

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 021903/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o tržní/reálné hodnotě věcí nemovitých – pozemků parc.č. 603/8, 603/12, na pozemcích stojí rozestavěná stavba občanského vybavení (čerpací stanice pohonných hmot), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Letňany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 11057.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	329/2024	

Zadavatel:	Indra - Šebesta, v.o.s., insolvenční správce
Adresa:	Čechyňská 361/16, 60200 Brno

Číslo jednací:	KSBR 40 INS 13437/2023
-----------------------	------------------------

TRŽNÍ HODNOTA	32 800 000 Kč
----------------------	----------------------

Počet stran: 37

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.4.2024

Vyhotoveno: V Brně 24.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o tržní/reálné hodnotě věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 11057 pro k.ú. Letňany ze dne 26.2.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 20.4.2024.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržní/reálné hodnoty věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.4.2024 za přítomnosti zástupce objednatele posudku (objekt myčky nebyl znalci zcela zpřístupněn).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, realitní inzerce a z veřejně dostupných zdrojů dále uvedených srovnatelných reprezentantů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí pro k.ú. Letňany vyhotovený dne 26.2.2024.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Letňany vyhotovená u nahlížení do KN.
- Informace a sdělení získaná od zástupce objednatele posudku.
- Výsledek technické prohlídky ze dne 20.4.2024 (objekt myčky nebyl znalci zcela zpřístupněn).
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- Usnesení v insolvenční věci č.j.: KSBR 40 INS 13437/2023.
- Informace a sdělení získána na Úřadu městské části Praha 18, odbor výstavby a územního rozhodování od paní Ing. Arch. L. Klímové.
- Knihovna znalce.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 11057 ze dne 26.2.2024 pro k.ú. Letňany vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.

- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby insolvenčního řízení.

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o veřejný server.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pojem tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb. a zákona č. 225/2017 Sb.

§2 odst. 4)

Tržní hodnotou 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 jednájí vzájemně nezávisle.

§ 2

Tržní hodnota

Tržní hodnotou rozumíme odhadovanou částku, za níž by se na základě řádné nabídky měl majetek směnit v den ocenění mezi dobrovolně jednajícím kupujícím a dobrovolně jednajícím prodávajícím, kteří jsou bez vzájemného vztahu a jednájí ve vlastním zájmu, přičemž obě strany mají zájem na uskutečnění transakce, přistupují k ní uvážlivě, bez donucení a informovaně.

Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee)

Definice EU:

Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Reálná hodnota

Definice reálné hodnoty dle IFRS 13

Reálná hodnota (Fair Value) je cena aktiv nebo cizích zdrojů získaná a zaplacená při transakci mezi prodejcem a nabyvatelem za oboustranně výhodných podmínek.

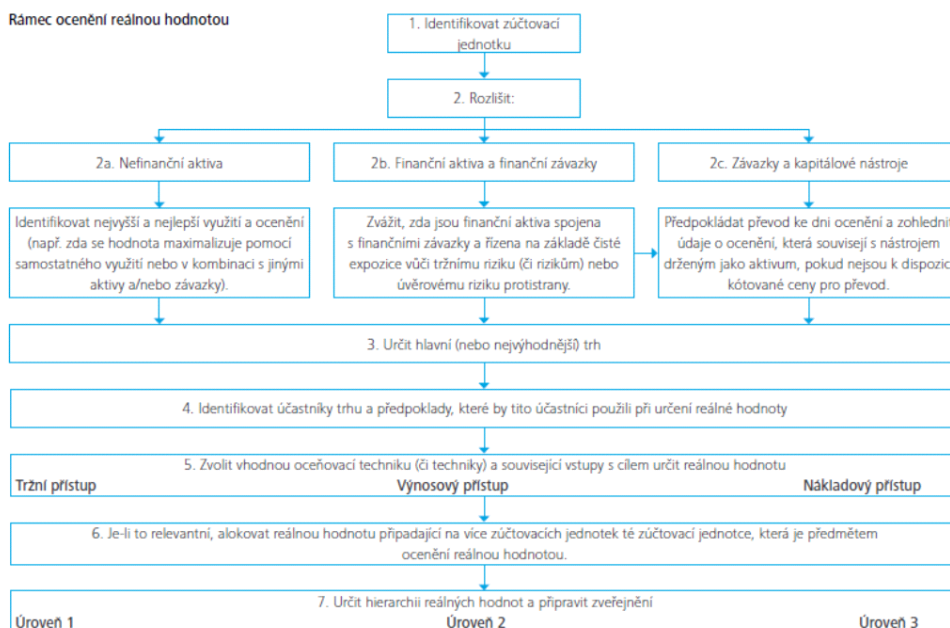
Reálná hodnota v praxi: Výpočet reálné hodnoty se používá například při oceňování majetku, například při prodeji firmy (reálná hodnota firmy), při výpočtu hodnoty futures (reálná hodnota futures). Volnější způsob výkladu a oceňování byl v roce 2011 upřesněn standardem IFRS 13, který vydala rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Ten definuje reálnou hodnotu, obsahuje postupy pro její stanovení a zavádí požadavky pro zveřejňování informací o ocenění reálnou hodnotou.

Reálná hodnota se v praxi obvykle stanoví jednou ze tří oceňovacích metod nebo jejich kombinací:

- Tržní metoda - na základě srovnání cenou podobných aktiv

- Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou)
- Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení užtkové kapacity aktiva

Rámec ocenění reálnou hodnotou



Podle odstavce 16 standardu IFRS 13 se pro účely ocenění aktiva nebo závazku reálnou hodnotou předpokládá, že transakce spočívající v prodeji aktiva či převodu závazku probíhá buď:

- na „hlavním“ trhu pro aktivum či závazek; nebo
- při neexistenci hlavního trhu na „nejvýhodnějším“ trhu pro dané aktivum či závazek.

Hlavní trh je definován jako „trh s největším objemem a úrovní aktivity pro aktivum či závazek“ (IFRS 13 – Dodatek A).

Nejvýhodnější trh je definován jako „trh, který maximalizuje částku, která by byla získána za prodej aktiva, nebo minimalizuje částku, která by byla zaplacená za převod závazku, po zohlednění transakčních nákladů a nákladů na dopravu“ (IFRS 13 – Dodatek A).

Prioritně se pro reálnou hodnotu uvažuje se srovnáním to na základě srovnání cenou podobných aktiv.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací z realitních serverů a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění tržní hodnotou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, či jsou nabízeny a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informace z realitních serverů a informace o kupních cenách ze sbírky listin a výsledná data byla zpracována do tabulek.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Letňany
Adresa nemovité věci: Beranových, 199 00 Praha-Letňany

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla zástupcem objednatele poskytnuta částečná dokumentace (Smlouva o dílo č. 22022, evidenční číslo 259/2022 a cenová nabídka ze dne 1.2.2022).

Místopis

Předmětem ocenění je rozestavěná stavba Čerpací stanice pohonných hmot v Praze-Letňanech při ul. Beranových na pozemcích parc.č. 603/8, 603/12. Přejezd k čerpací stanici je umožněn sjezdem přímo z místní zpevněné komunikace ul. Beranových. Obslužná komunikace čerpací stanice je na pozemku parc.č. 603/12, která vede k oboustranným stojanům, které jsou zastřešeny obdélníkovým přístřeškem s plochou střechou. Na přístřešek navazuje dvoupodlažní budova kiosku se sociálním zázemím, která slouží rovněž k prodeji drobného doplňkového zboží a občerstvení v 1.NP, ve 2.NP jako administrativní zázemí se vstupem i ze zadní strany kiosku. Pod přístřeškem budou umístěny produktové stojany PHM pro automobily s příjezdem ke stojanům po zpevněných plochách, obslužných zpevněných komunikacích (k datu ocenění bez finální vrstvy), na jižní straně areálu čerpací stanice PHM stojí objekt myčky pro osobní automobily. Na pozemcích se dále nacházejí venkovní úpravy standardního rozsahu (přípojky inženýrských sítí, splašková a dešťová kanalizace, odlučovače ropných látek, úložiště nádrží a další prvky související s provozem čerpací stanice). Součástí pozemků jsou trvalé porosty standardního rozsahu, bez vlivu na tržní hodnotu. Čerpací stanice PHM k datu ocenění nebyla nikdy provozována, je v rozestavěném stavu s přerušenou dostavbou v roce 2023. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nacházejí převážně residenční zástavba, sportoviště, škola a školka, přes ul. Beranových se nachází Veletržní areál Letňany, další provozovny a v docházkové vzdálenosti potom zastávka MHD a stanice metra Letňany. Pozemky jsou přístupné po místní zpevněné komunikaci ul. Beranových, s možností napojení na veškeré inženýrské sítě (*poznámka: funkčnost přípojek nebyla ověřena*). Věci nemovité jsou tedy tvořeny provozními objekty areálu čerpací stanice PHM a pozemky parc.č. 603/8, 603/12 se všemi součástmi a příslušenstvím.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiný

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

779/1

Hlavní město Praha

Celkový popis nemovité věci

Popis jednotlivých objektů v areálu čerpací stanice PHM:

Kiosek:

Objekt je postavený jako samostatně stojící, nepodsklepený se dvěma nadzemními podlažními a plochou střechou, stavba stojí na pozemku parc.č. 603/12.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové s izolací proti zemi vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, v části se stropním kazetovým podhledem, střecha je plochá, krytina je fóliová, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je strukturovaná se zateplením, sokl je upraven soklovou omítkou, vnitřní povrchy jsou vápenné, obklady jsou keramické. Okna jsou hliníkové včetně výkladců, dveře nejsou instalovány, podlahy jsou převážně dlážděné, vytápění teplovzdušné, ohřev TUV bude pomocí boileru, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod a kanalizaci, vnitřní hygienické vybavení bude tvořit: umyvadla, sprcha, WC muži a ženy, ostatní vybavení: vzduchotechnika, klimatizace, EZS a EPS.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

- 1.NP-hlavní vstup do prostoru prodejny s prodejní plochou, sociální zařízení pro zákazníky (WC muži a ženy), sklad, provozní prostory se zázemím, sociální zázemí,
- 2.NP-schodiště, spojovací chodba, kancelářské prostory, sociální zázemí.

