

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 033879/2026

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. 2356/197, 2395/1, součástí pozemku parc.č. 2395/1 je jiná stavba č.p. 1059, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Holešovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 16264.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
	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:	453/2026	

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

Číslo jednací:	MSPH 96 INS 17880/2025
-----------------------	------------------------

TRŽNÍ HODNOTA	70 000 000 Kč
----------------------	----------------------

Počet stran: 42

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.4.2026

Vyhotoveno: V Brně 7.5.2026

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. 16244 pro k.ú. Holešovice ze dne 10.4.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 14.4.2026.

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 14.4.2026 za přítomnosti zástupce objednatele posudku.

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 č. 16264 pro k.ú. Holešovice vyhotovené dne 10.4.2026.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Holešovice vyhotovená u nahlížení do KN.
- Informace a sdělení získaná od zástupce objednatele posudku a při místním šetření od pana MUDr. Pavla Doudy.
- Výsledek technické prohlídky ze dne 14.4.2026 za přítomnosti pana MUDr. Pavla Doudy a znalce.
- Fotodokumentace ze dne 14.4.2026.
- 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.: MSPH 96 INS 17880/2025.
- Kolaudační souhlas ze dne 15.2.2013 (stavební úpravy stávajících objektů).
- Potvrzení o existenci výměňkové stanice ze dne 14.1.2015.
- Rozhodnutí a dělení nebo zcelování pozemků parc.č. 2356/55, 2395/1 ze dne 19.11.2021.
- Znalecký posudek č. 087521/2024 ze dne 7.11.2024 vypracovaný Ing. Milanem Kroupou, Stupno 227, 338 24 Břasy.
- Knihovna znalce.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 16264 ze dne 10.4.2026 pro k.ú. Holešovice 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 jednají 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 jednají 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 jednají na

základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Reálná hodnota

Definice reálné hodnoty dle IFRS 13

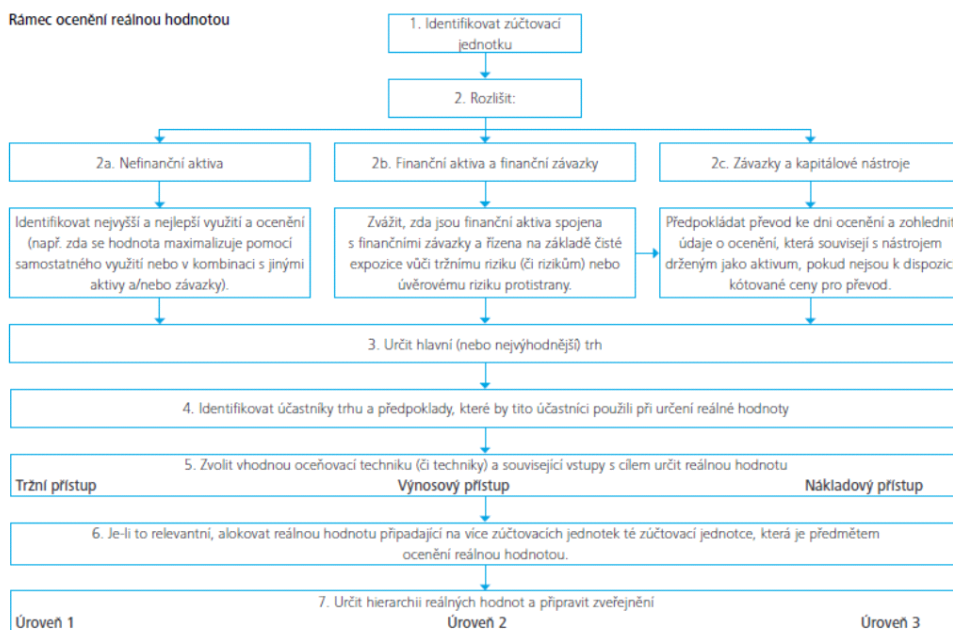
Reálná hodnota (Fair Value) je cena aktiv nebo cizích zdrojů získaná a zaplacená při transakci mezi prodejcem a nabyvatelem za oboustranně výhodných podmínek.

Reálná hodnota v praxi: Výpočet reálné hodnoty se používá například při oceňování majetku, například při prodeji firmy (reální 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 užitkové 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 prodejích 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 prodejích 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. Holešovice

Adresa nemovité věci: Jankovcova 1059/12, 170 00 Praha - Holešovice

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla zástupcem objednatele poskytnuta částečná dokumentace: kolaudační souhlas ze dne 15.2.2013 (stavební úpravy stávajících objektů), potvrzení o existenci výměňkové stanice ze dne 14.1.2015, rozhodnutí a dělení nebo scelování pozemků parc.č. 2356/55, 2395/1 ze dne 19.11.2021 a znalecký posudek č. 087521/2024 ze dne 7.11.2024 vypracovaný Ing. Milanem Kroupou, Stupno 227, 338 24 Břasy.

Místopis

Předmětem ocenění je samostatně stojící, nepodsklepený, v části třípodlažní objekt se sedlovou střechou, původního Holešovického přístavu z roku 1906, který byl v roce 2013 zrekonstruován na Pivovar s restaurací Marina, nacházející se na břehu slepého ramene Vltavy v severovýchodním okraji města Prahy, v Holešovicích při ulici Jankovcova. Pozemky jsou rovinatého charakteru, pozemek parc.č. 2395/1 je zastavěn objektem jiné stavby č.p. 1059 a okolím objektu, pozemek parc.č. 2356/197 tvoří letní zahrádku s posezením u objektu,

pozemky jsou s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě (*poznámka: funkčnost přípojek nebyla ověřena*). V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází smíšená zástavba komerčních a residenčních objektů, dopravní dostupnost je zajištěna prostředky MHD (autobus, tramvaj a nedaleko metro C - Holešovice). Přístup a příjezd k objektu je z ulice Jankovcova na pozemku parc.č. 2356/57 (vlastnictví: České přístavy, a.s., veřejná komunikace), dále přes pozemek parc.č. 2356/55 (vlastnictví: České přístavy, a.s., užívání části pozemku s povinností údržby, viz. příloha posudku, Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene) a přes pozemek parc.č. 2356/171 (zpevněná komunikace, bez právního zajištění). Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemky parc.č. 2356/197, 2395/1, součástí pozemku parc.č. 2395/1 je jiná stavba č.p. 1059, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Holešovice, obec Praha.

Situace

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

Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☒ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon ☒ dálkové vytápění

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2356/57	České přístavy, a.s. (veřejná komunikace, ul. Jankovcova)
2356/55	České přístavy, a.s. (užívání části pozemku s povinností údržby na dobu 60 let, viz. příloha posudku Kupní smlouva a smlouva o zřízení VB), není zapsáno v oddíle B1
2356/171	České Přístavy, a.s. (zpevněná komunikace, příjezd bez právního zajištění)

Celkový popis nemovité věci

Popis jiné stavby č.p. 1059:

Jedná se o samostatně stojící objekt Pivovaru s restaurací Marina, který je nepodsklepený, v části třípodlažní se sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropní konstrukce jsou rovné Huderis do ocelových profilů, galerie jsou ocelové s dřevěnými prvky. Střecha je polovalbová s vikýřím dřevěným vázaným krovem a osinkocementovou krytinou, klempířské konstrukce jsou měděné, fasáda je vápenná bez zateplení v části s režným zdívem, sokl je upraven, vnitřní povrchy jsou vápenné v části s dřevěným obkladem, obklady budou keramické, schodiště na galerii je dřevěné a ve střední části do salónek je kamenné. Okna jsou nová nebo původní dřevěná špaletová a ocelová jednoduchá, v podkroví i střešní, vnitřní dveře jsou dřevěné, podlahy jsou převážně dlážděné, plovoucí a prkenné, vytápění je ústřední dálkovým teplovodem přes výměňkovou stanici, ohřev TUV je pomocí dvou elektrických boilerů, provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod a kanalizaci (*poznámka: funkčnost přípojek nebyla ověřena*). Vnitřní hygienické vybavení tvoří: sprchy, umyvadla, pisoáry, splachovací WC, ostatní vybavení: vzduchotechnika (slouží částečně i na vytápění), EZS, kamerový systém a dále standardního charakteru potřebné k provozu daného typu objektu.

Poznámka: vnitřní movité vybavení není dle sdělení objednatele předmětem posouzení a je jiného vlastníka.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

Dispozičně je objekt rozdělen na tři části: severní křídlo, střední část, jižní křídlo. Kapacita restaurace je cca 220 míst, 3x salónek cca 40 míst a venkovní terasa cca 120 míst, s parkováním pouze na veřejných plochách.

1.NP - vstup s chodbou, schodiště, sklady, kanceláře (ordinace, rehabilitace), chodba, kuchyňka, WC, sprcha,
2.NP - chodba, schodiště, WC, kuchyňka, úklidová místnost, kanceláře,

3.NP/ Podkroví - chodba, schodiště, WC, kuchyňka, archiv, kotelna, zasedací místnost, kanceláře.

