Červenému<br>dvoru,<br>Praha 10 -<br>Strašnice | 43 297                                                    | Realizace<br>Q1 2025 | 44 607                                     | Horší                                         | Obdobný<br>(pravidelného<br>tvaru,<br>rovinatý) | Obdobný                                                                   | Menší<br>(1 201<br>m <sup>2</sup> )  | Horší                                                                          | Obdobné            | Horší<br>(vzrostlá zeleň)                                                          | Obdobné<br>(SV -<br>všeobecně<br>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,<br>Praha 5 -<br>Smíchov                   | 21 359                                                    | Realizace<br>Q3/2019 | 43 790                                     | Lepší                                         | Obdobný<br>(pravidelného<br>tvaru,<br>rovinatý) | Obdobný                                                                   | Větší<br>(17 557<br>m <sup>2</sup> ) | Obdobná                                                                        | Obdobné            | Horší (na<br>pozemku<br>stavba k<br>demolici)                                      | Obdobné<br>(SV-G -<br>všeobecně<br>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,<br>Praha 12 -<br>Modřany                 | 36 406                                                    | Realizace<br>Q4 2024 | 38 261                                     | Horší                                         | Obdobný<br>(pravidelného<br>tvaru,<br>rovinatý) | Obdobný                                                                   | Menší<br>(5 975<br>m <sup>2</sup> )  | Horší                                                                          | Obdobné            | Horší<br>(vzrostlá zeleň)                                                          | Obdobné<br>(SV-C -<br>všeobecně<br>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.

<sup>43</sup> 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/m<sup>2</sup>.

**Tabulka 9: Stanovení porovnávací hodnoty Pozemky Nemovitosti**

| Jednotková cena      | Plocha            | Celková hodnota |
|----------------------|-------------------|-----------------|
| (Kč/m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> ) | (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.

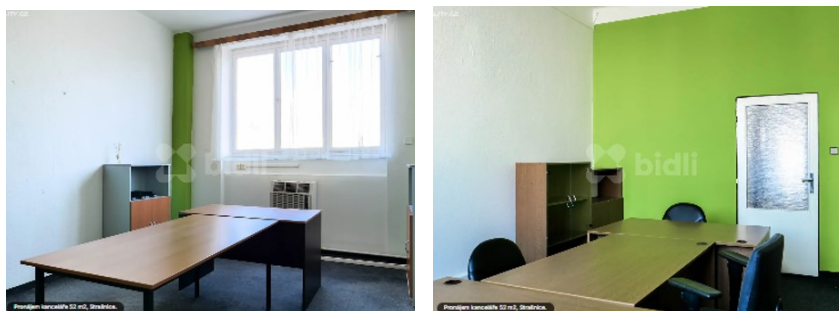
### Výnosy

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 přepokládanou 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 m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup> bez DPH.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

### Vzorek č. 2

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 62 m<sup>2</sup>, 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](http://www.sreality.cz).

### Vzorek č. 3

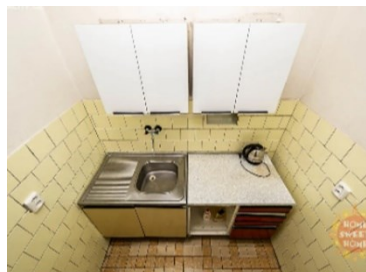
Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 20 m<sup>2</sup>, která se nachází v prvním patře smíšené budovy ve velmi dobrém stavu v městské části Praha 10 - Vršovice. Kancelář je částečně zařízená, s kobercovou podlahou, a je součástí objektu s výtahem. V budově je dostupné neomezené připojení k internetu 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/m<sup>2</sup>.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

### Vzorek č. 4

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 22 m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://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             |
|-----------------------------------|----------------|-------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--------|----------------|----------|---------------------|--------------|---------------------------|
| <b>Praha 10 - Vršovice</b>        | (Kč/měs.)      | (m <sup>2</sup> ) | (Kč/m <sup>2</sup> /měs.) | -                           | (průměrně cca 20 m <sup>2</sup> ) | -      | -              | -        | -                   | -            | (Kč/m <sup>2</sup> /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                       |
| <b>průměr z nabídek</b>           |                |                   | <b>206</b>                | <b>průměr upravené ceny</b> |                                   |        |                |          |                     |              | <b>208</b>                |

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování.