Příslušenství

Příslušenství objektu nebylo zjištěno.

Myčka:

Objekt je postavený jako samostatně stojící na jižním okraji areálu čerpací stanice (u silnice ul. Beranových), nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a plochou střechou, stavba stojí na pozemku parc.č. 603/12.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové s izolací proti zemi vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, střecha je plochá, krytina je fóliová, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je strukturovaná se zateplením, sokl je upraven soklovou omítkou, vnitřní povrchy jsou vápenné, obklady jsou keramické. Vrata jsou plastová na elektrický pohon, podlahy jsou převážně dlážděné, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod a kanalizaci, ostatní vybavení: standardního rozsahu pro provoz.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

- 1.NP-volný prostor pro myčku osobních automobilů, zázemí.

Příslušenství

Příslušenství objektu nebylo zjištěno.

Přístřešek:

Jedná se o ocelový přístřešek navazující na stavbu kiosku. Objekt je z ocelové konstrukce, zastřešení je trapézovým plechem a slouží jako zastřešení výdejních stojanů, stavba stojí na pozemku parc.č. 603/12.

Příslušenství

Příslušenství objektu nebylo zjištěno.

Stáří a opotřebení (objektů areálů ČSPHM):

Stavba čerpací stanice byla povolena na základě společného povolení pro novostavbu čerpací stanice ze dne 27.7.2022, č.j.: MC18 39065/2022 OVÚR (viz. příloha znaleckého posudku). Dle získaných informací od zástupce objednatele byly stavební práce přerušeny v roce 2023, objekt je zakonzervovaný, neužívaný. Stavebně technický stav provedených konstrukcí je průměrný, odpovídající době výstavby.

Popis pozemků

Jedná se o rovinaté pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 11057. Pozemek parc.č. 603/12 je zastavěn areálem čerpací stanice a pozemek parc.č. 603/8 tvoří zatravněnou plochu nacházející se na jihozápadním okraji areálu čerpací stanice navazující na zpevněnou plochu přilehlého chodníku podél ul. Beranových. Dle platného územního plánu obce se pozemky nacházejí ve stabilizované ploše SV-D - plochy všeobecně smíšené. Pozemky jsou ze tří stran oplocené (vyjma uliční části), s možností napojení na veškeré inženýrské sítě.

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

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

Komentář: Objekty na pozemcích nejsou zapsané a zakresleny v Katastru nemovitostí (jedná se o rozestavěnou stavbu čerpací stanice PHM se všemi součástmi a příslušenstvím, rozestavěnost viz. příloha).

Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 11057 ze dne 26.2.2024 pro k.ú. Letňany oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: věcné břemeno vedení s oprávněním pro pozemky 603/12, 603/8 (ve prospěch oceňovaných věcí nemovitých), zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekucí a rozhodnutí o úpadku (viz. LV č. 11057 příloha znaleckého posudku).

Výše uvedené věcné břemeno je zřízeno ve prospěch oceňovaných věcí nemovitých a neovlivní navrženou tržní hodnotu.

Na ostatní omezení uvedené na LV č. 11057, tj. na zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení a rozhodnutí o úpadku není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Dle získaných informací od zástupce objednatele není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Čerpací stanice PHM

2. Porovnávací hodnota

2.1. Čerpací stanice PHM

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Čerpací stanice PHM

K datu ocenění se jedná se o rozestavěný areál čerpací stanice PHM (rozestavěnost viz. výpočet rozestavěnosti, *poznámka: technologická část ČSPHM není dle dostupných informací dosud instalována, mezi technologickou část patří zejména: technologii strojní, technologie myčky, výdejní stojany, řídicí systém,*

technologie elektro, měření a signalizace, strojní technologie nádrží a zkoušky).

Z dostupných podkladů (Smlouvy o dílo s cenovou nabídkou) vyplývá, že cena díla bez technologie čerpací stanice činí 16 387 050,- Kč). Tato částka zahrnovala náklady na přípravné práce, vybudování staveb a zřízení příslušenství, bez vybavení mobiliářem a technologiemi čerpací stanice PHM.

Za použití indexu Ki udávajícího změnu cen staveb je stanovena reprodukční (pořizovací cenu) k datu ocenění pro rok 2024. Opořebením vzhledem ke krátkému časovému úseku od doby výstavby a doby přerušení stavebních prací v daném případě není uvažováno (objekt není zkolaudován a ani užíván), následně je vypočtena věcná hodnota (VH) staveb.

Hodnota koeficientu Ki dle přílohy č. 41 „Oceňovací vyhlášky platné k datu ocenění“ pro Budovy pro obchod, prodejny:

RC	16 387 050 Kč
Ki (2022)	2,533
Ki (2024)	3,069
Ki (2022/2024)	1,212
RC 2022	19 854 661 Kč
opořebením	0%
rozestavěnost (84,94%, zaokrouhleno na 85%)	85%
VH	16 876 462 Kč

Metoda:

K datu ocenění se jedná se o rozestavěný areál čerpací stanice PHM (rozestavěnost viz. výpočet rozestavěnosti).

Předmětem stavby jsou tyto objekty (výřez ze stavebního záměru):

Předmětem stavby jsou tyto objekty:

Nový objekt prodejny na pozemku č. parc. 603/12, k. ú. Letňany bude umístěn min. 2 m od spol. hranice s pozemkem 629/118, k. ú. Letňany a bude o půdorysu délky 12 a šířce od min. 6,68 až do max. 8,93 m. Objekt bude dvoupodlažní s plochou střechou, výška atiky bude +285,80 m. n. m. od úrovně +-0,000 = 278,80 m. n. m. (Zastřešení výdejních stojanů bude pouze repasováno, není součástí povolení).

Objekt bude napojen na areálové rozvody elektro, vodovod, dešťové vody budou akumulovány s přepadem do vsaku. Vytápění bude tepelným čerpadlem. V přízemí objektu bude prodejna se skladem zboží, WC pro zákazníky a zaměstnance, v patře bude zázemí pro zaměstnance, sklad a archiv.

Objekt automyčky bude umístěn podél stávající zdi oplocení při ul. Beranových ve vzdálenosti 1 m od hranice pozemku a bude obdélníkového půdorysu o max. rozměrech max. 11,88 m x 5,88 m. výška atiky bude + 5,5 m od úrovně +0,000 na úrovni 1.NP. Na myčku bude navazovat jednopodlažní objekt technického zázemí o půdorysu obdélníku délky max. 4,13 x 1,88 m navazující na linii zdi oplocení. Výška ploché střechy bude max. + 3,5 m od úrovně +0,000. Před výjezdem budou umístěny dvě podzemní sedimentační jímky Ø 2,7 m a výšky 2,7 m.

V jižním cípu pozemku stavby bude umístěn kontejner CNG ve vzdálenosti 1,7 m od stávající zdi oplocení. Bude o půdorysu 4 x 3 m, kratší stranou orientovanou ke komunikaci Beranových o výšce +2,5 m od úrovně +0,000 na úrovni 278,8 m. n. m. Vně objektu bude provedena zemnicí a jímací soustava uzemnění. Kontejner bude napojen na areálový rozvod plynu od HUP v oplocení a el. rozvody. Z kontejneru CNG povede vedení CNG k výdejnímu stojanu.

Stávající odlučovač ropných látek bude na stejném místě snížen na úroveň upraveného terénu.

Podél zpevněné plochy vjezdu ke stojanům v severovýchodní části pozemku bude umístěna podzemní skladovací nádrž na pohonné hmoty velikosti 12 x 2,5 m a stájecí místo. Nádrž bude napojena na areálové rozvody PH ke stojanům a el. rozvody.

