

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 20/64
ze dne 25.10.2012

k návrhu na prominutí pohledávky hlavního města Prahy vedené za společností Incheba Praha spol. s r.o.

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. schvaluje

prominutí pohledávky společnosti Incheba Praha spol. s r.o. ve výši 127.930.014,47 Kč včetně DPH a příslušenství z titulu nájemní smlouvy č. NAO/58/01/000588/2001 ze dne 15.2.2001 a Dohody o narovnání č. 1 ze dne 22.6.2010

II. ukládá

1. Radě HMP

1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 30.10.2012

2. předložit ZHMP ke schválení návrh dalšího využití areálu Výstaviště Praha po ukončení nájemního vztahu se společností INCHEBA PRAHA dne 31.12.2014

Termín: 31.12.2013

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-1136
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Důvodová zpráva

Tento materiál je předkládán za účelem komplexního řešení problematiky smluvního vztahu mezi společnostmi INCHEBA PRAHA spol. s r.o., se sídlem Praha 7, Areál Výstaviště č.p. 67, PSČ 17090, IČO: 48025780 (dále jen „**Incheba**“) s hlavním městem Prahou (dále jen „**HMP**“), který vznikl na základě nájemní smlouvy č. NAO/58/01/000588/2001 ze dne 15.2.2001, ve znění pozdějších dodatků (dále jen „**Nájemní smlouva**“), a na základě související dohody o narovnání ze dne 16.6.2010. Toto řešení odráží jak požadavky HMP vznesené vůči Inchebě na společném jednání v dubnu t.r., tak i vzájemné požadavky a nároky uplatněné Inchebou a výsledky dosažené při následných jednáních mezi HMP o zkrácení doby nájmu areálu Výstaviště Praha v Praze 7 (dále jen „**Areál Výstaviště**“) a o souvisejících právních aspektech Nájemní smlouvy.

Uvedení do problematiky

1) Dosavadní vývoj smluvního vztahu

HMP je vlastníkem nemovitostí v Areálu Výstaviště. Všechny nemovitosti v Areálu Výstaviště ve vlastnictví HMP byly ze strany HMP pronajaty společností Incheba, a to na základě Nájemní smlouvy.

HMP se stalo vlastníkem všech nemovitostí v Areálu Výstaviště až po ukončení téměř desetiletí hledání cest ke scelení majetkové držby v rukou HMP. Po skončení Všeobecné Československé výstavy v roce 1991 se v obvodu Areálu Výstaviště nalézal majetek tří vlastníků – historický majetek HMP, majetek vlastněný Českou republikou a majetek – stavby vybudované za účelem pořádání VČSV. Zejména třetí typ majetku působil dlouhodobé potíže vzhledem k tomu, že společnost zbankrotovala a majetek byl zatížen enormními dluhy.

Východiskem se jevilo být řešení schválené ZHMP dne 21.4.1998, kterým byla schválena konstrukce navržená HMP společností MUSICAL s.r.o., založená na předpokladu, že tato společnost zajistí vypořádání závazků váznoucích na majetku Společnosti pro VČSV. Za tímto účelem byla s Musical s.r.o. uzavřena příkazní smlouva. Poté, kdy by tato společnost získala pod kontrolu tento majetek a jménem HMP vyjednala s Českou republikou přechod státního majetku na HMP, získala by výměnou za prodej jejího majetku v Areálu Výstaviště HMP dlouhodobou nájemní smlouvu k veškerému – scelenému – majetku HMP v Areálu Výstaviště. V průběhu následných let přešla práva a povinnosti ze společnosti MUSICAL s.r.o. na Zábavní a výstavní park a.s.. Vzhledem k nesplnění závazků příkazníka HMP příkazní smlouva 30.9.2000 zanikla. V mezidobí se správce konkurzní podstaty v roce 1999 neúspěšně pokusil prodat věci v Areálu Výstaviště po Společnosti pro VČSV. Dne 19.6.2000 se na základě výsledku dalšího výběrového řízení stala vlastníkem těchto věcí Incheba. Následně se obrátila na HMP s návrhem na realizaci původního konceptu schváleného v roce 1998. Dne 26.10.2000 ZHMP tuto nabídku reflektovalo schválením záměru nabytí majetku Incheby v Areálu Výstaviště ve smyslu usnesení z roku 1998. Následně RHMP realizovala toto usnesení a s Inchebou byla uzavřena kupní smlouva, díky které byl veškerý majetek scelen v rukou HMP, a nájemní smlouva s nájemným 60mil.Kč/rok a dobou nájmu 15 let + 5 let opce.