Dle výše uvedené porovnávací analýzy se tržní nájemné obdobných komerčních prostor pohybuje v rozpětí od 183 do 230 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Průměrné nájemné pak činí 208 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

V suterénu Nemovitosti Radnice se nacházejí skladové prostory v horším technickém stavu (o velikosti 4 880 m<sup>2</sup>), pro stanovení jejich hodnoty uvažuje Zhotovitel s nájemným ve výši 50 % tržního nájemného kancelářských prostor, tj. ve výši 104 Kč/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup> (v m <sup>2</sup> ) | 16 932 | Nájem Kč/měsíc/m <sup>2</sup> | 208 | Nájem Kč/rok | 42 229 247        |
| Skladové prostory v suterénu (v m <sup>2</sup> )                                     | 4 880  | Nájem Kč/měsíc/m <sup>2</sup> | 104 | Nájem Kč/rok | 6 085 424         |
| <b>Hrubý výnos za rok celkem</b>                                                     |        |                               |     |              | <b>48 314 671</b> |

Zdroj: vlastní zpracování.

Celkové roční nájemné Nemovitosti Radnice o výměře 21 812 m<sup>2</sup> činí **48 314 671 Kč**.

#### **Kapacita nemovitosti a obsazenost**

Nemovitost má 21 812 m<sup>2</sup> 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).<sup>44</sup> 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 (CBD<sup>45</sup>) 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:

---

<sup>44</sup> 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

<sup>45</sup> 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:

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

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 <sup>2</sup> (v m <sup>2</sup> ) | 16 932 | Nájem Kč/měsíc/m <sup>2</sup> | 208 | Nájem Kč/rok | 42 229 247      |
| Skladové prostory v suterénu (v m <sup>2</sup> )                                     | 4 880  | Nájem Kč/měsíc/m <sup>2</sup> | 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)

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

|     |                                                     |             |         |
|-----|-----------------------------------------------------|-------------|---------|
| 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

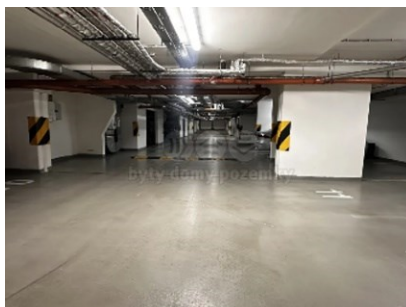
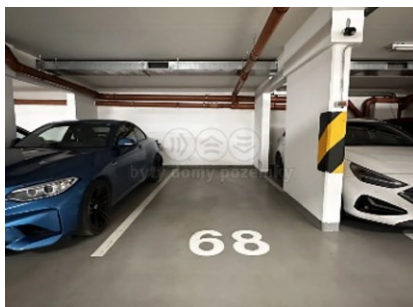
Jedná se o prodej garážového stání o výměře 12 m<sup>2</sup>, které se nachází v moderním garážovém domě v městské části Praha 10 - Michle, v ulici V Dolině. Parkovací místo č. 70 je umístěno v krytých prostorách a chráněno sklopným sloupkem na klíč. Do objektu je zajištěn vjezd automatickými vraty na 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

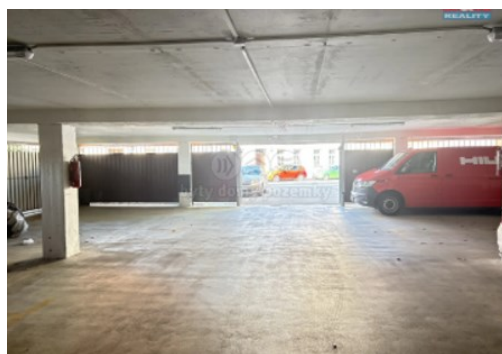
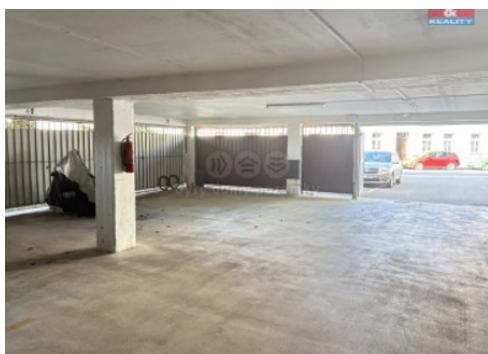
Jedná se o prodej garážového stání o výměře 18 m<sup>2</sup>, které se nachází v přízemí cihlového garážového objektu ve velmi dobrém stavu v lokalitě Praha - Strašnice, v ulici Názovská. Parkovací místo č. 68 je situováno v uzavřeném komplexu s bezbariérovým přístupem a nabízí pohodlné a bezpečné zázemí 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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>46</sup>

| Oceňovaná nemovitost: garážové stání |       |                                   | x                   | x       | Praha 10 - Vršovice | Dobry          | Sklopná parkovací zábrana | Elektřina       | 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: sreality.cz, vlastní výpočty.