Přípojka vodovodu:

Areál ČSPH bude napojen na veřejný vodovod novou odbočkou z vodovodního řádu s vodoměrnou šachtou na pozemku č. parc. 629/319, k. ú. Letňany. Vodovodní přípojka bude od napojení k vodoměrné šachtě o délce 2 m, materiál PE HD 100 SDR 11. Délka vodovodu od vodoměrné šachty k uzavěru na pozemku stavebníka bude 72,9 m, dimenze DN 40.

Z objektu prodejny bude veden vodovod DN 32 do objektu technologie myčky. Celková délka areálových vodovodů bude 52,5 m.

Přípojka splaškové kanalizace je stávající:

Objekt prodejny a automyčka bude napojena areálovými rozvody na stávající areálovou šachtu splaškové kanalizace.

Dešťové kanalizace:

Dešťové vody ze zastavěných ploch budou likvidovány na pozemku stavby. Srážkové vody z ploch střech prodejny, přístřešku a myčky budou svedeny dešťovou kanalizací do retenční nádrže o objemu 9 m³ s přepadem do vsakovacího průlehu/poldru o rozměrech 1,2 x 10 x 0,5 m, objemu cca 6 m³.

Retenční nádrž a vsakovací průleh/poldr jsou vodními díly s orientační polohou y: 735732,18, x: 1039155,33 retenční nádrže a y: 735729,69, x:1039153,53 pro průleh/poldr. Dešťová kanalizace bude PVC DN 150 mm.

Plynovody:

Pro napojení ČSPH na rozvody plynu bude vybudován nový STL plynovod z PE o vnějším průměru DN 110 v ulici Beranových o délce 79,216 m. Přípojka plynovodu bude PE o vnějším průměru DN 90 délky 5,7 m ukončena ve sloupku oplocení. Plynovod a přípojka budou umístěny na pozemku č. parc. 779/1, k. ú. Letňany. Od sloupku HUP bude veden areálový rozvod plynu do CNG kontejneru.

Přípojka elektro:

Areál bude napojen na rozvody distribuční soustavy PREDi, které jsou řešeny samostatným řízením (podmiňující stavba).

Od elektrického pilíře na hranici pozemku budou vedeny areálové rozvody elektro do objektu prodejny a z něho k jednotlivým objektům ČSPH.

Pozemky dotčené vlivem stavby:

Sousední pozemky dotčené vlivem stavby (ochranná pásma sítí) č. parc. 779/1, 629/319, k. ú. Letňany.

2. Porovnávací hodnota

2.1. Čerpací stanice PHM

Oceňovaná nemovitá věc

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o objekt čerpací stanice pohonných hmot, která je v rozestavěném stavu a nikdy nebyla provozována, nelze ocenit daný typ nemovitých věcí standardním způsobem dle výnosové metody z výtočů a tržeb dané čerpací stanice, proto volím náhradní metodu ocenění a to porovnávací způsob ocenění s podporou věcné hodnoty. Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval realizované prodeje nemovitých věcí (vzhledem k absenci srovnatelných věcí nemovitých daného typu a možnostem zjišťování dat u obdobných čerpacích stanic jsou v porovnávací metodě využity i realizované transakce staršího data), které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny čerpacích stanic pohonných hmot s porovnáním jako celku.

Výměra pozemku:	1 530,00 m ²
------------------------	-------------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedení přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedení přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.


Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.


Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Čerpací stanice	
Lokalita:	k.ú. Hostivař, okres Hlavní město Praha	
Popis:	Jedná se o prodej čerpací stanice v Praze-Hostivaři, ul. Opravářská č.p. 1608 na pozemcích parc.č. 1683/11, 1683/19, kde součástí pozemku parc.č. 1683/11 je stavba č.p. 1608, bez myčky, plocha pozemků činí 1913 m ² , prodej 18.3.2022.	
Podlaží:	1.NP	
Dispozice:	ČSPHM	
Typ stavby:	zděná	
Pozemek:	1 913,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,05	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - horší provedení a vybavení (starší stavba)	1,25	
K5 Celkový stav - horší celkový stav	1,25	
K6 Vliv pozemku - o něco větší pozemek	0,99	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00	
Cena k 03/2022	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
16 000 000 Kč	1,62	25 920 000 Kč

Zdroj: KN, valuo.cz, V-13154/2022-101

Název:	Čerpací stanice	
Lokalita:	k.ú. Světlava u Říčán, okres Praha-východ	
Popis:	Jedná se o prodej čerpací stanice v Praze-východ, obci Světlava, ul. Hlavní č.p. 216 na pozemcích parc.č.st. 563, st. 606/1, st. 752, st. 753, parc.č. 312/2, 312/22, 312/44, 1127, 1128, kde součástí pozemků parc.č.st. 563, st. 752, st. 753 je stavba č.p. 195 (showroom s občerstvením) a součástí pozemku parc.č.st. 606/1 je stavba č.p. 216 (lakovna), plocha pozemků činí 3857 m ² , prodej byl realizován na dvě části 19.2.2021 (prodejna, showroom s občerstvením za 23.000.000,- Kč) a 20.4.2021 (lakovna č.p. 216 za cenu 4.500.000 Kč).	
Podlaží:	1.NP/3.NP	
Dispozice:	ČSPHM, prodejna a showroom, lakovna	
Typ stavby:	zděná, ocelová	
Pozemek:	3 857,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,05	
K2 Velikosti objektu - větší velikost	0,98	
K3 Poloha - horší poloha	1,02	
K4 Provedení a vybavení - o něco starší provedení, ale lepší vybavení	1,02	
K5 Celkový stav - o něco starší celkový stav	1,05	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	0,90	
Cena k 02, 04/2021	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
27 500 000 Kč	0,96	26 400 000 Kč

Zdroj: KN, valuo.cz, V-1279/2021-209, V-4617/2021-209

Název:	Čerpací stanice	
Lokalita:	k.ú. Dubeč, okres Hlavní město Praha	
Popis:	Jedná se o prodej čerpací stanice v Praze-východ, obci Světlava, ul. Hlavní č.p. 216 na pozemcích parc.č.st. 563, st. 606/1, st. 752, st. 753, parc.č. 312/2, 312/22, 312/44, 1127,	

1128, kde součástí pozemků parc.č.st. 563, st. 752, st. 753 je stavba č.p. 195 (showroom s občerstvením) a součástí pozemku parc.č.st. 606/1 je stavba č.p. 216 (lakovna), plocha pozemků činí 3857 m², prodej 17.6.2024 (ČSPHM se vykoupila v rámci úprav jižní spojky a následně se zdemolovala).

Podlaží: 1.NP
Dispozice: ČSPHM
Typ stavby: zděná, ocelová
Pozemek: 6 329,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - větší velikost	0,95
K3 Poloha - lepší poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení - starší provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav - starší celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování, poloha	0,90



Zdroj: KN, valuo.cz, V-29334/2024-101

Cena k 06/2024
74 144 235 Kč

Celkový koeficient K_c
0,60

Upravená cena
44 486 541 Kč

Název: Čerpací stanice

Lokalita: k.ú. Čestlice, okres Praha-východ

Popis: Jedná se o prodej čerpací stanice v okrese Praze-východ, Čestlicích, ul. Obchodní, v sousedství Obchodního centra Čestlice na pozemku parc.č. 105/194 (přístřešky se stojany a prodejní buňky), plocha pozemku činí 2 513 m², prodej 13.10.2021.

Podlaží: 1.NP
Dispozice: ČSPHM
Typ stavby: ocelová
Pozemek: 2 513,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,05
K2 Velikosti objektu - o něco větší velikost	0,98
K3 Poloha - lepší poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení - starší provedení	1,10
K5 Celkový stav - starší celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	0,95



Zdroj: KN, valuo.cz, V-14833/2021-209

Cena k 10/2021
39 000 000 Kč

Celkový koeficient K_c
1,07

Upravená cena
41 730 000 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých je v tuzemském obchodním styku a čase obchodovatelný v rozmezí 25 920 000,- až 44 486 541,- Kč, průměrnou hodnotou je 34 634 135,- Kč. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 34 634 135,- Kč.

Komentář: vzhledem k rozestavěnosti čerpací stanice je výsledná tržní hodnota snížena o rozestavěnost, tzn. celková navržena tržní hodnota po odečtení pozemků je snížena o rozestavěnost 85 %, kde výsledkem je tržní hodnota oceňovaných věcí nemovitých (pozemků a stavby) v rozestavěném stavu.