Podlaží	Popis	Výměra v m2
1.NP - jižní křídlo	zádveří	8,28
	pivnice	209,38
	minipivovar	45,16
	technická místnost	8,14
	šrotování sladu	9,45
střední část	recepce, chodba	35,01
	WC ženy	9,24
	bezbariérové WC	1,95
	úklidová komora	1,09
	WC muži	4,40
	chodba, obsluha pivnice	12,63
	sklad nápojů	4,60
	sklad kuchyně	6,08
	suchý sklad	11,87
	příprava zeleniny	8,17
	chodba	5,78
	schodiště	6,35
	úklidová komora	2,55
severní křídlo	WC muži	9,03
	kuchyně	63,42
	chladicí box	3,18
	chodba, zásobování	9,46
	WC předstíň zaměstnanci	1,28
	WC zaměstnanci	1,17
	sklad obalů	2,70
	sklad odpadů	2,06
	italská restaurace	183,54
2.NP - jižní křídlo	pivnice, galerie	86,43
střední část	salonek 1	30,53
	salonek 2	41,22
	salonek 3	19,81
	chodba	6,38
	schodiště	18,64
	úklidová komora	0,91
severní křídlo	chodba	7,29
	WC ženy	5,50
	WC muži	5,27
	chodba	1,76
	šatna muži zaměstnanci	4,52
	šatna ženy zaměstnanci	4,77
	WC muži zaměstnanci	1,51
	WC ženy zaměstnanci	1,48

	restaurace galerie	76,46
3.NP - podkroví	schodiště	18,82
střední část	chodba	4,40
	3x pokoj	56,20
	pokoj	19,25
	kancelář	9,62
	kuchyně	5,20
	sprcha	1,70
	WC a sprcha	2,45
		1 096,09

Poznámka: celková užitná plocha objektu byla převzata z předložené výkresové dokumentace, dále z předloženého znaleckého posudku a ověřena zaměřením leaserovým měřidlem.

Užitná plocha objektu:

Celková užitná plocha objektu činí 1096,09 m².

Stáří a opotřebení:

Dle veřejně dostupných informací byl objekt postaven cca v roce 1906 jako administrativní objekt kromě dalších objektů areálu Holešovického přístavu. V roce 2013 byl kompletně zrekonstruován do dnešní podoby, s přestavbou na restauraci s pivovarem. Dle získaných informací je objekt k datu ocenění 2 měsíce neužívaný. Stavebně technický stav objektu je průměrný, údržba je na běžné úrovni.

Příslušenství

Příslušenství objektu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o rovinaté pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 16264. Pozemek parc.č.2395/1 je z velké části zastavěn hlavním objektem s menší provozní plochou kolem objektu a pozemek parc.č. 2356/197 tvoří venkovní zahrádku s posezením sloužící k provozu restaurace. Pozemky jsou s napojením na inženýrské sítě: vodovod, kanalizaci, elektroinstalaci a dálkový teplovod (**poznámka: funkčnost přípojek nebyla ověřena**). Dle platného územního plánu města jsou pozemky umístěné ve stabilizované ploše SV-H - všeobecné smíšené (hlavní využití lokality dle územního plánu je pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinace monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport, služby, při zachování polyfunkčního území).

Součástí pozemků:

Součástí pozemků jsou zpevněné plochy a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

Příslušenství pozemků:

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru města Hlavního města Prahy.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je 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: Přístup a příjezd k objektu je z ulici Jankovcova na pozemku parc.č. 2356/57 (vlastnictví: České přístavy, a.s., veřejná komunikace), dále přes pozemek parc.č. 2356/55 (vlastnictví: České přístavy, a.s., užívání části pozemku s povinností údržby, viz. příloha posudku, kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene) a přes pozemek parc.č. 2356/171 (zpevněná komunikace, bez právního zajištění). Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Podle zprávy o nebezpečí povodně povodňového informačního servisu POVIS se nemovitá věc nachází v záplavovém území D02 - dvacetileté vody. Vzhledem k vybudování protipovodňového záchranného systému pro instalaci mobilních protipovodňových bariér v těsné blízkosti objektu, je tato lokalita proti povodni ochráněna.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu/tržní hodnotu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 16264 ze dne 10.4.2026 pro k.ú. Holešovice 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 (v oddíle B1): služebnosti stezky a cesty, věcná břemena (v oddíle C): věcné břemeno (podle listiny) kabelového vedení, věcné břemeno (podle listiny) umístění vodního díla, věcné břemeno (podle listiny) tepelného zařízení, věcné břemeno vedení služebnosti inženýrských sítí, věcné břemeno (podle listiny) reálné břemeno na dobu 60 let (údržba pozemků, chodníků, komunikací), zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekucí a rozhodnutí o úpadku (viz. LV č. 16264 příloha znaleckého posudku).

Výše uvedená věcná břemena neovlivní navrženou obvyklou cenu/tržní hodnotu oceňovaných věcí nemovitých.

Na omezení uvedené na LV č. 16264, tj. na zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekucí 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. Porovnávací hodnota****1.1. Jiná stavba č.p. 1059****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. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba č.p. 1059

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny předpokládané a realizované ceny přepočtené na 1 m² užitné plochy v objektu a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Užitná plocha:	1 096,09 m ²
Výměra pozemku:	1 445,00 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 oceňovým 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 provedením 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 oceňovým hodnotí přístup, tj. u bytů patro,

výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením 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:

1.

Lokalita:

Popis:

Prodej restaurace 655 m2

Legerova, Praha - Nové Město

Společnost "Protsenko & Svoboda" v exkluzivním zastoupení majitele nabízí k prodeji nový komerční prostor, který slouží jako restaurace o ploše 655 m2 nacházející se na rohu ulic Legerova a Tyršova, Praha 2 - Nové Město v 1.NP a 1.PP. Prostor je aktuálně v dlouhodobém pronájmu, kde ROI tvoří 4% p.a.. Kapacita je 115 míst. Zkolaudováno pro gastro provoz a obchod. Prostory prošly nákladnou a technicky náročnou rekonstrukcí, která byla dokončena v roce 2015. Nové inženýrské sítě, vzduchotechnika, která vede na střechu, klimatizace, dřevěné podlahy v místnostech a dlažba v předsíních a WC. Schodiště je dřevěné a skleněné zábradlí s dřevěnými úchyty. Do budovy jsou dva vstupy, jak z Legerovy ulice, tak i z Tyršovy ulice. Prostor je plně zařízený velmi kvalitním gastro vybavením značky Elektrolux a nábytkem z masivního dubu. Ulici Legerova, která je dlouhá 2 km, spojuje Nuselský most a Wilsonova ulice. Větší část ulice patří do pražské čtvrti "Nové Město", která je 200 m od metra C, stanice I.P.Pavlova a tramvajové zastávky I.P.Pavlova. 7 min chůze jste u Porodnice u Apolináře. 225 m se konají farmářské trhy na Tylově náměstí či náměstí Míru, které je 10 min chůze. Také nesmíme zapomenout na novou budovu Národního muzea, které je pouhých 12 min chůze a známé, často navštěvované turisty Václavské náměstí a to je 10 min chůze. 30 min chůze městem, můžete zažít romantickou procházku po Vyšehradě z kterého je okouzující výhled na Vltavu, park Folimanka nebo Havlíčkovy sady. V případě spolupráci s naší RK, kromě kouzelné nemovitosti, vždy dostanete zdarma: - konzultační servis - jazyková vybavenost (mluvíme česky, anglicky, francouzsky, italsky) - právní servis od AK Hafner & Partneři - servis daňové amortizace - analýzy trhu

Užitná plocha:

655,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce

0,90

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha (prostor)

0,75

K3 Poloha - horší poloha

1,01

K4 Provedení a vybavení - obdobné provedení a vybavení

1,00

K5 Celkový stav - obdobný celkový stav

1,00

K6 Vliv pozemku - bez vlivu

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nebytový prostor x samostatný objekt

1,05

Cena [Kč]

k 04/2026

59 990 000

Užitná plocha

[m²]

655,00

Jedn. cena

Kč/m²

91 588

Celkový koef.

K_c

0,72

Upravená j. cena [Kč/m²]

65 943



Zdroj: www.sreality.cz



Zdroj: www.sreality.cz

2. Prodej restaurace 203 m²**Lokalita:** Vítkova, Praha - Karlín

Popis: Nabízíme exkluzivní komerční prostor pro restauraci ve velmi atraktivní lokalitě v samotném srdci Karlína. • celý dům prošel kompletní rekonstrukcí (nová střecha, rozvody, okna a fasáda) • podlahová plocha 203,6 m² • lze využít jako gastro, služby, salon, fitness, obchodní prostory • orientovaný na severo-západ (SZ) • jednotka je umístěna v prvním podzemním podlaží domu a je dodávána ve stavu shell&core. • vstup do komerce je z ulice Vítkova • fotografie jsou pouze ilustrační. Lokalita: Karlín je jednou z nejrychleji se rozvíjejících částí Prahy a nabízí unikátní kombinaci historického kouzla a moderního životního stylu. Tato čtvrť je známá svými krásnými zrekonstruovanými budovami, zelenými parky a pestrou nabídkou kulturních a společenských akcí. Místní restaurace, kavárny a bary přitahují milovníky dobrého jídla a zábavy z celé Prahy. Navíc zde naleznete různé obchody, služby a fitness centra. Dopravní Dostupnost: Lokalita mezi stanicemi metra Florenc (trasa B a C) a Křižíkova (trasa B) zaručuje vynikající dopravní spojení. Díky blízkosti hlavních dopravních uzlů se snadno a rychle dostanete kamkoliv v Praze. V blízkosti se nacházejí také tramvajové zastávky a několik autobusových linek, které vám poskytují další možnosti dopravy. Upozorňujeme, že fotografie v inzerátu jsou ilustrační a nemusí pocházet z konkrétního bytu. Nenechte si ujít tuto jedinečnou příležitost na exkluzivní komerční prostor v jednom z nejžádanějších míst v Praze! Pro více informací a sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