<sup>46</sup> 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)              |
| <b>648 988</b>    | <b>20</b> | <b>12 979 760</b> |

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         |
| <b>CELKEM Nemovitost Radnice</b>                    | <b>410 865</b> |

Zdroj: vlastní zpracování.

**Výsledná hodnota Nemovitosti Radnice činí 410 865 tis. Kč.**

#### 4.6.3 Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden metodou odpočtu nákladů<sup>47</sup>

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

<sup>47</sup> 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 <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> ) | (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 m<sup>3</sup>. 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/m<sup>3</sup>. Poměr konstrukce na obestavěném prostoru je cca 25 %, což znamená, že objem suti je cca 25 % z obestavěného prostoru. Přepočtový poměr množství odpadu z demolice je 1 m<sup>3</sup> = 1,6 tuny<sup>48</sup>.

<sup>48</sup> 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](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        |
| <b>Průměr</b>           | <b>3003</b> | <b>bez DPH</b> |

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 <sup>3</sup>    |
| Demolice budov mechanizací, ŽB, konstr. do 25 % | (B)                        | 625                         | Kč/m <sup>3</sup> |
| 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 <sup>3</sup>    |
| Přepočtový poměr množství odpadu z demolice     | -                          | 1 m <sup>3</sup> = 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                |
| <b>Náklady demolice celkem</b>                  | <b>(M = C + H + J + L)</b> | <b>40 020 604,05</b>        | <b>Kč</b>         |
| 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 prodejů 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/m<sup>2</sup> a výměrou tohoto pozemku ve výši 4 891 m<sup>2</sup>. 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        |
| <b>Nemovitost</b>                                   | <b>669 570</b> |

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 m<sup>2</sup>, 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](http://www.sreality.cz).

### Vzorek č. 2

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 52 m<sup>2</sup>, 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](http://www.sreality.cz).

### Vzorek č. 3

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 58 m<sup>2</sup>, 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](http://www.sreality.cz).

### Vzorek č. 4

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 70 m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://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             |
|------------------------------------------|----------------|-------------------|---------------------------|---------------|-----------------------------------|--------|----------------|---------------------------|---------------------|---------------|---------------------------|
| <b>Praha 10 - Vršovice</b>               | (Kč/měs.)      | (m <sup>2</sup> ) | (Kč/m <sup>2</sup> /měs.) | -             | (průměrně cca 40 m <sup>2</sup> ) | -      | -              | (žádné, oceňována zvlášť) | -                   | -             | (Kč/m <sup>2</sup> /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 - Dolní Měcholupy | 21 724         | 58                | 375                       | 0,95          | 1,05                              | 1,10   | 1,00           | 1,00                      | 1,05                | 1,15          | 432                       |
| Třebohostická, Praha 10 - Strašnice      | 25 900         | 70                | 370                       | 0,95          | 1,05                              | 1,05   | 1,00           | 1,00                      | 1,00                | 1,05          | 388                       |
| <b>Průměr</b>                            |                |                   | <b>385</b>                |               |                                   |        |                |                           |                     | <b>průměr</b> | <b>412</b>                |

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování.

Dle výše uvedené porovnávací analýzy se tržní nájemné obdobných komerčních prostor pohybuje v rozpětí od 388 do 432 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Průměrné nájemné pak činí 412 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

V suterénu Budovy D Zhotovitel rovněž předpokládá umístění skladových prostor (o velikosti 757 m<sup>2</sup>), pro stanovení jejich hodnoty uvažuje s nájemným ve výši 50 % tržního nájemného kancelářských prostor, tj. ve výši 206 Kč/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup> (v m <sup>2</sup> ) | 3 767,82 | Nájem<br>Kč/měsíc/m <sup>2</sup> | 412 | Nájem<br>Kč/rok | 18 634 293 |
| Skladové prostory v suterénu (v m <sup>2</sup> )                                     | 1 626,63 | Nájem<br>Kč/měsíc/m <sup>2</sup> | 206 | Nájem<br>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 m<sup>2</sup> činí **22 656 666 Kč**.