Minimální jednotková porovnávací cena	25 920 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 634 135 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	44 486 541 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	34 634 135 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	34 634 135,00
rozestavěnost (odečtená cena pozemků)	- 22 185 000,00
	= 12 449 135,00
rozestavěnost (85 %)	* 0,85
	= 10 581 764,75
rozestavěnost (přičtená cena pozemků)	+ 22 185 000,00
	= 32 766 764,75
Výsledná porovnávací hodnota	32 766 765 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o rovinaté pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 11057. Pozemek parc.č. 603/12 je zastavěn areálem čerpací stanice a pozemek parc.č. 603/8 tvoří zatravněnou plochu nacházející se na jihozápadním okraji areálu čerpací stanice navazující na zpevněnou plochu přílehlého chodníku podél ul. Beranových. Dle platného územního plánu obce se pozemky nacházejí ve stabilizované ploše SV-D - plochy všeobecně smíšené. Pozemky jsou ze tří stran oplocené (vyjma uliční části), s možností napojení na veškeré inženýrské sítě.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek, p.č.: 644/92			
Lokalita:	k.ú. Prosek, okres Hlavní město Praha			
Popis:	Realizovaný prodej pozemku pro komerční využití, dle územního plánu je pozemek umístěn z větší části ve stabilizované ploše SV-D - plochy všeobecně smíšené. Přípojky IS nedaleko hranice pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Zdroj: valuo.cz, KN, V-23125/2024-101, ze dne 28.5.2024.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej 05/2024		1,00		
velikost pozemku - větší výměra		0,98		
poloha pozemku - o něco lepší poloha (blíže centru)		0,98		
dopravní dostupnost - obdobná / zpevněná komunikace		1,00		
možnost zastavění poz. - o něco lepší / pro výstavbu návrh		0,98		
intenzita využití poz. - daná ÚP		1,00		
vybavenost pozemku - obdobné napojení na IS		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - tvar pozemku, větší výměra, větší možnost využití		0,95		
	Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient
	[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m²]	Kc
	135 190 639	6 775	19 954,34	0,89
				Upravená JC.
				[Kč/m ²]
				17 759,36



Název:	Pozemek
Lokalita:	Klihařská 275/4, Balabenka, Libeň, Praha 8, Hlavní město Praha
Popis:	Komerční pozemek Libeň. Nabízíme k prodeji pozemek pro komerční výstavbu v části obce Libeň, obec Praha 8. Tato nemovitost o rozloze 1555 m ² nabízí obrovský potenciál pro investory. Jedním z hlavních faktorů, které osloví investory, je možnost pronájmu této

nemovitosti. Díky své výhodné poloze je tento pozemek ideálním místem pro vytvoření komerčního prostoru, který může sloužit různým účelům. Navíc je tato lokalita dobře dostupná jak pro automobilovou, tak pro veřejnou dopravu, což přináší další výhodu pro potenciální investory. Investor by měl možnost získat stabilní nájemní příjem a dosáhnout vysoké návratnosti investice. V případě zájmu o prohlídku nebo více informací nás neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,85
velikost pozemku - obdobná velikost	1,00
poloha pozemku - o něco lha (blíže centru)	0,98
dopravní dostupnost - o něco lepší	0,99
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - menší vybavenost	1,02
úvaha zpracovatele ocenění - obdobný pozemek	1,00



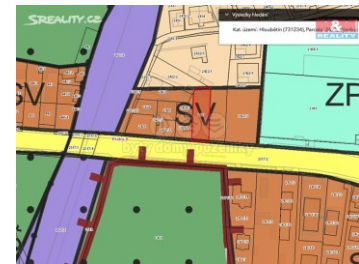
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
23 900 000	1 555	15 369,77	0,84	12 910,61

Název: Pozemek**Lokalita:** k.ú. Hloubětín, Hlavní město Praha

Popis: Nabízíme k prodeji atraktivní pozemek v Praze-Hloubětíně s rozlohou 494 m². Podle platného územního plánu je pozemek vhodný k zástavbě smíšenými stavbami, kdy můžete zkombinovat své podnikání a bydlení s výbornou dostupností do centra Prahy. Pozemek má přístup z ulice Českobrodská a disponuje přípojkami vody (včetně šachty s hlavním uzávěrem a vodoměrem) a elektřiny (skříň na hranici pozemku). Kanalizace na pozemku zatím není. V blízkém okolí se nabízí bohaté možnosti pro trávení volného času, v bezprostřední blízkosti je meandr řeky Rokytky, botanická zahrada SOŠ Malešice, Kejřův mlýn, naučná stezka Sv. Josefa a další atraktivní místa. Pro Vaše podnikání je benefitem jednak snadná dostupnost, ale i vynikající viditelnost na frekventované komunikaci. Více informací v RK.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,85
velikost pozemku - menší výměra	0,95
poloha pozemku - obdobná poloha	1,00
dopravní dostupnost - o něco lépe dostupná	1,00
možnost zastavění poz. - menší	1,05
intenzita využití poz. - menší možnost zastavěné	1,05
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - malá výměra, omezenější možnosti využití	1,05



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 990 000	494	14 149,80	0,93	13 159,31

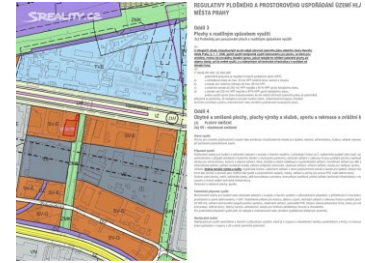
Název: Pozemek**Lokalita:** Tiskařská, Praha 10 - Malešice

Popis: Praha 10 - Malešice, ulice Tiskařská. Nabízíme v exkluzivním zastoupení majitele prodej multifunkčního areálu, který je umístěný v jedinečné pražské lokalitě. Územní plán definuje území jako SV-E, tedy vhodné pro skladování, lehkou výrobu, bydlení, sportovní účely apod. Na pozemku o velikosti 10592 m² je komerční objekt s aktuální užitnou plochou 6470 m². Vydané stavební povolení na kompletní revitalizaci objektu na vyžádání u realitního makléře. Pro upřesnění možností využití doporučujeme prohlídku objektu. - ihned k dispozici,- výrobní/skladová plocha 5812 m²,- kanceláře a šatny 658 m²,- v blízkosti ulice Průmyslová, metra Depo Hostivař a dalších spojů MHD,- 5x nakládací rampa a 1x přímý vjezd,- železobetonová konstrukce a podlahy s vysokou nosností,- čistá výška 4 - 12 m,- automatický

regálový zakladač,- dostatečná plocha pro vjezd TIR + parkování,- napojen na elektřinu, horkovod, optiku, vodu a kanalizaci. Plyn je v dosahu. Cena je 195.000.000,- Kč za převod obchodních podílů účelově založené společnosti. Pro další informace nás kontaktujte. Zastupujeme majitele, pro zájemce pracujeme bez provize.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,85
velikost pozemku - větší výměra	1,02
poloha pozemku - lepší poloha	0,95
dopravní dostupnost - o něco lepší	0,98
možnost zastavění poz. - větší možnost zastavění	0,98
intenzita využití poz. - lepší možnost využití	0,98
vybavenost pozemku - obdobná vybavenost	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - větší pozemek, více možnosti využití, o něco lepší poloha	0,98



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
195 000 000	10 592	18 410,12	0,76	13 991,69

Minimální jednotková porovnávací cena	12 910,61 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 455,24 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	17 759,36 Kč/m ²

Poznámka: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORSŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 17 759,- Kč/m² až 12 910,- Kč/m².

Vzhledem k poloze, tvaru a funkčnímu využití stanovuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m² pozemku ve středním pásmu zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 14 500,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	603/8	122	14 500,00		1 769 000
ostatní plocha - jiná plocha	603/12	1 408	14 500,00		20 416 000
Celková výměra pozemků		1 530	Hodnota pozemků celkem		22 185 000

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Čerpací stanice PHM 16 876 462,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Čerpací stanice PHM 32 766 764,80 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky 22 185 000,- Kč

Porovnávací hodnota	32 766 765 Kč
Věcná hodnota	39 061 462 Kč
z toho hodnota pozemků	22 185 000 Kč

Silné stránky

- dobré napojení na městský okruh
- po dokončení novostavba
- napojení na veškeré inženýrské sítě

Slabé stránky

- rozestavěnost
- poloha mimo hlavní komunikační trasy města
- menší parkovací plocha pro automobily
- využití jen pro osobní auta

Tržní hodnota po zaokrouhlení	32 800 000 Kč
slovy: třicet dva milionů osm set tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku s podporou metody věcné. Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval realizované prodeje a předpokládané prodeje nemovitých věcí (vzhledem k absenci srovnatelných věcí nemovitých daného typu a možnostem zjišťování dat u obdobných čerpacích stanic jsou pro srovnání využity i realizované transakce staršího data), které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v blízkém okolí (město Praha). Jedná se o rozestavěnou čerpací stanici pohonných hmot umístěnou v zastavěné části obce s dobrým napojením na městský okruh, nevýhodou je nedokončenost stavby, menší parkovací plochy, omezenější využití a zejména poloha mimo hlavní komunikační trasy. Obdobně věci nemovité se vzhledem ke svému využití obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách se podařilo jen částečně nalézt prodané objekty obdobného charakteru pro cenové porovnání, z těchto důvodů bylo přistoupeno k ocenění tržní hodnotou. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich tržní hodnotu. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi. Z tohoto důvodu byla jako výsledná cena nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena.