Po povodních v roce 2002 byl na základě jednání mezi smluvními stranami dne 29.7.2003 uzavřen Dodatek č. 5 k Nájemní smlouvě, který podstatným způsobem změnil práva a povinnosti obou smluvních stran ve vztahu k Areálu Výstaviště, mimo jiné:

- a) prodloužil dobu trvání Nájemní smlouvy na 60 let a možností dalšího prodloužení o dalších 5 let,
- b) uložil společnosti Incheba investovat do obnovy Areálu Výstaviště do konce roku 2015 částku ve výši alespoň 1 mld. Kč, a

- c) snížil nájemné z 60 mil. Kč ročně na 10 mil. Kč ročně s postupným nárůstem až na 30 mil. Kč ročně od 1.1.2054 (vše bez DPH).

V návaznosti na spory stran ohledně neplnění povinností společnosti Incheba ve vztahu k investicím do obnovy Areálu Výstaviště a dále v návaznosti na důsledky požáru Průmyslového paláce ze dne 16.10.2008 byl mezi HMP a společností Incheba dne 16.6.2010 uzavřen Dodatek č. 9 k Nájemní smlouvě, který zrušil většinu ujednání Dodatku č. 5. Zejména tak došlo k:

- a) opětovnému zkrácení doby trvání nájemního vztahu do 31.12.2016,
- b) opětovnému zvýšení nájemného na částku 60 mil. Kč ročně,
- c) zrušení ujednání o investici společnosti Incheba do obnovy Areálu Výstaviště,
- d) udělení souhlasu ze strany společnosti Incheba k tomu, aby HMP inkasovalo pojistné plnění z pojistné smlouvy č. 2730600099 v souvislosti s požárem Průmyslového paláce,
- e) sjednání možnosti kterékoliv smluvní strany navrhnout vždy jednou za dva roky k projednání otázku změny výše nájemného dle stanovených kritérií, přičemž strany se zavazují takovýto návrh vždy projednat, a pokud nedojde ke shodě, bude za tím účelem HMP zpracován znalecký posudek. Z odst. 4.2 Nájemní smlouvy však nevyplývá povinnost HMP přistoupit na požadavek Incheby na snížení nájemného v jakékoliv výši,
- f) sjednání oprávnění společnosti Incheba navrhnout za stejných podmínek k projednání také otázku změny výše nájemného pro období let 2008-2010 zpětně. Z odst. 4.2 Nájemní smlouvy však nevyplývá povinnost HMP přistoupit na požadavek Incheby na poskytnutí slevy z nájemného,
- g) stanovení závazku HMP provést bez zbytečného odkladu rekonstrukci západního křídla Průmyslového paláce,
- h) stanovení závazku HMP odstranit škody vzniklé na předmětu nájmu v období 2003 až 2010.

Vzájemné finanční pohledávky, jež byly mezi stranami sporné, smluvní strany vypořádaly současně uzavíranou Dohodou o narovnání, na základě které byla společnosti Incheba stanovena povinnost uhradit HMP doplatek narovnaací částky ve výši 61.824.335,50 Kč, a to nejpozději do 30.9.2011.

2) Vývoj jednání mezi HMP a společností Incheba po uzavření Dodatku č. 9

Po uzavření Dodatku č. 9 k Nájemní smlouvě a následně v průběhu roku 2011 a 2012 společnost Incheba adresovala HMP v písemné podobě a rovněž prostřednictvím Dohlížitelského výboru návrhy a požadavky na:

- a) změnu (snížení) nájemného s ohledem na nízkou reálnou vytíženost Areálu Výstaviště, a to na částku **17,1 mil. Kč ročně** (spodní hranice závěrů znaleckého posudku společnosti APOGEO Esteem, a.s. – viz níže),
- b) změnu (snížení) nájemného zpětně za období od roku 2008, a to na částku **17,1 mil. Kč ročně**,
- c) slevu na nájemném v důsledku nemožnosti užívat západní křídlo Průmyslového paláce a některé další objekty, a to v částce 1.557.769,80 Kč měsíčně, tj. **18.693.237,60 Kč ročně**,
- d) náhradu škody, která společnosti Incheba údajně vznikla porušením povinnosti HMP jako pronajímatele k odstranění škod a dokončení oprav na předmětu nájmu poškozeném v období 2003-2010 živelnými událostmi, v celkové výši **14.951.585,36 Kč**,

- e) vydání bezdůvodného obohacení HMP, které údajně vzniklo provedením některých havarijních oprav Areálu Výstaviště společností Incheba, a to celkem ve výši **1.849.112,72 Kč**.

Jednání Dohlížetelského výboru proběhla postupně ve dnech 5.4.2011, 13.9.2011, 15.11.2011, 13.3.2012 a 11.6.2012.

Na základě jednání obou smluvních stran v roce 2011 o návrhu na změnu nájemného bylo ze strany HMP zadáno zpracování znaleckého posudku společností APOGEO Esteem, a.s. Znalecký posudek této společnosti byl zpracován dne 16.6.2011 a stanovil aktuální výši **tržního nájemného** předmětu nájmu v rozmezí **17,1 – 20,6 mil. Kč** (posudek dovozoval využitelnost Areálu Výstaviště ve výši pouhých 25%). K následné dohodě smluvních stran o snížení nájemného však nedošlo. Podle posudku byla platnost jeho závěrů časově omezena na 6 měsíců od data jeho zpracování. Zmíněný posudek APOGEO Esteem, a.s. nebyl zamýšlen a nelze jej použít coby podkladový materiál, jímž by bylo možné zdůvodnit poskytnutí slevy z nájemného dle Nájemní smlouvy.

V roce 2012 HMP zadalo zpracování dalšího znaleckého posudku, kterým měla být zjištěna výše **obvyklého nájemného** pro předmět nájmu dle Nájemní smlouvy. Podle znaleckého posudku č. 1620-63-2012, který dne 27.8.2012 zpracoval Ing. Arch. Vladimír Soukeník, soudní znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace pro odhady nemovitostí, byla celková výše obvyklého ročního nájemného Areálu Výstaviště stanovena na **20.800.000,- Kč** (dále jen „**znalecký posudek**“).

V průběhu roku 2011 společnost Incheba přestala hradit řádně a včas nájemné a uplatňovala domnělé zápočty pohledávek HMP na nájemné vůči uplatňovaným pohledávkám společnosti Incheba v souvislosti s některými shora uvedenými nároky. Společnost Incheba rovněž uhradila pouze část sjednané narovnací částky dle Dohody o narovnání. Veškeré tvrzené nároky společnosti Incheba a uplatňované zápočty byly doposud ze strany HMP odmítány coby nedůvodné a nepodložené. **K 31.10.2012 dluží společnost Incheba na nájemném (včetně narovnací částky) částku 127.930.014,47 Kč včetně DPH a příslušenství.**

V roce 2012 HMP prostřednictvím Dohlížetelského výboru vzneslo vůči společnosti Incheba návrh na zkrácení doby trvání nájmu do 31.12.2014. Zároveň HMP vyjádřilo připravenost jednat o následném časově omezeném pronájmu potřebných výstavních ploch v Areálu Výstaviště společnosti Incheba pro jednotlivé výstavy i po ukončení Nájemní smlouvy. HMP zpracovalo a předložilo společnosti Incheba příslušný návrh Dodatku č. 11 k Nájemní smlouvě. Společnost Incheba vyjádřila připravenost o zkrácení doby trvání Nájemní smlouvy jednat, avšak vážala svůj souhlas na dosažení dohody o snížení nájemného, které je podle jejího názoru nepřiměřeně vysoké a neposkytuje Inchebě reálnou možnost dalšího podnikání v Areálu Výstaviště. Incheba dále požadovala slevu z nájemného za dobu od podpisu dodatku č. 9 k Nájemní smlouvě.