#### **4.6.5.2 Kapacita nemovitosti a obsazenost**

Nemovitost má 5 394 m<sup>2</sup> 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).<sup>49</sup>

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:

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

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 <sup>2</sup> (v m <sup>2</sup> ) | 3 767,82 | Nájem Kč/měsíc/m <sup>2</sup> | 412 | Nájem Kč/rok | 18 634 293      |
| Skladové prostory - suterén (v m <sup>2</sup> )                                      | 1 626,63 | Nájem Kč/měsíc/m <sup>2</sup> | 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 |

<sup>49</sup> 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)

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

|     |                           |             |         |
|-----|---------------------------|-------------|---------|
| 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. 1429<sup>50</sup>.
- 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:

---

<sup>50</sup> 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 pasiv 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:



.....  
Ing. Radka Chaloupková  
znalec v oboru ekonomika

Podpis za znaleckou kancelář:

.....  
Ing. Tomáš Pacovský  
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

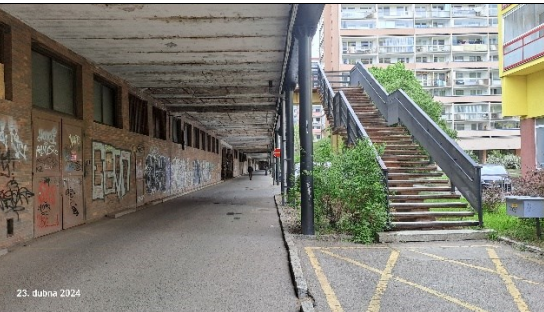
| VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ                                                                                                                                                |            |                            |                |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------|--------------------------|
| 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                   |                |                          |
| Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce                                                                                                                              |            |                            |                |                          |
| Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10                                                                                                      |            | 00063941                   |                |                          |
| <b>ČÁSTEČNÝ VÝPIS</b>                                                                                                                                                       |            |                            |                |                          |
| 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             | zelen          | 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 udržovat 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 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                                                                                                                                                                    |            |                            |                |                          |

| <b>VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ</b><br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |                |                    |                                                                             |                  |                                                                       |          |                |                    |
| <i>Typ vztahu</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |                |                    |                                                                             |                  |                                                                       |          |                |                    |
| <p><i>Listina</i> 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.</p> <p style="text-align: right;">V-39370/2018-101</p> <p><i>Pořadí k</i> 08.06.2018 10:26</p> <p>o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení<br/>dle smlouvy čl III. a GP 1729-10/2019</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Oprávnění pro</i><br/>Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu<br/>Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,<br/>14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Povinnost k</i><br/>Parcela: 1872/2</p> <p><i>Listina</i> 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.</p> <p style="text-align: right;">V-47303/2019-101</p> <p><i>Pořadí k</i> 29.07.2019 13:53</p> <p>o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení<br/>dle článku III. smlouvy, v rozsahu GP 1827-315/2019</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Oprávnění pro</i><br/>T-Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 2144/1, Chodov,<br/>14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Povinnost k</i><br/>Parcela: 1872/2</p> <p><i>Listina</i> 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.</p> <p style="text-align: right;">V-19087/2020-101</p> <p><i>Pořadí k</i> 02.04.2020 10:45</p> |                        |                |                    |                                                                             |                  |                                                                       |          |                |                    |
| D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |                |                    |                                                                             |                  |                                                                       |          |                |                    |
| Plomby a upozornění - Bez zápisu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                        |                |                    |                                                                             |                  |                                                                       |          |                |                    |
| E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |                |                    |                                                                             |                  |                                                                       |          |                |                    |
| <p><i>Listina</i></p> <p>o Jiná listina ze dne předávací protokol podle privatizačního projektu č. 24679 schváleného dne 29.10.93 ze dne 21.06.1994.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: right;">POLVZ:932/1996</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">Z-5500932/1996-101</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10</td> <td style="text-align: right;">RČ/IČO: 00063941</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1</td> <td style="text-align: right;">00064581</td> </tr> </table> <p>o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 + Statut hl. m. Prahy.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: right;">POLVZ:638/1998</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">Z-5500638/1998-101</td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        | POLVZ:932/1996 | Z-5500932/1996-101 | Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10 | RČ/IČO: 00063941 | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 | 00064581 | POLVZ:638/1998 | Z-5500638/1998-101 |
| POLVZ:932/1996                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Z-5500932/1996-101     |                |                    |                                                                             |                  |                                                                       |          |                |                    |
| Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | RČ/IČO: 00063941       |                |                    |                                                                             |                  |                                                                       |          |                |                    |
| HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 00064581               |                |                    |                                                                             |                  |                                                                       |          |                |                    |
| POLVZ:638/1998                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Z-5500638/1998-101     |                |                    |                                                                             |                  |                                                                       |          |                |                    |
| Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR<br>Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |                |                    |                                                                             |                  |                                                                       |          |                |                    |