5.2. Kontrola postupu

Výsledná tržní/reálná hodnota je stanovena na základě porovnávací metody, s věcnou hodnotou je v tomto případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby eventuálního pojištění). V souladu s definicí obvyklé ceny/ tržní hodnoty byla výsledná tržní hodnota stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

a) vybere zdroj dat, provedeno,

- b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
 - c) zpracuje data, provedeno,
 - d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
 - e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
 - f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
 - g) zformuluje závěr, provedeno
- a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o tržní/reálné hodnotě věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 11057 pro k.ú. Letňany ze dne 26.2.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 20.4.2024.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektů v areálu Čerpací stanice PHM, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitým věcem, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určují:

tržní/reálnou hodnotu - pozemků parc.č. 603/8, 603/12, na pozemcích stojí rozestavěná stavba občanského vybavení (čerpací stanice pohonných hmot), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Letňany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 11057, vedeného u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, KP Praha podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení tržní/reálné hodnoty věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení k datu ocenění 20.4.2024 po zaokrouhlení na 32.800.000,- Kč (slovy: třicet dva milionů osm set tisíc korun českých).

Tržní hodnota

32 800 000 Kč

slovy: třicet dva milionů osm set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

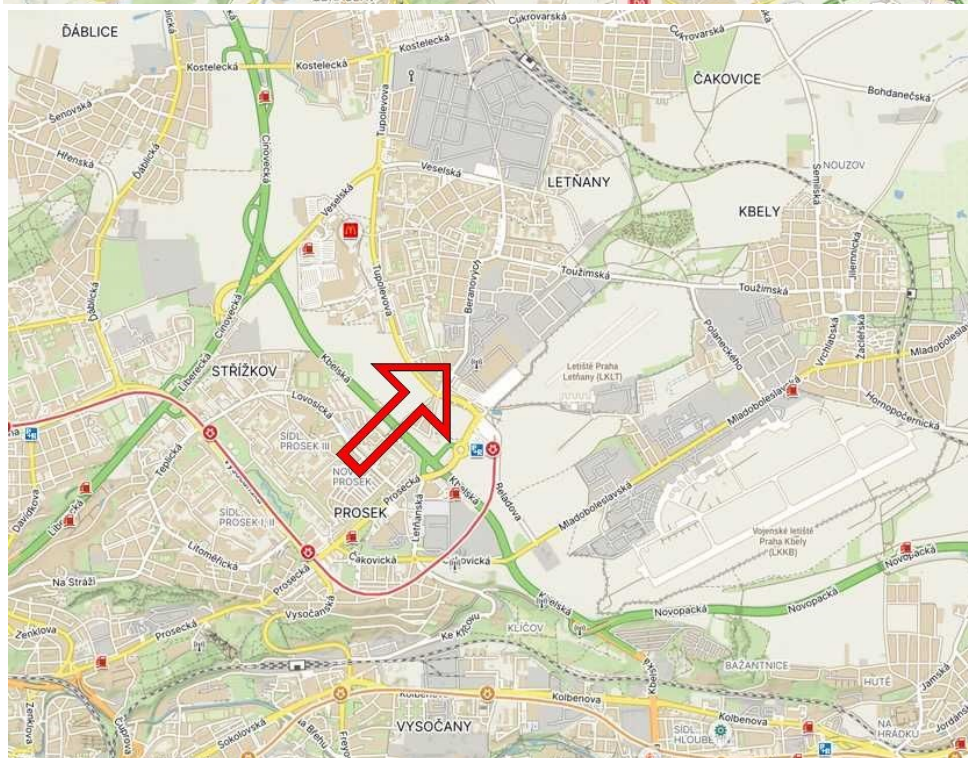
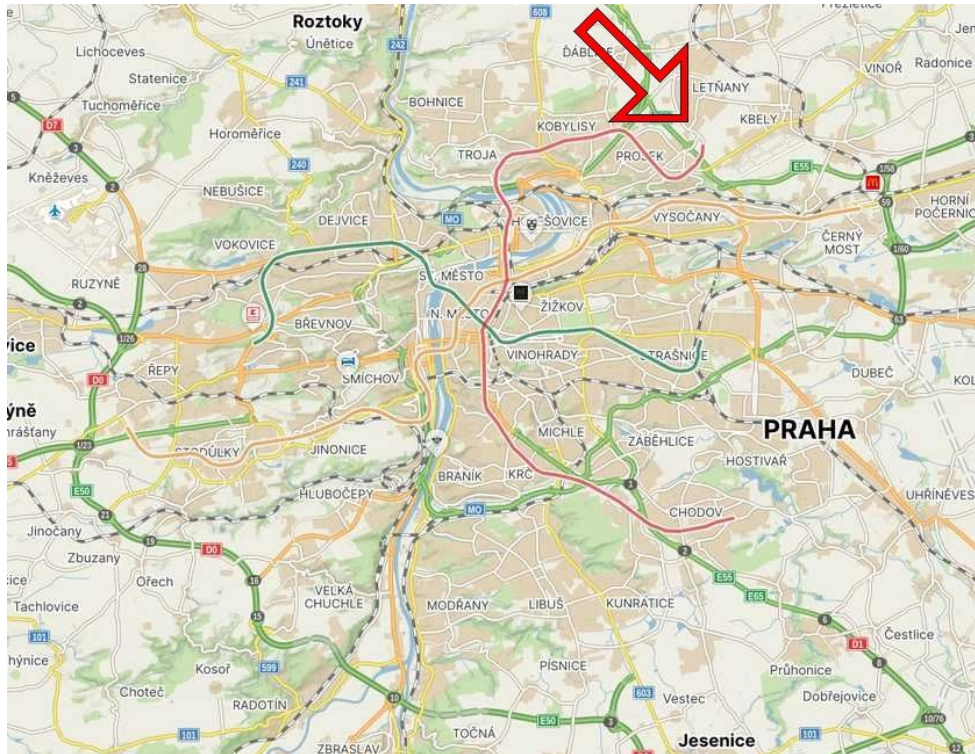
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	4
Výpis z katastru nemovitostí.	7
Kopie katastrální mapy.	1
Výřez z územního plánu města.	1
Společné povolení (část).	2
Výpočet rozestavěnosti.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace ul. Beranových



Celkový pohled



Kiosek s přístřeškem



Myška se zázemím



Přístřešek



Prostor na stojany



Kiosk ze zadní strany se zadním vstupem



Interiér kiosku



Interiér kiosku 1.NP



Kiosk 1.NP



Zázemí kiosku



Interiér kiosku



Klimatizační jednotky



Schodiště do 2.NP



Chodba ve 2.NP



Kancelář ve 2.NP



Kiosek 2.NP



Schodiště s podestou ve 2.NP



Okolí čerpací stanice



Okolí čerpací stanice



Okolí čerpací stanice



Okolí čerpací stanice



Okolí čerpací stanice



Okolí čerpací stanice

LV č. 11057

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2024 11:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: JIVAS Services pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 11057

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
JIVAS services s.r.o., Bayerova 803/34, Veverří, 60200 Brno	07671831	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 603/8	122	ostatní plocha	jiná plocha	
Parcela 603/12	1408	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

dle čl. 1. sml. v rozsahu GP č. 1839-49/2021

Oprávnění pro

Parcela: 603/12, Parcela: 603/8

Povinnost k

Parcela: 629/319

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.01.2022. Právní účinky
 zápisu k okamžiku 27.01.2022 18:09:15. Zápis proveden dne 28.02.2022.

V-6156/2022-101

Pořadí k 27.01.2022 18:09

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 27 000 000,00 Kč

budoucí pohledávky do výše 81 000 000,00 Kč vzniklé do 5.2.2031

Oprávnění pro

PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní

Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997

Povinnost k

Parcela: 603/12, Parcela: 603/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.10.2020. Právní
 účinky zápisu k okamžiku 14.10.2020 15:12:18. Zápis proveden dne 27.11.2020.

V-61123/2020-101

Pořadí k 14.10.2020 15:12

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-61123/2020-101

Oprávnění pro

PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní

Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997

Povinnost k

Parcela: 603/12, Parcela: 603/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.10.2020. Právní
 účinky zápisu k okamžiku 14.10.2020 15:12:18. Zápis proveden dne 27.11.2020.

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2024 11:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 731439 Letňany List vlastnictví: 11057
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 14.10.2020 15:12

V-61123/2020-101

- o **Zástavní právo smluvní**
 pohledávka ve výši 35 000 000 Kč s příslušenstvím
 budoucí pohledávka do výše 105 000 000 Kč, vzniklé do 31.10.2032

Oprávnění pro

PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní
 Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997

Povinnost k

Parcela: 603/12, Parcela: 603/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 01.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2022 15:02:30. Zápis proveden dne 23.06.2022.