Užitná plocha: 203,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha	0,75
K3 Poloha - lepší poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav - celkový stav (1.PP)	1,02
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nebytová jednotka x samostatný objekt	1,05



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 04/2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
21 835 000	203,00	107 562	0,62	66 688

3. Prodej restaurace 200 m²**Lokalita:** náměstí Osvoboditelů, Praha - Radotín

Popis: Nabízíme k prodeji atraktivní komerční prostor vhodný pro restaurační provoz v novostavbě projektu TRIO, který vyrůstá v samém srdci pražského Radotína, v těsné blízkosti náměstí Osvoboditelů. Nachází se v dynamicky se rozrůstající lokalitě Prahy a představuje tak ideální příležitost pro Vaše podnikání. Stavba vyniká moderním a funkčním designem, což z ní činí ideální prostor pro různé využití v oblasti obchodu, služeb nebo kanceláří. Tento konkrétní prostor nabízí využití jako restaurace. Komerční nemovitost je nabízena ve standardu shell & core a disponuje užitnou plochou 199,8 m², což poskytuje dostatek místa pro různé účely. Nachází se v prvním nadzemním podlaží. Skeletová konstrukce zajišťuje flexibilitu pro další úpravy podle specifických potřeb Vašeho projektu. Celý objekt je výstavbě, kolaudace je plánovaná na přelom roku 2026/2027. Více informací o projektu a lokalitě najdete na webu projektu TRIO. Prodej přímo od developera. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha	0,75
K3 Poloha - lepší poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav - lepší celkový stav (novostavba, 1.NP)	0,98
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nebytová jednotka x samostatný objekt	1,05



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 04/2026	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
18 566 918	200,00	92 835	0,63	58 486

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých je v tuzemském obchodním styku a čase obchodovatelný v rozmezí 58 486,- až 66 688,- Kč/m² užitné plochy objektu, průměrnou hodnotou je 63 706,- Kč/m² užitné plochy objektu. 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 63 706,- Kč/m² užitné plochy objektu.

Minimální jednotková porovnávací cena	58 486 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	63 706 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	66 688 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	63 706 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 096,09 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	69 827 510 Kč

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

1.1. Jiná stavba č.p. 1059	69 827 509,50 Kč
----------------------------	------------------

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	70 000 000 Kč
--	----------------------

Silné stránky

- dobrá poloha ve městě (s dobrým napojením na centrální část města)
- vhodné umístění pozemků v územního plánu města
- dobrý stavebně technický stav

Slabé stránky

- větší užitná plocha objektu
- absence vlastních parkovacích ploch

Tržní hodnota**70 000 000 Kč**

slovy: Sedmdesát milionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda věcná a porovnávací a to porovnání na užitnou plochu objektů a následně porovnání jako celku. Při posuzování daných nemovitých věcí vycházím z porovnání trhu v blízkém okolí či v obdobných lokalitách. Jedná se o objekt restaurace s vlastním pivovarem v dobré lokalitě s napojením na centrální část města, v dobrém stavebně technickém stavu, nevýhodou je větší užitná plocha objektu a absence vlastních parkovacích ploch. Obdobné věci nemovité se v současné době vzhledem k umístění a možnosti dalšího 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 důvodu 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 hodnou 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 tří 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. 16244 pro k.ú. Holešovice ze dne 10.4.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 14.4.2026.

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

tržní/reálnou hodnotu - pozemků parc.č. 2356/197, 2395/1, součástí pozemku parc.č. 2395/1 je jiná stavba č.p. 1059, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Holešovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 16264, vedeném 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 14.4.2026 po zaokrouhlení na 70.000.000,- Kč (slovy: sedmdesát milionů korun českých).

Tržní hodnota**70 000 000 Kč**

slovy: Sedmdesát milionů Kč

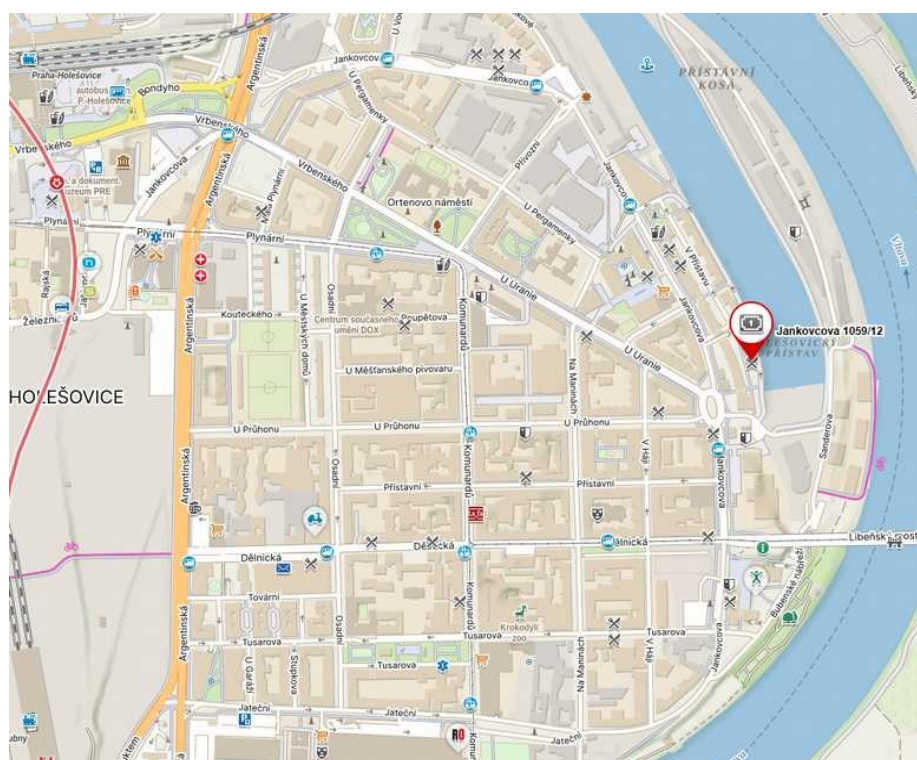
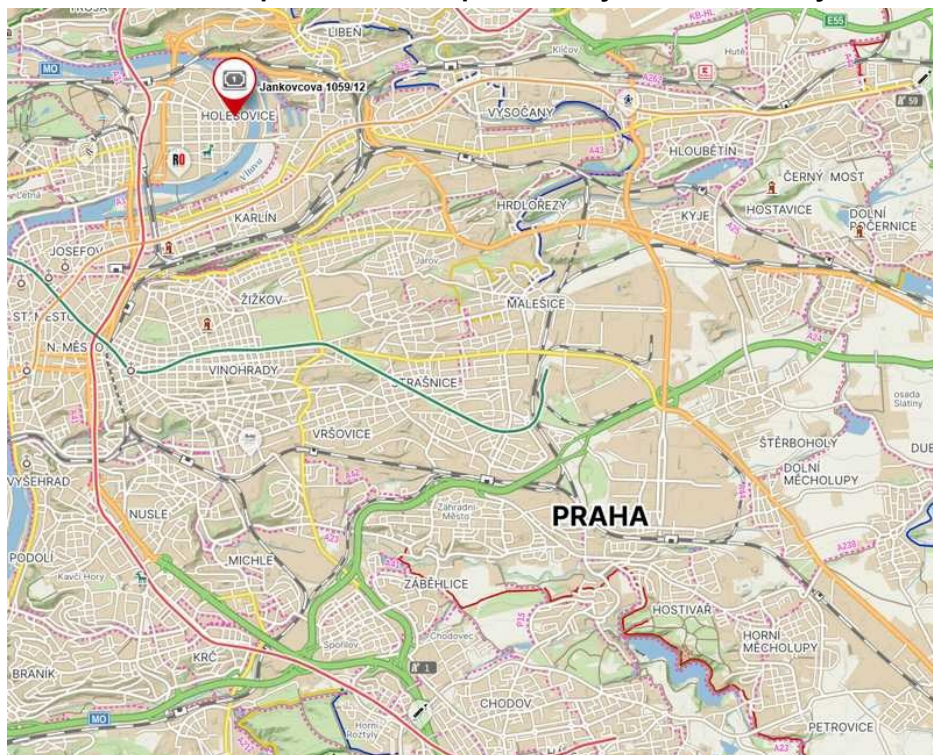
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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.