Příloha č. 2: Fotodokumentace Nemovitosti Radnice ze dne 24. 4. 2024

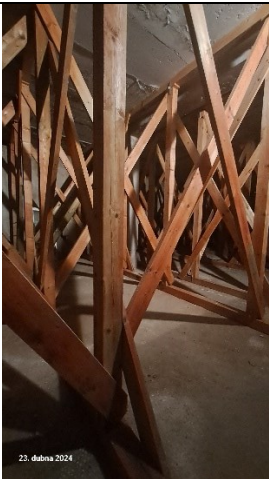
|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| 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                                                         |



|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |   |
| <p>Nemovitost Radnice - vstup do kancelářských prostor</p>                          | <p>Nemovitost Radnice - kancelářské prostory</p>                                     |
|   |   |
| <p>Nemovitost Radnice - kancelářské prostory</p>                                    | <p>Nemovitost Radnice - kancelářské prostory</p>                                     |
|  |  |
| <p>Nemovitost Radnice - kancelářské prostory</p>                                    | <p>Nemovitost Radnice - kancelářské prostory</p>                                     |
|  |  |
| <p>Nemovitost Radnice - kuchyňka</p>                                                | <p>Nemovitost Radnice - jídelna</p>                                                  |

|                                                                                     |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|    |     |
| <p>Nemovitost Radnice - schodiště</p>                                               | <p>Nemovitost Radnice - sklady</p>                                                    |
|   |    |
| <p>Nemovitost Radnice - výtahy</p>                                                  | <p>Nemovitost Radnice - sklady</p>                                                    |
|  |   |
| <p>Nemovitost Radnice - garážová stání</p>                                          | <p>Nemovitost Radnice - technické zázemí</p>                                          |
|  |  |
| <p>Nemovitost Radnice - technické zázemí</p>                                        | <p>Nemovitost Radnice - technické zázemí</p>                                          |

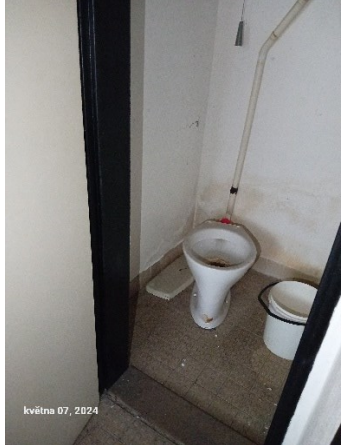
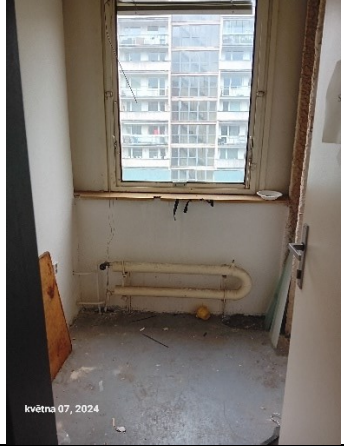
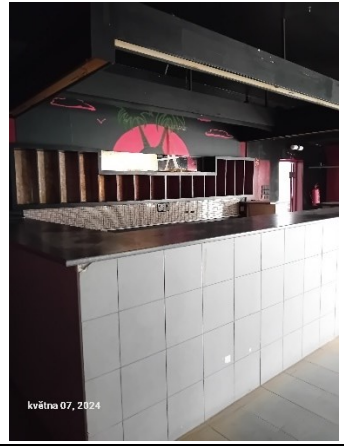


|                                                                                    |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |
| <p>Nemovitost Radnice - vady - podepření rampy</p>                                 | <p>Nemovitost Radnice - vady - podepření stropu<br/>kovovými pásy</p>               |
|  |  |
| <p>Nemovitost Radnice - vady - zatékání</p>                                        | <p>Nemovitost Radnice - vady - zatékání</p>                                         |



Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti Eden ze dne 7. 5. 2024

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| <p>Nemovitost Eden</p>                                                              | <p>Nemovitost Eden</p>                                                               |
|   |   |
| <p>Nemovitost Eden</p>                                                              | <p>Nemovitost Eden</p>                                                               |
|  |  |
| <p>Nemovitost Eden</p>                                                              | <p>Nemovitost Eden</p>                                                               |
|  |  |
| <p>Nemovitost Eden</p>                                                              | <p>Nemovitost Eden</p>                                                               |

|                                                                                                            |                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>května 07, 2024</p>   |  <p>května 07, 2024</p>   |
| <p>Nemovitost Eden</p>                                                                                     | <p>Nemovitost Eden</p>                                                                                      |
|  <p>května 07, 2024</p>  |                          |
| <p>Nemovitost Eden</p>                                                                                     | <p>Nemovitost Eden</p>                                                                                      |
|  <p>května 07, 2024</p> |  <p>května 07, 2024</p> |
| <p>Nemovitost Eden</p>                                                                                     | <p>Nemovitost Eden</p>                                                                                      |



**MĚSTSKÁ ČÁST  
PRAHA 10**

**Úřad městské části Praha 10**  
Ing. Tomáš Pek S. E.  
**1. místostarosta**

**Magistrát hl. m. Prahy**  
**odbor evidence majetku**

Váš dopis zn.:  
Naše značka: P10-676888/2025  
Vyřizuje linka: 735  
V Praze dne: 7. 11. 2025

**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**

Vážení,

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

S úctou



**Příloha:**

Usnesení RMČ č. 0876/RMČ/2025 ze dne 6. 11. 2025

Dopis adresovaný SVJ v lokalitě Vlasta





## 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/m<sup>2</sup> 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. Ing. Tomáši Pekovi, S.E., 1. místostarostovi, podepsat dopis schválený dle bodu III. tohoto usnesení

*Zodpovídá:* Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta

*Termín plnění:* 07.11.2025

2. Ing. Tomáši Pekovi, S.E., 1. místostarostovi, informovat hlavní město Praha o tomto přijatém usnesení

*Zodpovídá:* Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta

*Termín plnění:* 07.11.2025

#### **V. pověřuje**

1. Ing. Tomáše Peka, S.E., 1. místostarostu, předložit na zasedání ZMČ informaci o dalším postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10



Ing. arch. Martin V a l o v i č  
starosta

Ing. Tomáš P e k, S.E.  
1. místostarosta

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta

Anotace: správa obecního majetku

Na vědomí: -

Garant: Ing. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního



**Úřad městské části Praha 10**

Ing. Tomáš Pek S. E.

**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



**MĚSTSKÁ ČÁST  
PRAHA 10**

**Úřad městské části Praha 10**

Ing. Tomáš Pek S. E.

**1. místostarosta**

**Magistrát hl. m. Prahy  
odbor evidence majetku**

**Nám. Franze Kafky 1**

**110 00 Praha 1**

**ID DS 48ia97h**

Váš dopis zn.:

Naše značka: P10-681958/2025

Vyřizuje linka: 735

V Praze dne: 13. 11. 2025

**Věc: Doplnění oznámeného záměru převodu nemovitostí v k. ú. Vršovice, obec Praha,  
č. j. MHMP 777533/2025**

Vážení,

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:

**Zastupitelstvo městské části Praha 10 dne 10. 11. 2025 usnesením č. 0071/ZMČ/2025 souhlasila s výběrem vítězné nabídky** v rámci výzvy k předložení nabídek na koupi objektu bývalého sídla radnice a kulturního domu Eden. Tento souhlas ZMČ 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: 13. 11. 2025

S úctou



**Příloha:**

Usnesení ZMČ č. 0071/ZMČ/2025 ze dne 10. 11. 2025

Vinohradská 3218/169,  
100 00 Praha 10

telefon: +420 267 093 111  
datová schránka: irnb7wg

e-mail: [posta@praha10.cz](mailto:posta@praha10.cz)  
[www.praha10.cz](http://www.praha10.cz)



Městská část Praha 10

## ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

### Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo 0071/ZMČ/2025

ze dne 10.11.2025

#### **k informaci o dalším postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10**

Zastupitelstvo městské části Praha 10

#### **I. bere na vědomí**

1. informaci o dalším postupu týkajícího se trvalého řešení sídla ÚMČ Praha 10 dle důvodové zprávy a doplněných příloh předloženého materiálu

#### **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/m<sup>2</sup> HPP nad rámec současně povoleného limitu



Ing. arch. Martin V a l o v i č  
starosta

Ing. Tomáš P e k, S.E.  
1. místostarosta

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta

Na vědomí: -