V-34421/2022-101

Pořadí k 01.06.2022 15:02

- o **Zákaz zcizení a zatížení**
 po dobu trvání zástavního práva V-34421/2022-101

Oprávnění pro

PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní
 Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997

Povinnost k

Parcela: 603/12, Parcela: 603/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 01.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2022 15:02:30. Zápis proveden dne 23.06.2022.

V-34421/2022-101

Pořadí k 01.06.2022 15:02

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o **Zahájení exekuce**
 pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS services s.r.o., Bayerova 803/34, Veverí, 60200
 Brno, RČ/IČO: 07671831

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-269/2023 -31 ze dne 25.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:17:49. Zápis proveden dne 28.07.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4399/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 povinní:

1. **JIVAS services s.r.o.**, IČ 07671831
2. **BROJAN, spol. s r.o.**, IČ 63485761,
3. **JIVAS PLUS s.r.o.**, IČ 29263930,
4. **BRONISLAVA NĚMCOVÁ**, nar. 16.08.1970
5. **JAN BOHÁČEK**, nar. 23.03.1957

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2024 11:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731439 Letňany List vlastnictví: 11057
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

6. BROJAN AR s.r.o., IČ 07196661,
7. SENTIMO invest a.s., IČ 07920849,
8. AMTA s.r.o., IČ 07039204,
9. BROJAN HW s.r.o., IČ 07658087,
10. BROJAN SK spol. s.r.o.,
11. BROJAN 48 s.r.o., IČ 08711194,
12. BROJAN STAV s.r.o., IČ 05670012
13. BROJAN INVEST s.r.o., IČ 07716613
14. JIVAS HK s.r.o., IČ 07294531
15. JIVAS D48 s.r.o., IČ 06234348
16. BROJAN RENT s.r.o., IČ 05670055
17. JIVAS 68 s.r.o., IČ 07294433
18. ADASTRA JS s.r.o., IČ 08454051
19. BROJAN KV s.r.o., IČ 11946903
20. JIVAS JS s.r.o., IČ 09659587
21. JIVAS AH s.r.o., IČ 11725591
22. JIVAS CAPITAL s.r.o., IČ 09549056
23. BROJAN OK s.r.o., IČ 17174538

Povinnost k

Parcela: 603/12, Parcela: 603/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-269/2023 -189 ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:18:27. Zápis proveden dne 03.08.2023; uloženo na prac. Praha

Z-32767/2023-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS services s.r.o., Bayerova 803/34, Veveří, 60200
Brno, RČ/IČO: 07671831

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-271/2023 -23 ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:17:56. Zápis proveden dne 28.07.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4400/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinní:

1. JIVAS services s.r.o., IČ 07671831
2. BROJAN, spol. s r.o., IČ 63485761,
3. JIVAS PLUS s.r.o., IČ 29263930,
4. BRONISLAVA NĚMCOVÁ, nar. 16.08.1970
5. JAN BOHÁČEK, nar. 23.03.1957
6. BROJAN AR s.r.o., IČ 07196661,
7. SENTIMO invest a.s., IČ 07920849,
8. AMTA s.r.o., IČ 07039204,
9. BROJAN HW s.r.o., IČ 07658087,
10. BROJAN SK spol. s.r.o.,
11. BROJAN 48 s.r.o., IČ 08711194,
12. BROJAN STAV s.r.o., IČ 05670012
13. BROJAN INVEST s.r.o., IČ 07716613
14. JIVAS HK s.r.o., IČ 07294531
15. JIVAS D48 s.r.o., IČ 06234348
16. BROJAN RENT s.r.o., IČ 05670055
17. JIVAS 68 s.r.o., IČ 07294433

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2024 11:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731439 Letňany List vlastnictví: 11057
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 603/12, Parcela: 603/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-271/2023 -108 ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:18:13. Zápis proveden dne 03.08.2023; uloženo na prac. Praha

Z-32756/2023-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS services s.r.o., Bayerova 803/34, Veveří, 60200
Brno, RČ/IČO: 07671831

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-272/2023 -30 ze dne 27.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:37. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4674/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinní:

1. PS support s.r.o.
2. AMTA s.r.o., IČ 07039204
3. JIVAS 68 s.r.o., IČ 07294433
4. SENTIMO invest a.s., IČ 07920849
5. BROJAN STAV s.r.o., IČ 05670012
6. BROJAN INVEST s.r.o., IČ 07716613
7. BROJAN HW s.r.o., IČ 07658087
8. BROJAN AR s.r.o., IČ 07196661
9. BROJAN 48 s.r.o., IČ 08711194
10. BROJAN, spol. s r.o., IČ 63485761
11. JIVAS HK s.r.o., IČ 07294531
12. JIVAS PLUS s.r.o., IČ 29263930
13. BROJAN SK spol. s.r.o.
14. Němcová Bronislava, nar. 16.08.1970
15. Boháček Jan, nar. 23.03.1957
16. BROJAN RENT s.r.o., IČ 05670055
17. JIVAS JS s.r.o., IČ 09659587
18. JIVAS D48 s.r.o., IČ 06234348
19. JIVAS CAPITAL s.r.o., IČ 09549056
20. JIVAS services s.r.o., IČ 07671831

Povinnost k

Parcela: 603/12, Parcela: 603/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-272/2023 -195 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:29:53. Zápis proveden dne 15.08.2023; uloženo na prac. Praha

Z-35506/2023-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS services s.r.o., Bayerova 803/34, Veveří, 60200
Brno, RČ/IČO: 07671831

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-273/2023 -27 ze dne

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 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2024 11:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731439 Letňany List vlastnictví: 11057
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:37. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4675/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti povinni:

1. PS support s.r.o.
2. BROJAN, spol. s r.o., IČ 63485761,
3. JIVAS PLUS s.r.o., IČ 29263930,
4. Němcová Bronislava, nar. 16.08.1970
5. Boháček Jan, nar. 23.03.1957
6. BROJAN AR s.r.o., IČ 07196661,
7. SENTIMO invest a.s., IČ 07920849,
8. AMTA s.r.o., IČ 07039204,
9. BROJAN HW s.r.o., IČ 07658087,
10. BROJAN SK spol. s.r.o.,
11. BROJAN 48 s.r.o., IČ 08711194,
12. BROJAN STAV s.r.o., IČ 05670012
13. BROJAN INVEST s.r.o., IČ 07716613
14. JIVAS HK s.r.o., IČ 07294531
15. JIVAS D48 s.r.o., IČ 06234348
16. BROJAN RENT s.r.o., IČ 05670055
17. JIVAS 68 s.r.o., IČ 07294433
18. JIVAS services s.r.o., IČ 07671831
19. JIVAS CAPITAL s.r.o., IČ 09549056
20. JIVAS JS s.r.o., IČ 09659587
21. Mareček Tomáš, nar. 30.01.1975
22. Marečková Miroslava, nar. 04.12.1976

Povinnost k

Parcela: 603/12, Parcela: 603/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-273/2023 -42 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:37:47. Zápis proveden dne 15.08.2023; uloženo na prac. Praha

Z-35508/2023-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS services s.r.o., Bayerova 803/34, Veverží, 60200
Brno, RČ/IČO: 07671831

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-264/2023 -31 ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:33. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4672/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti povinni:

1. BROJAN SK spol. s.r.o.
2. AMTA s.r.o., IČ 07039204
3. JIVAS 68 s.r.o., IČ 07294433
4. SENTIMO invest a.s., IČ 07920849
5. BROJAN STAV s.r.o., IČ 05670012

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 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2024 11:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731439 Letňany List vlastnictví: 11057
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

6. BROJAN INVEST s.r.o., IČ 07716613
7. BROJAN HW s.r.o., IČ 07658087
8. ADASTRA JS s.r.o., IČ 08454051
9. BROJAN 48 s.r.o., IČ 08711194
10. BROJAN, spol. s r.o., IČ 63485761
11. JIVAS HK s.r.o., IČ 07294531
12. JIVAS PLUS s.r.o., IČ 29263930
13. Němcová Bronislava, nar. 16.08.1970
14. Boháček Jan, nar. 23.03.1957
15. BROJAN RENT s.r.o., IČ 05670055
16. JIVAS JS s.r.o., IČ 09659587
17. BROJAN KV s.r.o., IČ 11946903
18. BROJAN AR s.r.o., IČ 07196661
19. JIVAS AH s.r.o., IČ 11725591
20. JIVAS D48 s.r.o., IČ 06234348
21. JIVAS services s.r.o., IČ 07671831
22. JIVAS CAPITAL s.r.o., IČ 09549056
23. BROJAN OK s.r.o., IČ 17174538

Povinnost k

Parcela: 603/12, Parcela: 603/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-264/2023 -66 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:38:45. Zápis proveden dne 15.08.2023; uloženo na prac. Praha

Z-35510/2023-101

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

JIVAS services s.r.o., Bayerova 803/34, Veverří, 60200
Brno, RČ/IČO: 07671831

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

JIVAS services s.r.o., Bayerova 803/34, Veverří,
60200 Brno, RČ/IČO: 07671831

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 04.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2019 12:58:49. Zápis proveden dne 31.12.2019.