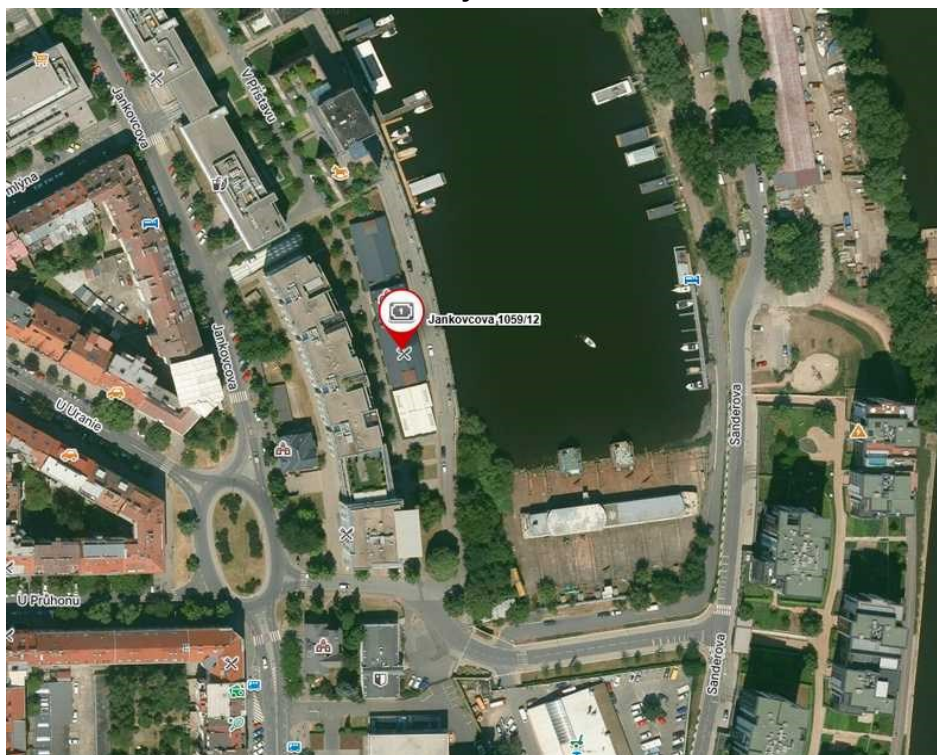
SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	4
Výpis z katastru nemovitostí.	6
Kopie katastrální mapy.	1
Výřez z územního plánu města.	1
Kolaudace (stavební úpravy).	2
Potvrzení o existenci výměňkové stanice.	1
Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.	4
Výřez z kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcných břemen (reálné věcné břemeno na dobu 60 let).	5

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých

Letecký snímek



Fotodokumentace



Celkový pohled na objekt s příjezdovou komunikací



Boční pohled



Zadní pohled



Zahrádku u objektu



Restaurace



Pivovar



Bar s pivovarem



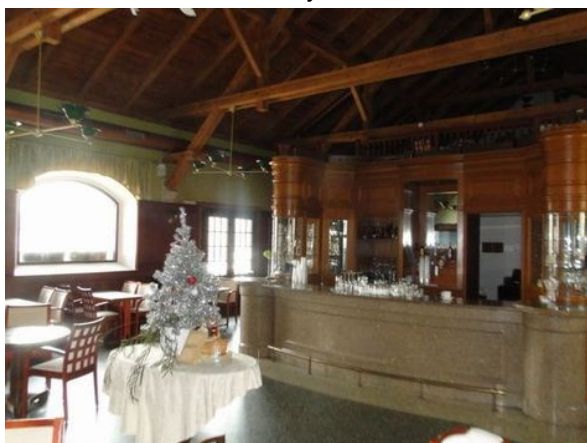
Restaurace



Kuchyně



Galerie



Galerie



Sociální zázemí



Sociální zázemí



Kotelna s výměňkovou stanicí



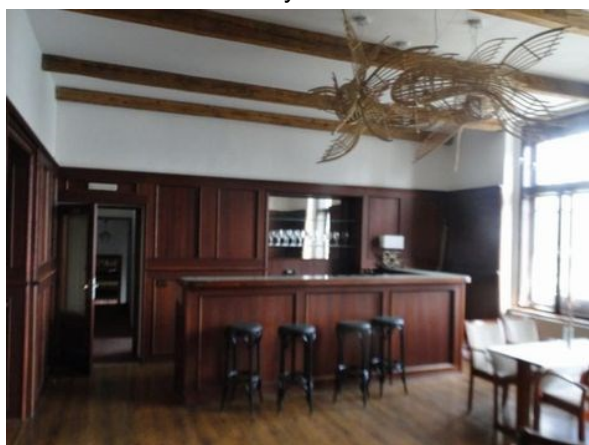
Schodiště do 2.NP a 3.NP



Prostory ve 2.NP



Sociální zázemí



Salónek ve 2.NP



Prostory ve 3.NP



Prostory ve 3.NP



Sociální zázemí ve 3.NP



Prostory ve 3.NP

LV č. 16264

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 09:57:21

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 1 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 16264

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Aldea investment s.r.o., V přístavu 1586/2, Holešovice, 17000 Praha 7	09993819	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2356/197	298	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
	2395/1	1147	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Holešovice, č.p. 1059, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 2395/1					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty

dle sml. čl. 4.

Oprávnění pro

Parcela: 2356/197, Parcela: 2395/1

Povinnost k

Stavba: vod.dílo na parc. 2356/117, 2356/136, 2356/141, 2356/144

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j. 77/411/17 ze dne 18.08.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2017 15:00:39. Zápis proveden dne 20.09.2017.

Pořadí k 21.08.2017 15:00

V-60227/2017-101

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění a provozování kabelového vedení s právem vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, oprav a údržby kabelového vedení dle GP č. 1259-172/2008

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 2395/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.12.2008.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

V-71120/2008-101

o Věcné břemeno (podle listiny)

- umístění vodního díla

- vstup a vjezd na pozemky za účelem provádění údržby, oprav, rekonstrukcí a odstraňování havárií

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 10.04.2026 09:57:21

Okres: Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 730122 Holešovice List vlastnictví: 16264
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- neprovádět na pozemcích stavební činnost
- neosazovat trvalými porosty - sml. čl. III, dle GP č. 1266-10/2008 a GP č. 1254-396/2008
- na dobu neurčitou

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 2356/197

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.12.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 30.12.2008.

V-71112/2008-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění provozování, provádění kontroly, údržby a oprav rozvodového tepelného
 zařízení a právo vstupovat a vjíždět dopravními a mechanizačními prostředky v nezbytném
 rozsahu, dle čl.II listiny a dle gpl.1253-396/2003
 na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Veolia Energie ČR, a.s., 28. října 3337/7, Moravská
Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 45193410

Povinnost k

Parcela: 2356/197

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.12.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 30.12.2008.

V-71114/2008-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

služebnost inženýrských sítí
 dle čl. 8 části B smlouvy a v rozsahu dle GP č. 2375-92/2021

Oprávnění pro

Parcela: 2356/137, Parcela: 2356/171, Parcela: 2356/55, Parcela: 2356/67,
Parcela: 2356/70, Parcela: 2356/80

Povinnost k

Parcela: 2356/197, Parcela: 2395/1

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.04.2022. Právní
účinky zápisu k okamžiku 14.04.2022 12:02:37. Zápis proveden dne 15.06.2022.

V-24362/2022-101

Pořadí k 14.04.2022 12:02

o Věcné břemeno (podle listiny)

reálné břemeno dle čl. 13. části C smlouvy
 na dobu 60 let

Oprávnění pro

Parcela: 2356/55, Parcela: 2356/70

Povinnost k

Parcela: 2356/197, Parcela: 2395/1

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.04.2022. Právní
účinky zápisu k okamžiku 14.04.2022 12:02:37. Zápis proveden dne 15.06.2022.

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 10.04.2026 09:57:21

Okres:
Kat.území: 730122 Holešovice

Obec: 554782 Praha

List vlastnictvi: 16264

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 14.04.2022 12:02

V-24362/2022-101

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 101.000.000,- Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 202.000.000,- Kč vzniklé do 13.04.2033

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Siemsenova 2717/4, Stodůlky, 15500
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: 2356/197, Parcela: 2395/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. NBNK-AI-ZSN/1 ze dne 13.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2022 12:05:08. Zápis proveden dne 21.06.2022; uloženo na prac. Praha

Pořadí k 14.04.2022 12:05

V-24364/2022-101

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. NBNK-AI-ZSN/1 ze dne 13.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2022 12:05:08. Zápis proveden dne 21.06.2022; uloženo na prac. Praha

V-24364/2022-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. NBNK-AI-ZSN/1 ze dne 13.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2022 12:05:08. Zápis proveden dne 21.06.2022; uloženo na prac. Praha

V-24364/2022-101

- o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-24364/2022-101

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Siemsenova 2717/4, Stodůlky, 15500
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povirnost k

Parcela: 2356/197, Parcela: 2395/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. NBNK-AI-ZSN/1 ze dne 13.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2022 12:05:08. Zápis proveden dne 21.06.2022; uloženo na prac. Praha

Pořadí k 14.04.2022 12:05

V-24364/2022-101

- o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 110 295 000,- Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 220 590 000,- Kč, vzniklé do 22.1.2034

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Siemensova 2717/4, Stodůlky, 15500
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 09:57:21

Okres: _____ Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730122 Holešovice List vlastnictví: 16264
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2356/197, Parcela: 2395/1

30.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2023 10:45:28. Zápis proveden dne 24.05.2023; uloženo na prac. Praha

Pořadí k 21.04.2023 10:45

V-21413/2023-101

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Investcrown s.r.o., Siemsenova 2717/4, Stodůlky,
15500 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. NBNK-AI-ZSN/2 ze dne 30.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2023 10:45:28. Zápis proveden dne 24.05.2023; uloženo na prac. Praha

V-21413/2023-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Siemsenova 2717/4, Stodůlky,
15500 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. NBNK-AI-ZSN/2 ze dne 30.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2023 10:45:28. Zápis proveden dne 24.05.2023; uloženo na prac. Praha