V reakci na návrh HMP předložila společnost Incheba protinávrh Dodatku č. 11 k Nájemní smlouvě, který byl smluvními stranami přijat jako podklad pro další jednání. Na základě společných jednání byl tento návrh Dodatku č. 11 k Nájemní smlouvě upraven a byl schválen usnesením Rady hlavního města Prahy č. 1698 ze dne 16.10.2012.

3) K obsahu Dodatku č. 11 k Nájemní smlouvě

Návrh Dodatku č. 11 k Nájemní smlouvě obsahuje následující ujednání:

- a) Dochází ke zkrácení doby trvání nájmu o 2 roky, tj. do 31.12.2014 (čl. 3.1. Nájemní smlouvy).

Toto ujednání plně odpovídá návrhům vzneseným ze strany HMP a dává HMP dostatečný časový prostor pro rozhodnutí o dalším způsobu provozování Areálu. Výstaviště po ukončení Nájemní smlouvy, včetně realizace případného výběrového řízení na nového provozovatele.

- b) Zaniká ustanovení o možnosti Incheby požadovat prodloužení doby trvání Nájemní smlouvy o dalších 5 let, které obsahovala již původní Nájemní smlouva (čl. 3.2. Nájemní smlouvy).

Toto ujednání plně odpovídá návrhům vzneseným ze strany HMP, přičemž zamezuje možnosti dalšího prodloužení Nájemní smlouvy.

- c) Smluvní strany sjednávají postup při uzavírání budoucích nájemních smluv pro jednotlivé výstavní akce v období od 1.1.2015 do 31.12.2018 (čl. 3.2. Nájemní smlouvy).

Toto ustanovení vyšlo z návrhů společnosti Incheba, která má dle svého tvrzení již nasmlouvány výstavní akce v Areálu Výstaviště i pro období po 31.12.2014. Konání těchto jednotlivých výstav nijak neomezí HMP v dalším nakládání s Areálem Výstaviště (tj. provádění oprav, rekonstrukcí, investic ani příp. výběr nového provozovatele). Každá budoucí nájemní smlouva bude muset projít standardním procesem schvalování ve smyslu § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (vyvěšení záměru pronájmu na úřední desce. Oznámení záměru bude muset být dostatečně podrobné stran podmínek pronájmu a bude muset obsahovat přesné vymezení pronajímaných ploch pro jednotlivá období). Závazek HMP uzavřít konkrétní nájemní smlouvu na konání jednotlivých akcí v určitém roce zanikne, pokud by na základě zveřejněného záměru HMP obdrželo na takový roční pronájem výhodnější nabídku a Incheba by takovou výhodnější nabídku nedorovнала.

- d) Dochází ke snížení nájemného z částky 60 mil. Kč bez DPH ročně na částku 20,8 mil. Kč bez DPH ročně, a to s účinností od nabytí účinnosti Dodatku č. 11. (čl. 4.1.1. Nájemní smlouvy).

Jak bylo shora uvedeno, Dodatek č. 9 k Nájemní smlouvě v bodě 7. (změna odst. 4.2. Nájemní smlouvy) stanovil možnost smluvních stran jednou za 2 roky předložit návrh na změnu výše nájemného v závislosti na (i) reálné vytíženosti Areálu Výstaviště, (ii) předpokládaném budoucím poměru komerčního a nekomerčního využití Areálu Výstaviště, (iii) předpokládaném rozsahu veřejně prospěšných aktivit, (iv) výrazných změnách skutečné hodnoty předmětu nájmu v čase a (v) hospodárnosti nakládání s předmětem nájmu. Přestože z Nájemní smlouvy nevyplývá povinnost HMP přistoupit na požadavek Incheby na snížení nájemného, obě strany se v Dodatku č. 9 zavázaly takový návrh projednat, a to v případě neshody s využitím znaleckého posudku, který zjištěním obvyklého nájemného v místě, čase a účelu nájmu pořídí znalec, určený HMP.