V-78372/2019-101

Pro: JIVAS services s.r.o., Bayerova 803/34, Veverří, 60200 Brno

RČ/IČO: 07671831

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2024 11:55:02

Okres: _____ Obec: **554782 Praha**
 Kat.území: **731439 Letňany** List vlastnictví: **11057**
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

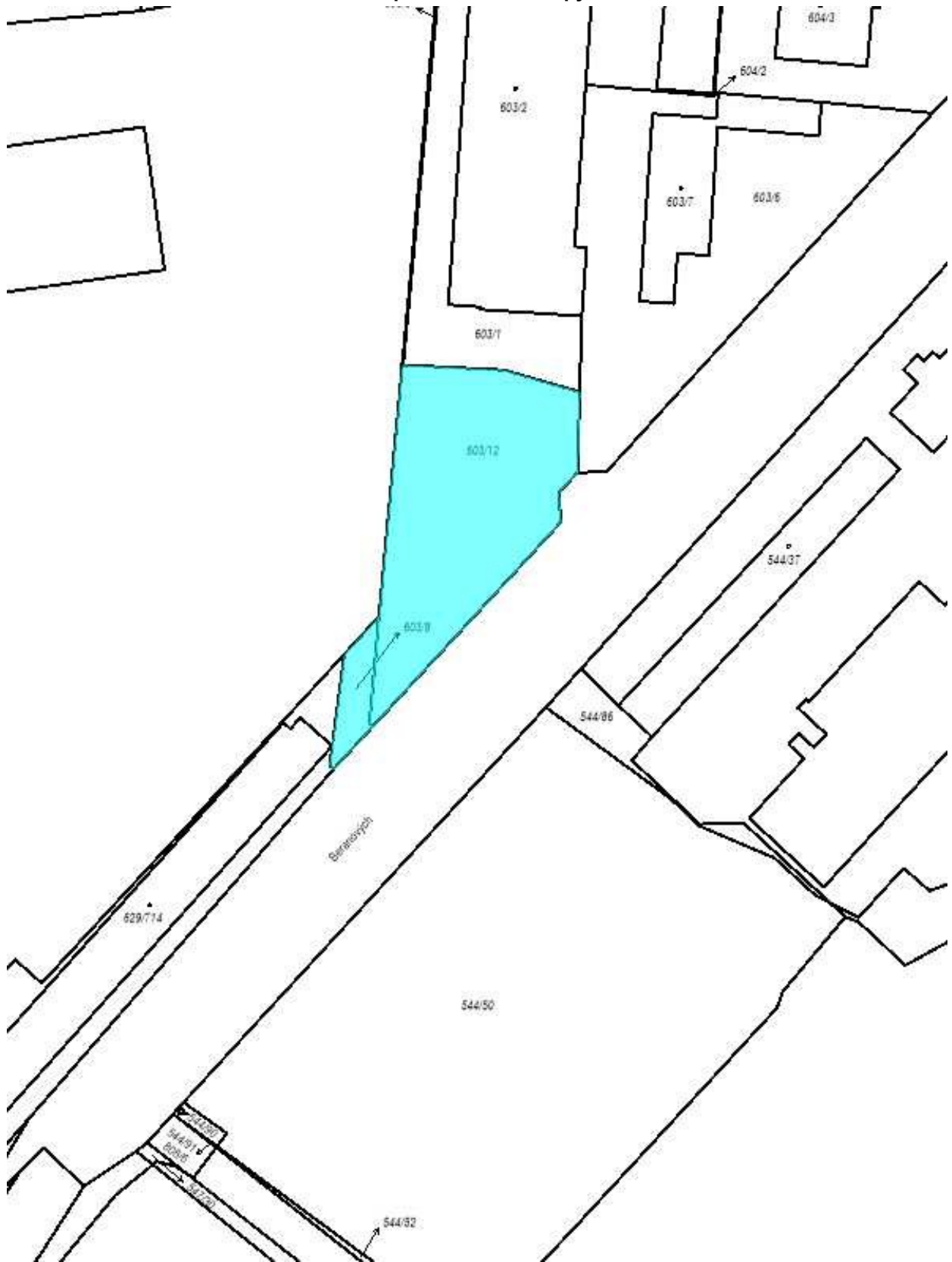
Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.02.2024 12:03:25

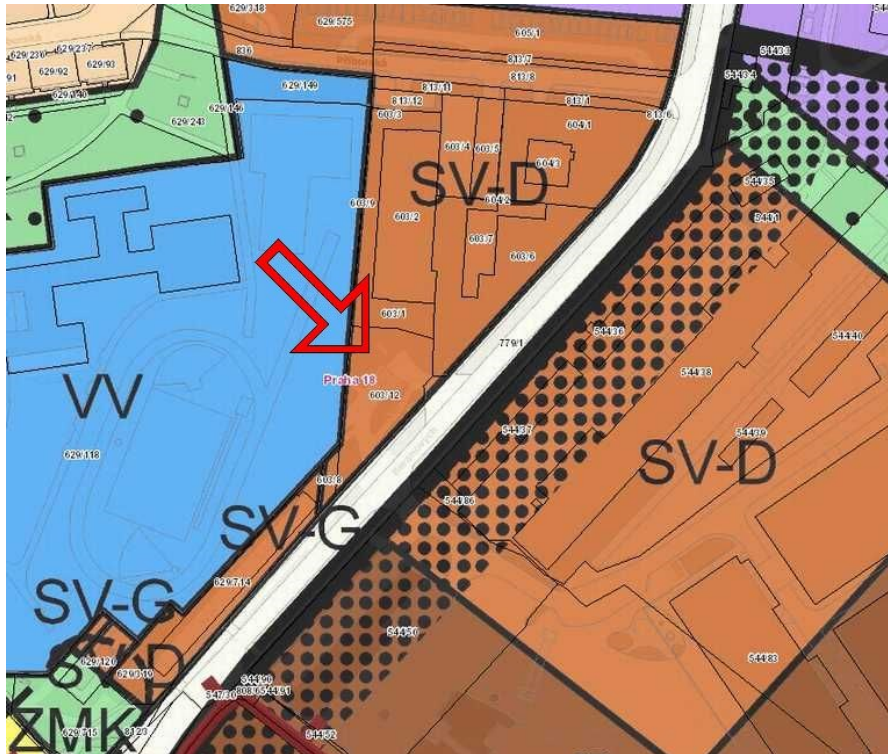
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
 Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
 o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
 strana 7

Kopie katastrální mapy



Výřez z územního plánu města



Název územní části SV-D	Výměra: 1 213 m ²
-----------------------------------	------------------------------

NÁVRHOVÝ HORIZONT

SV - občanská vybavení

Hlavní využití:
 Provoz pro občanské poskytování služeb nebo konkrétně multifunkčních staveb pro bydlení, školství, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a rekreaci, při zachování občanských činností.

Přípustné využití:
 Multifunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v rozsahu a hloubce využití, s převládající funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu a případně vertikálního funkčního členění a alternativně parterem), občasná zařízení a občasná hromadná podlažní prostory napočítající 5 000 m², stavby pro administrativu, kulturu a občasná zařízení, škol, školky a ostatní zařízení a vysokoškolská zařízení, rozvojem zařízení pro seni a mládež, občanská zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, občasná zařízení, občasná zařízení, stavby pro veřejnou dopravu, sportovní zařízení, občasná veřejná vyžití a služby, veřejné stavby, veřejná zařízení v rámci poskytování služeb a stavby pro bydlení, čerpací stanice odpadních vod (saz) a ostatní jako součást čistič a poskytovatelů obecních, škol, zařízení a služeb pro území MČ, malé občasná díry.

Drobné vodní plochy, zeleň, veřejná prostranství, parkoviště a prostranství, komunikace veřejná, veřejná zařízení technická infrastruktury v souladu s územním rozvahou a sítěmi veřejné technické infrastruktury.
 Rekreační a občasná plochy, parky.

Podmíněně přípustné využití:
 Multifunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v rozsahu a hloubce využití v občanských případech, s příslušnými vzhledovými podmínkami podlažní a územní dispozicemi v ÚMČ (včetně občasných zařízení pro kulturu, občasná a sport, občasná zařízení a občasná hromadná podlažní prostory napočítající 20 000 m², zařízení technického zabezpečení systému, občasná zařízení občanské P+R, veřejná občasná prostranství, díry pro občasná posazení komunikací, občasná díry, občasná svrchní, zahradní, stavby pro drobnou-platební území a stavení). Pro podmíněně přípustné využití stav, je možná i využití veřejných nebo občasných využití veřejných občasných území.

Nepřípustné využití:
 Regulační je využití nevhodné v hloubce a příslušném využití, které je v rozporu s charakterem území a podmínkami a sítě v síť administrativní, název je jím občanské v rozsahu a síť a síť občanské území.