V-21413/2023-101

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. NBNK-AI-ZSN/2 ze dne 30.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2023 10:45:28. Zápis proveden dne 24.05.2023; uloženo na prac. Praha

V-21413/2023-101

- o Zákaz zcizení a zatižení

po dobu trvání zástavního práva V-21413/2023-101

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Siemensova 2717/4, Stodůlky, 15500
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: 2356/197, Parcela: 2395/1

30.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2023 10:45:28. Zápis proveden dne 24.05.2023; uloženo na prac. Praha

Pořadí k 21.04.2023 10:45

V-21413/2023-101

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 09:57:21

Okres: _____ Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730122 Holešovice List vlastnictví: 16264
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivan Erben, Staré náměstí 13/7,
161 00 Praha 6

Povinnost k

Aldea investment s.r.o., V přístavu 1586/2, Holešovice,
17000 Praha 7, RČ/IČO: 09993819

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 021 EX 16093/24-7 ze dne
 31.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2024 12:12:47. Zápis proveden
 dne 04.06.2024; uloženo na prac. Praha

Z-26274/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2356/197, Parcela: 2395/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 021 EX-16093/2024 - 10 ze dne 31.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2024 17:01:25. Zápis proveden dne 13.06.2024; uloženo na prac. Praha

Z-26285/2024-101

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17,
120 00 Praha 2

Povirnost k

Aldea investment s.r.o., V přístavu 1586/2, Holešovice,
17000 Praha 7, RČ/IČO: 09993819

19.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2025 09:55:44. Zápis proveden dne 20.03.2025; uloženo na prac. Praha

Z-13354/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2356/197, Parcela: 2395/1

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 099 EX-816/2025 - 12 ze dne 19.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2025 09:55:44. Zápis proveden dne 27.03.2025; uloženo na prac. Praha

Z-13353/2025-101

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem
Škroupova 150, 537 01 Chrudim

Povinnost k

Aldea investment s.r.o., V přístavu 1586/2, Holešovice,
17000 Praha 7, RČ/IČO: 09993819

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-1915/2025 -6 (148 EXE
 898/2025-10) ze dne 16.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2025
 15:11:51. Zápis proveden dne 20.05.2025; uloženo na prac. Chrudín

Z-3446/2025-603

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 10.04.2026 09:57:21

Okres: Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 730122 Holešovice List vlastnictví: 16264
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2356/197, Parcela: 2395/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 129 EX-1915/2025 - 8 ze dne 19.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2025 15:11:49. Zápis proveden dne 22.07.2025; uloženo na prac. Praha

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 129 EX 1915/25-17 ze dne 14.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2025 15:11:49. Zápis proveden dne 22.07.2025; uloženo na prac. Praha

Z-25477/2025-101

Z-25477/2025-101

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

Povinnost k

Aldea investment s.r.o., V přístavu 1586/2, Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 09993819

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Aldea investment s.r.o., V přístavu 1586/2, Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 09993819

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2022 12:02:37. Zápis proveden dne 15.06.2022.

V-24362/2022-101

Pro: Aldea investment s.r.o., V přístavu 1586/2, Holešovice, 17000 Praha 7 RČ/IČO: 09993819

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

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

Vyhotovil:

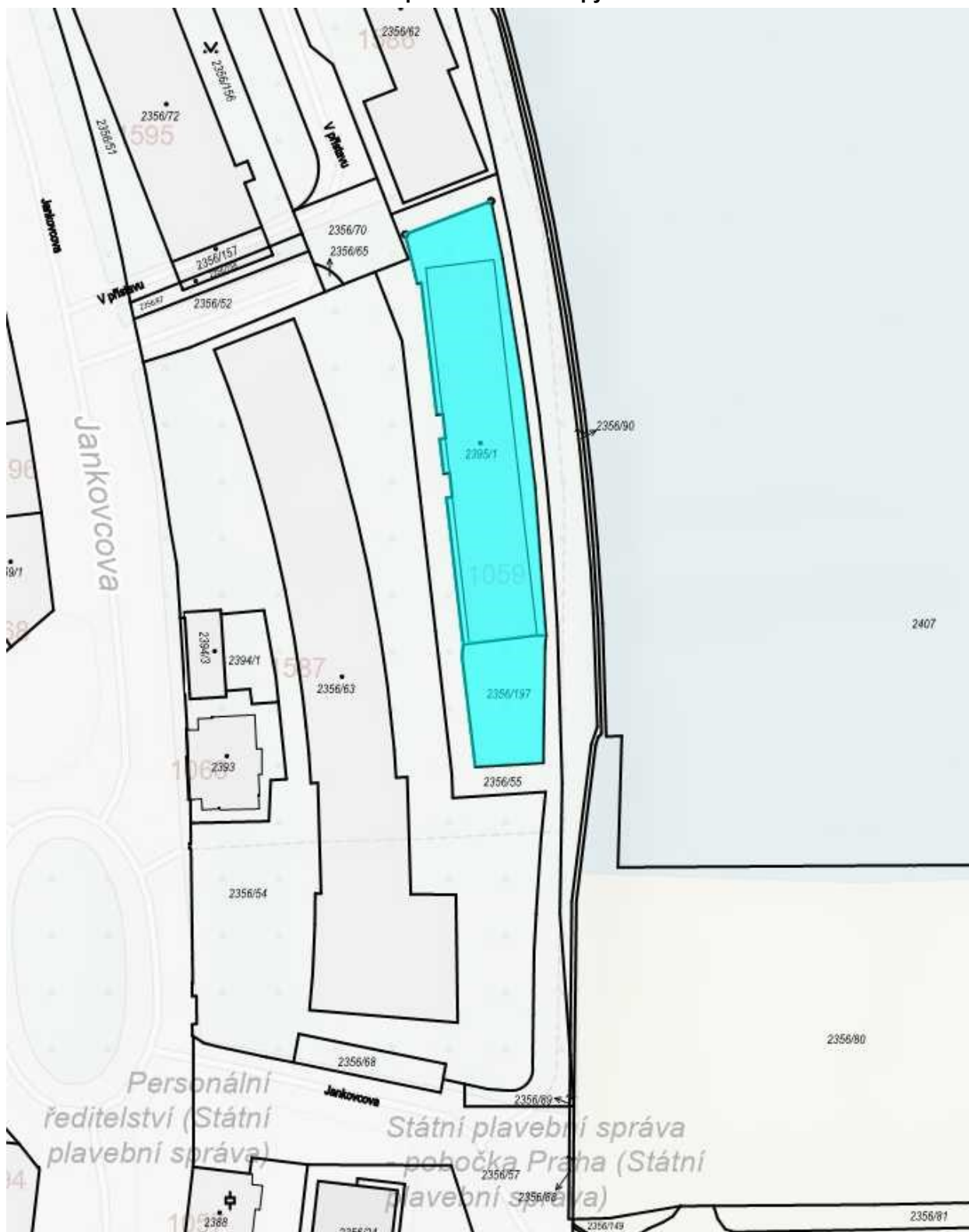
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.04.2026 10:11:51

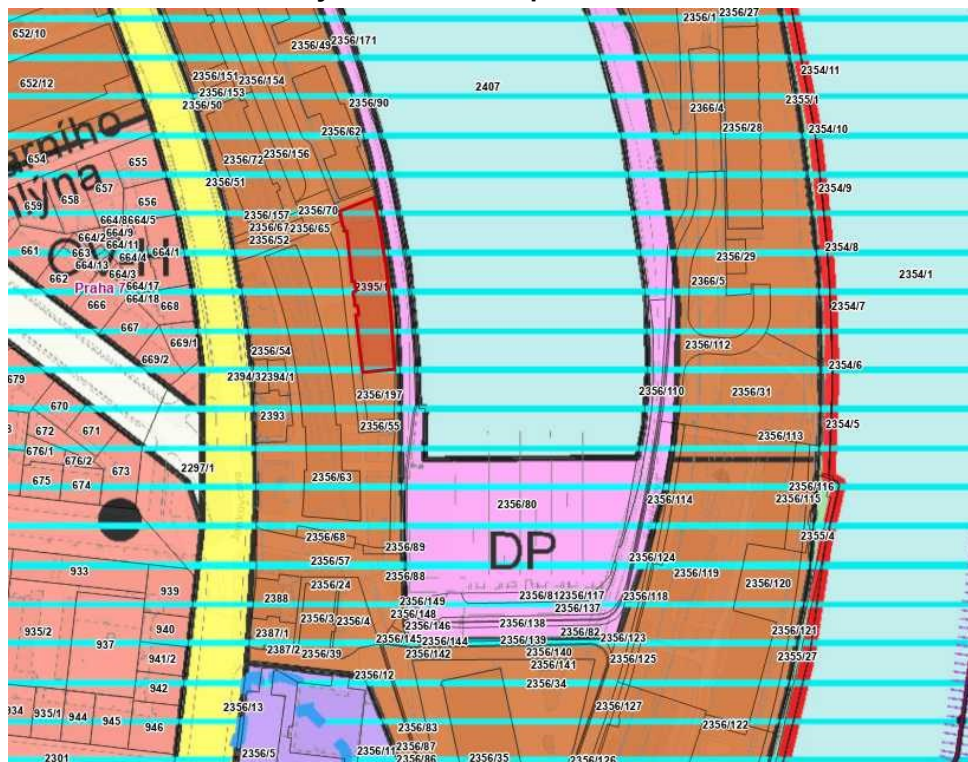
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek občanského nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
 strana 6

Kopie katastrální mapy



Výřez z územního plánu města

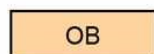


LEGENDA:

ZÁVAZNÉ PRVKY

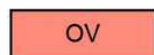
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

OBYTNÉ



OB

ČISTĚ OBYTNÉ



OV

VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

SMÍŠENÉ



SV

VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ



SMJ

SMÍŠENÉ MĚSTSKÉHO JÁDRA

Kolaudace (stavební úpravy)

Městská část Praha 7
Úřad městské části
odbor výstavby
a územního rozhodování
nábř. Kpt. Jaroše 1000
170 00 Praha 7



NAŠE ZNAČKA
MČ P7 003960/2013/OVT/Pok/01
Ob.13 (č.p.1059 Hol)

VYŘIZUJE / LINKA
Pokorná Alena 22014 4131
pokornaa@p7.mepnet.cz

PRAHA/DATUM
15.2.2013

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS

Dne 6.2.2013 požádal stavebník **Modrá vize s.r.o., IČ 28943767, Na Hanspaulce 818/32, Praha 6** zastoupen na základě plné moci **Ing.arch. Václavem Čermákem, Havelská 6, Praha 1** o vydání kolaudačního souhlasu pro stavbu:

- stavební úpravy stávajících objektů čp. 789/14 (R1) a čp. 1059/12 (R2) v areálu Českých přístavů, Jankovcova ul. 6, Praha 7 za účelem zřízení kancelářských prostor v objektu R1, zřízení restaurace, kavárny/cukrárny, obchodní prostory a kancelářské prostory a zřízení výměňkových stanic v obou objektech
- předmětem prohlídky je objekt R2 (č.p. 1059 Hol) - restaurace.

Stavba byla povolena rozhodnutím ze dne 12.11.2008 pod čj. MČ P7 12703/08/2979 – ob.13/Pok, právní moc nastala dne 25.11.2008. Dne 3.1.2011 byly povoleny změny stavby pod čj. MČ P7 051854/2010/OVT/Pok/01, ob. 13, právní moc nastala dne 28.1.2011 a dne 9.1.2013 pod čj. MČ P7 038225/2012/OVT/Pok/01, ob.13 (č.p. 1059 Hol), právní moc nastala dne 16.1.2013. Na část stavby – R1 (č.p. 789), V Přístavu 22, v Praze 7 byl vydán kolaudační souhlas dne 27.4.2012.

Závěrečná kontrolní prohlídka stavby byla provedena dne 15.2.2013. Při závěrečné kontrolní prohlídce stavby byly zjištěny změny oproti dokumentaci, ověřené ve stavebním řízení, které jsou v dokumentaci vyznačené a které nevyžadovaly povolení v řízení o změně stavby před jejím dokončením.

Schválené změny jsou:

- drobné dispoziční úpravy zázemí kuchyně.

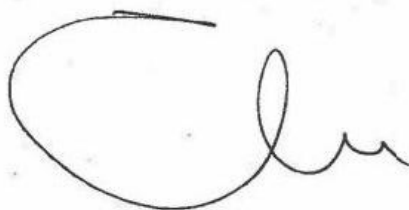
Městská část Praha 7, Úřad městské části, odbor výstavby a územního rozhodování jako stavební úřad příslušný podle § 13, odst. 1, písm. c) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy ve znění pozdějších předpisů, podle ust. § 122, odst. 3 stavebního zákona

souhlasí s užíváním

shora uvedené stavby, která obsahuje:

VYPRAVENO
dne: 14.2.2013

- 1.NP – míst.čís. 1.01 zádveří, 1.02 pivnice, 1.03 minipivovar, 1.04 technická místnost, 1.05 šrotování sladu, 1.06 recepce, chodba, 1.07 WC ženy, 1.08 bezbariérové WC, 1.09 WC muži, 1.10 hrubá příprava zeleniny, 1.11 technická místnost, 1.12 sklad, 1.13 chodba, 1.14 sklad nápojů, 1.15 chodba, 1.16 sklad odpadů, 1.17 schodiště – stávající, 1.18 úklidová komora, 1.19, 1.21, 1.22, 1.23 a 1.24 kuchyň, 1.20 sklad, 1.26 restaurace
- 2.NP – míst.čís. 2.01 pivnice –galérie, 2.02 salonek, 2.03 salonek, 2.04 salonek, 2.05 chodba, 2.06 schodiště – stávající, 2.07 úklidová komora, 2.09 WC, 2.10 WC muži, 2.11 chodba, 2.12 šatna zam.muži, 2.13 šatna zam.ženy, 2.14 WC zam.muži, 2.15 WC zam.ženy, 2.16 restaurace – galerie
- 3.NP – stávající stav – beze změn (kanceláře se zázemím).



Ing. Jiří Chour
Vedoucí odboru výstavby
a územního rozhodování

Městská část Praha 7
Úřad městské části
odbor výstavby a územního rozhodování
Praha 7, nábr. Kpt. Jaroše 100

Příloha: PD skutečného provedení

Doručí se:

- ✓ Ing.arch. Václav Čermák, Havelská 6, 110 00 Praha 1
- ✓ České přístavy a.s., Jankovcova 6, 170 00 Praha 7

Dotčené orgány státní správy a správci sítí:

Hygienická stanice hl.m.Prahy – pobočka centrum Praha 7
Hasičský záchranný sbor hl.m.Prahy; Sokolská 62; 121 24 Praha 2
MHMP – odbor památkové péče
MČ Praha 7, ÚMČ, odbor životního prostředí
MČ Praha 7, ÚMČ, odbor výstavby – vodohospodářské oddělení

Na vědomí:

Modrá vize s.r.o., Na Hanspaulce 818/32, 160 00 Praha 6
spisy
archiv+PD


15. 2. 2013

Potvrzení o existenci výměňkové stanice

Městská část Praha 7
Úřad městské části
odbor výstavby
a územního rozhodování
nábř. Kpt. Jaroše 1000
170 00 Praha 7



(48)

NAŠE ZNAČKA
MČ P7 003960/2013/OVT/Pok/01/01
Ob.13 (1059 Hol)

VYŘIZUJE / LINKA
Pokorná Alena 22014 4131
pokornaa@p7.mepnet.cz

PRAHA/DATUM
14.1.2015

Věc: Potvrzení o existenci výměňkové stanice v objektu R2 (restaurace) - č.p. 1059 v k.ú. Holešovice, Jankovcova 12, v areálu Českých přístavů v Praze 7.

Městská část Praha 7, Úřad městské části, odbor výstavby a územního rozhodování na základě žádosti společnosti Veolia Energie ČR, a.s. se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 potvrzuje, že součástí stavebních úprav v objektu č.p. 1059 v k.ú. Holešovice, Jankovcova 12, v areálu Českých přístavů v Praze 7 (objekt R2) pro účely restaurace byla i výměňková stanice v podzemní části, která však nebyla v kolaudačním souhlasu ze dne 15.2.2013 pod čj. MČ P7 003960/2013/OVT/Pok/01, ob. 13 (1059 Hol) výslovně uvedena.

Ing. Jiří Chour
Vedoucí odboru výstavby
a územního rozhodování

Městská část Praha 7
Úřad městské části
odbor výstavby a územního rozhodování
PRAHA 7, nábř. Kpt. Jaroše 1000

Příloha: 1x A4 kopie kolaudačního souhlasu č.p. 1059 v k.ú. Holešovice ze dne 15.2.2013

Doručí se:

Veolia Energie ČR, a.s. se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1

Na vědomí:

spisy

PRÉV. ZVL 4: 14.1.2015
Uwag!



1

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků

Městská část Praha 7
Úřad městské části
stavební úřad
U Průhonu 1338/38
170 00 Praha 7



NAŠE ZNAČKA
SZ: MČ P7 284083/2021/SU/Vm
Č.J.: MČ P7 318343/2021/SU/Vm
oh.99, R

VYŘIZUJE/LINKA
Ing. arch. Dagmar Vomlelové / tel. 22014 4127
mob.: 778 110 013
vomlelovad@praha7.cz

PRAHA/DATUM
19.11.2021

ROZHODNUTÍ

Stavební úřad Městské části Praha 7 příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, posoudil dle § 86 a § 90 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků podanou dne 13.10.2021 žadatelem, **České přístavy, a.s., IČO 45274592, Jankovcova 6, 170 00 Praha 7** a na základě toho **vydává podle § 82 stavebního zákona**

rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků

parc. č. 2356/55 a 2395/1 v k.ú. Holešovice,
Praha 7 - Holešovice č.p. 1059, Jankovcova 12.

Účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, je žadatel:
- České přístavy, a.s., IČO 45274592, Jankovcova 6, 170 00 Praha 7,

a dále ten kdo má jiné věcné právo k dotčeným pozemkům:

- PREdistribuce, a.s., Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
- Veolia Energie ČR, a.s., 28. října č.p. 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

Pro dělení pozemků se stanovují tyto podmínky:

1. Pozemky parc. č. 2356/55 (ostatní plocha) a 2395/1 (zastavěná plocha) v k.ú. Holešovice budou rozděleny a sceleny podle geometrického plánu pro rozdělení pozemku, změnu hranic pozemků č. 2333-66/2021, který ověřil úředně oprávněný inženýr Ing. Roman Smoleňák dne 20.10.2021 pod číslem 160/2021.
2. Pozemek parc. č. 2356/55 k.ú. Holešovice, ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace o celkové výměře 1389 m², bude rozdělen na pozemky:
 - parc. č. 2356/55 k.ú. Holešovice ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace o výměře 1159 m²
 - parc. č. 2356/197 k.ú. Holešovice ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha o výměře 298 m².
3. Pozemek parc. č. 2395/1 k.ú. Holešovice, zastavěná plocha o výměře 1215 m², bude upravena jeho hranice a bude mít novou výměru 1147 m² zastavěná plocha č.p. 109 a způsob využití jiná stavba.
4. Stávající věcná břemena zůstanou zachována i na nově vzniklých pozemcích.

Č.j. MČ P7 318343/2021/SU/Vm

str. 2

Odůvodnění

Podáním ze dne 13.10.2021 požádal žadatel, České přístavy, a.s., IČO 45274592, Jankovcova 6, 170 00 Praha 7, o vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování výše uvedených pozemků. Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům oznámením č.j. MČ P7 302398/2021/SU/Vm ze dne 1.11.2021 a zároveň stanovil lhůtu 15 dnů od doručení oznámení k podání námitek účastníků řízení a podání stanovisek dotčených orgánů. Ve stanovené lhůtě nebyly doručeny žádné námítky účastníků řízení ani žádná stanoviska dotčených orgánů.

Žádost byla podána vlastníkem výše uvedených pozemků. Byly doloženy výpis z katastru nemovitostí list vl. 178, který pořídil stavební úřad dálkovým přístupem do KN dne 1.11.2021, dále bylo doloženo závazné stanovisko Odboru územního rozvoje, odd. informací o území č.j. MHMP 1668106/2021 ze dne 19.10.2021 a GP č. 2333-66/202, který ověřil ověřený úředně oprávněný inženýr Ing. Roman Smoleňák dne 20.10.2021 pod číslem 160/2021.

Účastníci řízení:

Podle § 85 stavebního zákona je účastníkem územního řízení o umístění stavby navrhovatel a obec a dále osoby, která mají vlastnická nebo jiná věcná práva ke stavbou dotčeným pozemkům a dále vlastníci, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich mohou být územním rozhodnutím o umístění stavby přímo dotčena. Za účastníky byli uznáni:

- České přístavy, a.s., IČO 45274592, Jankovcova 6, 170 00 Praha 7,
- PŘEDistribuce, a.s., Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
- Veolia Energie ČR, a.s., 28. října č.p. 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

Dále je účastníkem každého územního řízení obec tj. hl. m. Praha zastoupená IPR (§ 85 odst. 1 stavebního zákona), a ten, komu zvláštní zákon toto postavení přiznává, v daném případě Městská část Praha 7 (§ 18 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze).

Soulad stavby s veřejnými zájmy:

Navrhovaný záměr je v souladu s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, včetně platných změn i změny Z2832/00. Předložený záměr se nachází v zastavitelném území, v ploše s využitím SV - H – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy H.

Soulad stavby s územním plánem byl kladně posouzen orgánem územního plánování, bylo doloženo souhlasné kladné závazné stanovisko Odboru územního rozvoje MHMP 1668106/2021 ze dne 19.10.2021.

Dělení nebo scelování pozemků je v souladu s Nařízením č. 10/2016 Sb. Hl. m. Prahy, kterým se stanovují požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. m. Praze, zejména:

- splňuje § 11, který se zabývá obecnými zásadami vymezení pozemků a veřejných prostranství. Pozemky jsou nově vymezeny tak, aby nebylo vyloučeno jejich účelné využití.

V průběhu řízení nebyly podány žádné námítky účastníků řízení.

Závěr:

Stavební úřad Městské části Praha 7 v řízení zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům řízení se s nimi seznámit a uplatnit námítky a vyjádření k nim.

K ochraně veřejných zájmů stavební úřad přezkoumal a odůvodnil soulad s obecnými technickými požadavky na výstavbu, zajistil časovou a věcnou koordinaci stavby s ostatními stavbami v území.

Č.j. MČ P7 318343/2021/SU/Vm

str. 3

Na základě zjištění, že návrh je v souladu s výše uvedenými veřejnými zájmy, bylo rozhodnuto, jak je ve výroku uvedeno.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu podáním u zdejšího správního orgánu. Lhůta pro podání odvolání počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Toto rozhodnutí podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platí dva roky ode dne nabytí právní moci, nepozbývá však platnosti, bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabytí-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru. Územní rozhodnutí pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení navrhovatele nebo jeho právního nástupce o tom, že upustil od záměru, k němuž se rozhodnutí vztahuje.

Ověřenou projektovou dokumentaci (geometrický plán č. 2333-66/2021) v souladu s ust. § 92 odst. 4 stavebního zákona obdrží žadatel (a příslušný úřad městské části, jehož územního obvodu se umístění stavby týká), po nabytí právní moci územního rozhodnutí.

Ing. Helena Lubasová
vedoucí stavebního úřadu

otisk úředního razítka

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 3 ve výši 1000 Kč byl zaplacen. VS:3005006946

Příloha:

Ověřená dokumentace

– Geometrický plán pro rozdělení pozemku, změnu hranic pozemků č. 2333-66/2021

Č.j. MČ P7 318343/2021/SU/Vm

str. 4

Doručí se:**I. Účastníci řízení podle § 87 staveb. zákona a § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu**

České přístavy, a.s., IDDS: vybdksw

sídlo: Jankovcova č.p. 6, 170 00 Praha 7-Holešovice

PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov

Veolia Energie ČR, a.s., IDDS: zepcdvg

sídlo: 28. října č.p. 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor evidence majetku, IDDS: 48ia97h

sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor hospodaření s majetkem, IDDS: 48ia97h

sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

II. Účastníci řízení podle § 87 staveb. zákona a § 27 odst. 2 správního řádu

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, IDDS: c2zmahu

sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha-Nové Město, 128 00 Praha 28

Městská část Praha 7, Odbor rozvoje a péče o veřejný prostor, U průhonu č.p. 1338/38,
170 00 Praha 7-Holešovice**Dotčené správní úřady:**

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor územního rozvoje, IDDS: 48ia97h

sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

Na vědomí:

Spis

Ref

Výřez z kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcných břemen (reálné věcné břemeno na dobu 60 let)

v souvislosti s převodem nemovitosti také reálné břemeno.

12 ZŘÍZENÍ REÁLNÉHO BŘEMENE

12.1 Kupující s Prodávajícím se tímto dohodli na zřízení reálného břemene ve prospěch Oprávněných pozemků (tedy ve prospěch Prodávajícího jako vlastníka Oprávněných pozemků a dále každého dalšího vlastníka Oprávněných pozemků, nebo některého z nich, anebo jejich příslušné části - tzv. reálné břemeno „in rem“), spočívajícího v povinnosti Kupujícího jako vlastníka Zatížených pozemků (resp. každého dalšího vlastníka Zatížených pozemků, nebo některého z nich, či jejich částí), tedy zatěžujícího Zatížené pozemky, provádět opravu, údržbu a zajistit zachování Oprávněných pozemků („**Reálné břemeno**“) v rozsahu oprávnění dle čl. 13. této Smlouvy. Prodávající práva uvedená v tomto článku 12.1 odpovídající Reálnému břemenu tímto přijímá a Kupující se zavazuje Reálné břemeno vykonávat v souladu s touto Smlouvou.

13 OBSAH REÁLNÉHO BŘEMENE

13.1 V tomto článku 13 se Kupujícím rozumí také každý další vlastník Zatížených pozemků, resp. každého nebo některého z nich a/nebo jejich příslušných částí.

13.2 Kupující je na základě práva odpovídajícího Reálnému břemenu zejména povinen na své náklady zachovávat, provádět údržbu a opravy Oprávněných pozemků v jejich částech vyznačených v situačním plánu, který je k této Smlouvě připojen jako Příloha č. 5 („**Situace vyznačení rozsahu reálného břemene**“), jakož i staveb a zařízení na nich se nacházejících, a to včetně běžné údržby jako je úklid, udržování schůdnosti v zimním období apod., a/nebo tyto na své náklady zajišťovat. Prodávající (a jeho právní nástupci) nebude povinen na tyto náklady přispívat, a to ani v případě, že bude Oprávněné pozemky též užívat či je budou užívat třetí osoby. Kupující je povinen při výkonu svých povinností odpovídajících Reálnému břemenu postupovat tak, aby byly zachovány požadavky na údržbu daného typu komunikace na příslušných částech Oprávněných pozemků se nacházejících, jsou-li takové stanoveny. Kupující se zavazuje, že v případě převodu vlastnického práva k Zatíženým pozemkům předem informuje každého nabyvatele Zatížených pozemků nebo jejich částí či spoluvlastnických podílů na nich o obsahu této Smlouvy.