Společné povolení (část)



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 18
Úřad městské části
Odbor výstavby a územního rozhodování
Bechyňská 639
199 00 Praha 9

9



MC18X00G1TGM

Č. J.: MC18 39065/2022 OVÚR
 SP. ZN.: MC18/43/2022/OVÚR/KI

VYŘÍZUJE: Ing. arch. L. Klímová
 TEL.: 284 028 141
 E-MAIL: lenka.klimova@letnany.cz

DATUM: 27. 7. 2022

Městská část Praha 18, Úřad městské části	
ROZHODNUTÍ	
č.j.: MC18	39065 / 20 22 OVÚR
nabylo právní moci	
dne:	13 - 08 - 2022
a je vykonatelné.	
Vyznačeno dne:	17. 8. 2022
Podpis referenta:	

Vypraveno dne: 27. 7. 2022

ROZHODNUTÍ
SPOLEČNÉ POVOLENÍ

Výroková část

Úřad městské části Praha 18, odbor výstavby a územního rozhodování, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen stavební úřad), a podle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen správní řád), ve společném územním a stavebním řízení (dále jen společné řízení) posoudil podle § 94o stavebního zákona žádost o vydání společného povolení, kterou dne 11. 1. 2022 podala společnost JIVAS services, s. r. o., IČO 07671831, se sídlem Bayerova 803/34, 602 00 Brno-Veverí, kterou zastupuje ATELIER HESTIA, s. r. o., IČO 28371232, se sídlem Kozohorská 354, 262 03 Nový Knín (dále jen žadatel), a na základě tohoto posouzení:

Podle § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

schvaluje stavební záměr

na stavbu nazvanou:

Novostavba čerpací stanice

(dále jen stavba), čerpací stanice pohonných hmot pro osobní automobily, na pozemcích parc. č. 603/12 (ostatní plocha), parc. č. 603/8 (ostatní plocha), a napojení na sítě technického vybavení též na pozemcích parc. č. 779/1 (ostatní plocha), parc. č. 629/319, vše v katastrálním území Letňany.

Předmětem stavby jsou tyto objekty:

Nový objekt prodejny na pozemku č. parc. 603/12, k. ú. Letňany bude umístěn min. 2 m od spol. hranice s pozemkem 629/118, k. ú. Letňany a bude o půdorysu délky 12 a šířce od min. 6,68 až do max. 8,93 m. Objekt bude dvoupodlažní s plochou střechou, výška atiky bude +285,80 m. n. m. od úrovně $\pm 0,000 = 278,80$ m. n. m. (Zastřešení výdejních stojanů bude pouze repasováno, není součástí povolení). Objekt bude napojen na areálové rozvody elektro, vodovod, dešťové vody budou akumulovány s přepadem do vsaku. Vytápění bude tepelným čerpadlem. V přízemí objektu bude prodejna se skladem zboží, WC pro zákazníky a zaměstnance, v patře bude zázemí pro zaměstnance, sklad a archiv.

IČ: 00231321	Úřad MČ Praha 18 – telefon/fax :	Odbor výstavby a územního rozhodování - telefony :
DÍČ: CZ00231321	ústředna: 284 028 111	vedoucí: 284 028 119
	fax: 284 028 225	e-mail: ovur@letnany.cz
		detaš. pracoviště Čakovice: 283 109 331 - 334

Č.j. MC18 39065/2022 OVÚR

str. 2

Objekt automyčky bude umístěn podél stávající zdi oplocení při ul. Beranových ve vzdálenosti 1 m od hranice pozemku a bude obdélníkového půdorysu o max. rozměrech max. 11,88 m x 5,88 m. výška atiky bude + 5,5 m od úrovně +0,000 na úrovni 1.NP. Na myčku bude navazovat jednopodlažní objekt technického zázemí o půdorysu obdélníku délky max. 4,13 x 1,88 m navazující na linii zdi oplocení. Výška ploché střechy bude max. + 3,5 m od úrovně +0,000. Před výjezdem budou umístěny dvě podzemní sedimentační jímky Ø 2,7 m a výšky 2,7 m.

V jižním cípu pozemku stavby bude umístěn kontejner CNG ve vzdálenosti 1,7 m od stávající zdi oplocení. Bude o půdorysu 4 x 3 m, kratší stranou orientovanou ke komunikaci Beranových o výšce +2,5 m od úrovně +0,000 na úrovni 278,8 m. n. m. Vně objektu bude provedena zemní a jímací soustava uzemnění. Kontejner bude napojen na areálový rozvod plynu od HUP v oplocení a el. rozvody. Z kontejneru CNG povede vedení CNG k výdejnímu stojanu.

Stávající odlučovač ropných látek bude na stejném místě snižen na úroveň upraveného terénu.

Podél zpevněné plochy vjezdu ke stojanům v severovýchodní části pozemku bude umístěna podzemní skladovací nádrž na pohonné hmoty velikosti 12 x 2,5 m a stáječící místo. Nádrž bude napojena na areálové rozvody PH ke stojanům a el. rozvody.

Přípojka vodovodu:

Areál ČSPH bude napojen na veřejný vodovod novou odbočkou z vodovodního řádu s vodoměrnou šachtou na pozemku č. parc. 629/319, k. ú. Letňany. Vodovodní přípojka bude od napojení k vodoměrné šachtě o délce 2 m, materiál PE HD 100 SDR 11. Délka vodovodu od vodoměrné šachty k uzavěři na pozemku stavebníka bude 72,9 m, dimenze DN 40.

Z objektu prodejny bude veden vodovod DN 32 do objektu technologie myčky. Celková délka areálových vodovodů bude 52,5 m.

Přípojka splaškové kanalizace je stávající:

Objekt prodejny a automyčka bude napojena areálovými rozvody na stávající areálovou šachtu splaškové kanalizace.

Dešťové kanalizace:

Dešťové vody ze zastavěných ploch budou likvidovány na pozemku stavby. Srážkové vody z ploch střech prodejny, přístřešku a myčky budou svedeny dešťovou kanalizací do retenční nádrže o objemu 9 m³ s případem do vsakovacího průlehu/poldru o rozměrech 1,2 x 10 x 0,5 m, objemu cca 6 m³.

Retenční nádrž a vsakovací průleh/poldr jsou vodními díly s orientační polohou y: 735732,18, x: 1039155,33 retenční nádrže a y: 735729,69, x:1039153,53 pro průleh/poldr. Dešťová kanalizace bude PVC DN 150 mm.

Plynovody:

Pro napojení ČSPH na rozvody plynu bude vybudován nový STL plynovod z PE o vnějším průměru DN 110 v ulici Beranových o délce 79,216 m. Přípojka plynovodu bude PE o vnějším průměru DN 90 délky 5,7 m ukončena ve sloupku oplocení. Plynovod a přípojka budou umístěny na pozemku č. parc. 779/1, k. ú. Letňany. Od sloupku HUP bude veden areálový rozvod plynu do CNG kontejneru.

Přípojka elektro:

Areál bude napojen na rozvody distribuční soustavy PREDi, které jsou řešeny samostatným řízením (podmiňující stavba).

Od elektrického pilíře na hranici pozemku budou vedeny areálové rozvody elektro do objektu prodejny a z něho k jednotlivým objektům ČSPH.

Pozemky dotčené vlivem stavby:

Sousední pozemky dotčené vlivy stavby (ochranná pásma sítí) č. parc. 779/1, 629/319, k. ú. Letňany.

Stavební úřad stanoví podmínky pro umístění stavby:

Stavba bude umístěna v souladu s Koordináčním situačním výkresem v měřítku 1 : 250, č. C. 3., kterou vypracoval Ing. Dušan Novotný, autorizoval Ing. Štěpán Polák, ČKAIT 0009464, který obsahuje zákres

Výpočet rozestavěnosti

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
1.	Základy vč. zemních prací	100 %
2.	Svislé konstrukce	100 %
3.	Stropy	100 %
4.	Krov, střecha	100 %
5.	Krytiny střech	100 %
6.	Klempířské konstrukce	100 %
7.	Úprava vnitřních povrchů	95 %
8.	Úprava vnějších povrchů	100 %
9.	Vnitřní obklady keramické	95 %
10.	Schody	100 %
11.	Dveře	100 %
12.	Vrata	
13.	Okna	100 %
14.	Povrchy podlah	50 %
15.	Vytápění	70 %
16.	Elektroinstalace	70 %
17.	Bleskosvod	100 %
18.	Vnitřní vodovod	100 %
19.	Vnitřní kanalizace	100 %
20.	Vnitřní plynovod	100 %
21.	Ohřev teplé vody	0 %
22.	Vybavení kuchyní	0 %
23.	Vnitřní hygienické <u>vyb.</u>	20 %
24.	Výtahy	100 %
25.	Ostatní	50 %
26.	Instalační <u>pref. jádra</u>	
27.	Vrata	
Rozestavěnost celkem		84,94 %

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně, znalečné účtuji dokladem č. 112/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 021903/2024.

V Brně 24.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.