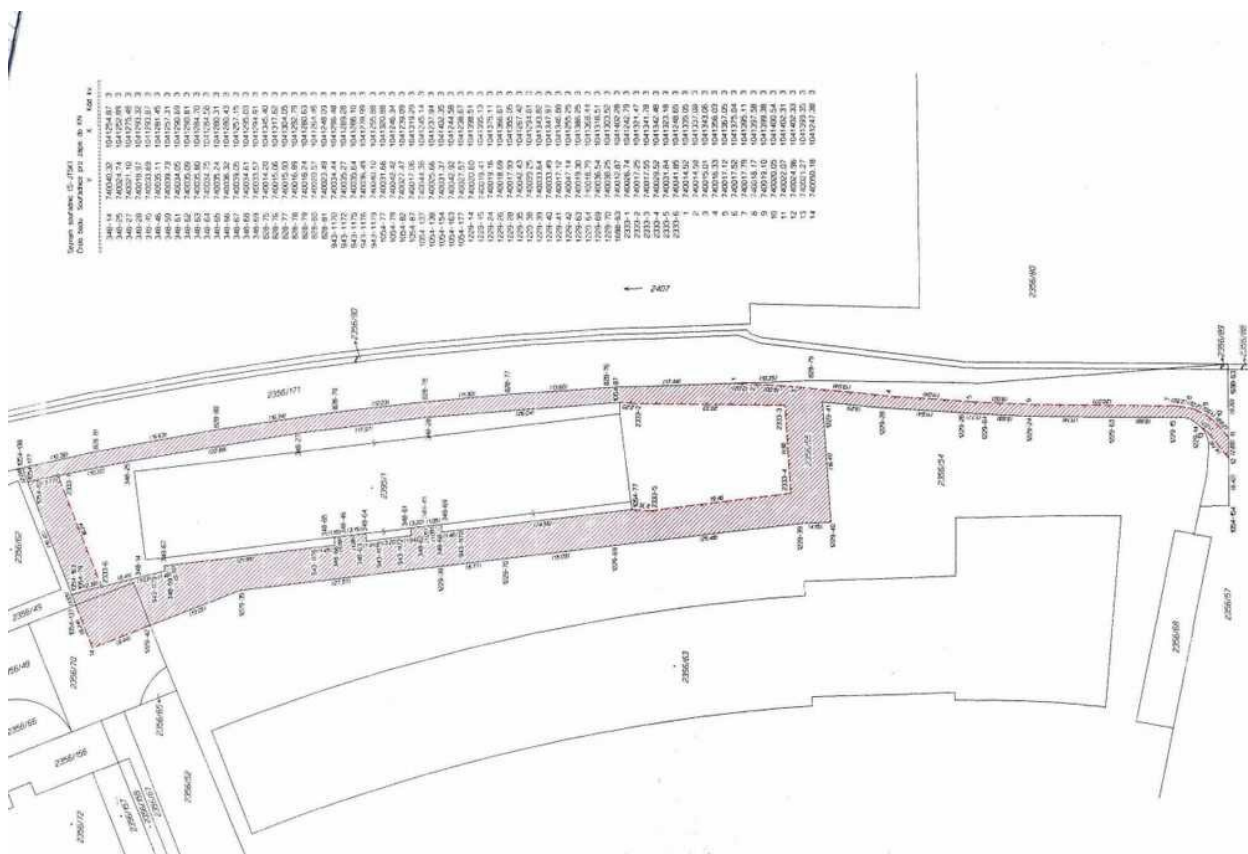
13.3 V případě porušení jakékoli povinnosti Kupujícího dle článku 13.2 výše je Prodávající oprávněn splnit tuto povinnost za Kupujícího na náklady Kupujícího. Kupující se zavazuje veškeré vyúčtované náklady Prodávajícím uhradit Prodávajícímu do 15 dnů ode dne doručení výzvy k úhradě.

- 13.4** Prodávající práva uvedená v tomto článku 13 odpovídající Reálnému břemeni tímto přijímá a Kupující se zavazuje (i) vykonávat činnosti odpovídající Reálnému břemeni pravidelně, podle svých nejlepších možností a schopností; (ii) při výkonu povinností odpovídajících Reálnému břemeni dodržovat veškeré relevantní právní předpisy, včetně předpisů upravujících povinnosti vlastníků související se správou komunikací; a (iii) postupovat tak, aby osoby, kterým svědčí jakékoli právo k Oprávněným pozemkům nebyly ve výkonu tohoto práva omezeny. Kupující se zavazuje vykonávat činnosti odpovídající Reálnému břemeni bez ohledu na to, zda Oprávněné pozemky Kupující, nebo jakékoli jiné třetí osoby, využívá nebo nevyužívá.
- 13.5** Kupující na sebe bere odpovědnost za řádnou údržbu chodníků nacházejících se na Oprávněných pozemcích a zavazuje se Prodávajícímu nahradit veškerou újmu (zejména, nikoli však výlučně, újmu vyplývající z vyrovnání nároků třetích osob, kterým vznikla újma v důsledku špatné údržby nebo neprovedení opravy Oprávněných pozemků), která Prodávajícímu vznikne v důsledku porušení povinností dle této Smlouvy ze strany Kupujícího.
- 13.6** Prodávající (stejně tak jako jeho právní nástupce či osoby, jímž Prodávající tato práva postoupí či umožní vykonávat) není povinen jakkoliv zajišťovat opravu, údržbu či zachování Oprávněných pozemků ani jejich částí, případně staveb či zařízení na nich se nacházejících, ani tyto hradit či na ně přispívat, a to bez ohledu na to, zda či v jakém rozsahu bude Oprávněné pozemky, stavby či zařízení na nich užívat sám či tyto budou užívány třetími osobami.
- 13.7** V případě, že by mělo Kupujícímu v souvislosti s Reálným břemenem z jakéhokoli důvodu (např. vlivem změny relevantních předpisů) vzniknout v budoucnu právo účastníka jakéhokoli řízení ohledně Oprávněných pozemků či jejich částí, zavazuje se Kupující do řízení nijak nezasahovat a postupovat ve všech případech ve shodě s Prodávajícím, v případě potřeby mu poskytnout veškerou součinnost v daných řízeních.
- 13.8** Smluvní strany sjednávají, že neohledě na zřízení a existenci Reálného břemene a povinností z něj Kupujícímu vyplývajících, je Prodávající či jakýkoliv další vlastník Oprávněných pozemků či jejich částí oprávněn na nich realizovat jakékoliv stavební úpravy či jiné změny či je sám nebo za pomoci jiného udržívat a opravovat, resp. s nimi jinak nakládat, a to bez nutnosti jakéhokoli souhlasu ze strany Kupujícího.
- 14 POVAHA A DOBA TRVÁNÍ REÁLNÉHO BŘEMENE**
- 14.1** Reálné břemeno se zřizuje ve prospěch každého vlastníka Oprávněných pozemků, a/nebo jeho příslušných částí („*in rem*“).
- 14.2** Reálné břemeno se zřizuje na dobu 60 let.
- 15 ÚPLATA ZA ZŘÍZENÍ REÁLNÉHO BŘEMENE**
- 15.1** Kupující zřizuje Reálné břemeno za jednorázovou úplatu ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) navýšenou o případnou daň z přidané hodnoty v zákonné výši („Úplata za zřízení Reálného břemene“).
- 15.2** Prodávající se zavazuje uhradit Úplatu za zřízení Reálného břemene na výzvu Kupujícího do patnácti (15) kalendářních dnů poté, co mu bude doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu Reálného břemene do katastru nemovitostí. Úplata za zřízení Reálného břemene bude poukázána na Účet Kupujícího.
- 15.3** Smluvní strany výslovně potvrzují, že výše Úplaty za zřízení Reálného břemene je stanovena s ohledem na vyšší Kupní ceny za Nemovitosti a je přiměřená.

Příloha č. 5
Situace vyznačení rozsahu reálného břemene

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosevňní stav						Nový stav								
Označení pozemku parc. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se starším evidenčním příslušným vztahům				
	ha	m ²			ha	m ²				Dle předpisů z pozemku zanechaného v	Ořad letu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu	
										katastru nemovitostí	držiteli poz. emencí		ha	m ²
2356/55										2356/55		178		
2356/70										2356/70		178		
2395/1										2395/1		178		

Situace vyznačení rozsahu reálného věcného břemene	Jméno, příjmení: Ing. Roman Smolářák	
	Číslo podání seznamu omezení správných zeměměřických územních	1699/1997
	Dne: 15. listopadu 2021	
	Hledě k tomu a přesnosti odpovědi právní předpisem.	
Vyhotovitel: Mělnická geodetická, s.r.o. Bezručova 108, 276 01 Mělník	 Mělnická geodetická, s.r.o. Bezručova 108, 276 01 Mělník IČO: 25 10 90 73, DIČ: CZ25 10 90 73 Tel./fax: 315 625 476	
Číslo zakázky: 2376-93/2021		
Okres: Hlavní město Praha		
Obec: Praha		
Kat. území: Holešovice		
Mapový list: Praha 6-D/42		
Dosaďme vztahům pozemků byla poskytnuta možnost ujasnit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předpisem způsobem:		



Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně, znalečné účtuji dokladem č. 44/2026.

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 033879/2026.

V Brně 7.5.2026

Ing.
Tomáš
Chalupa

Digitally signed by Ing.
Tomáš Chalupa
DN: c=CZ,
2.5.4.97=NTRCZ-44906935
, o=Ing. Tomáš Chalupa,
ou=Ing. Tomáš Chalupa -
znalec, ou=1, cn=Ing.
Tomáš Chalupa,
sn=Chalupa,
givenName=Tomáš,
serialNumber=P31589
Date: 2026.05.07 11:19:39
+02'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.11.