Ve shora uvedené souvislosti je namístě přihlédnout též k tomu, že dochází ke snížení nájemného na hodnotu obvyklého nájemného, která byla stanovena soudním znalcem ve znaleckém posudku. Zmíněný znalecký posudek je jedním z faktorů, který je namístě zohlednit v kontextu posuzování ekonomické vyváženosti návrhu dodatku č. 11. Zároveň je třeba upozornit, že snížení využitelnosti Areálu Výstaviště je mj. způsobeno poškozením Průmyslového paláce v důsledku požáru v říjnu 2008. Faktem ale zůstává, že ve vztahu k odpovědnosti za vzniklou škodu HMP v současnosti vede soudní spor se společností Incheba a s dalšími dvěma společnostmi, přičemž předkládaný návrh Dodatku č. 11

k Nájemní smlouvě nijak nelimituje případnou odpovědnost společnosti Incheba za škodu, resp. právo HMP domáhat se náhrady škody před soudem a škodu následně vymáhat, pakliže bude odpovědnost Incheby pravomocně shledána příslušným soudem.

- e) Dochází k poskytnutí slevy na nájemném zpětně za období od 1.7.2010 do dne nabytí účinnosti Dodatku č. 11, a to z částky 60 mil. Kč bez DPH ročně na částku 25.714.286,00 Kč bez DPH ročně (čl. 4.1.2. Nájemní smlouvy).

Jak bylo shora uvedeno, Dodatek č. 9 k Nájemní smlouvě v bodě 7. (změna odst. 4.2. Nájemní smlouvy) přiznal společnosti Incheba mj. i oprávnění navrhnout projednání změny výše nájemného i zpětně pro období 2008-2010, a to v závislosti na stejných kritériích, která měla být použita pro změnu nájemného *pro futuro*. Z odst. 4.2 Nájemní smlouvy nevyplývá povinnost HMP přistoupit na požadavek Incheby na poskytnutí slevy z nájemného, nicméně i v tomto případě měly být případné neshody projednány s využitím znaleckého posudku.

- f) Dochází k prominutí dluhu Incheby vůči HMP z titulu nedoplatku části narovnacích částky, včetně příslušenství a smluvních pokut ve výši 31.930.014,47 Kč, dle Dohody o narovnání (čl. 4.1.3. Nájemní smlouvy).

V důsledku slevy na nájemném (viz písm. e) shora) a prominutí nedoplatku části narovnacích částky (viz písm. f) shora) dojde k vypořádání stávajících pohledávek HMP za Inchebou v souhrnné výši **127.930.014,47 Kč** včetně DPH a příslušenství.

Ke dni 31.10.2012 dluží společnost Incheba na nájemném a na narovnacích částce celkem 127.930.014,47 Kč včetně DPH. Tato částka se skládá:

- (i) z vyfakturovaného nájmu ve výši 90.000.000,00 Kč včetně DPH za období od 01.07.2011 do 30.09.2012, dále
- (ii) z částky 31.930.014,47 Kč jakožto doplatku narovnacích částky osvobozeného od DPH splatný dne 30.09.2011 dále
- (iii) z nájemného za období od 01.10. do 31.10.2012 ve výši 6.000.000,00 Kč včetně DPH, které by dle dodatku č. 10 mělo být vyfakturováno až ke dni 20.12.2012,
- (iv) z příslušenství k pohledávce 121.930.014,47 Kč, které by ke dni 31.10.2012 činilo celkem 18.664.207,23 Kč. Příslušenství se skládá z úroků z nájmu za období od 01.07.2011 do 31.10.2012 = 9.684.000,00 Kč (zákonný úrok z prodlení je pevně definován sazbou 0,05% dluhu/den v Nájemní smlouvě), úroku z doplatku narovnacích částky ke dni 31.10.2012 = 2.658.064,36 Kč (podle stanovené sazby ČNB) a ze smluvní pokuty k doplatku narovnávací částky ke dni 31.10.2012 = 6.322.142,87 Kč (stanoveno v Dohodě o narovnání sazbou 0,05% dluhu/den).

V případě schválení dohody o slevě na nájemném za předchozí období a o prominutí nedoplatku narovnacích částky budou vypořádány pohledávky HMP za Inchebou z titulu nájemného (vč. příslušenství) a narovnacích částky (vč. příslušenství). K 31.10.2012 tak dojde k vypořádání dosavadních pohledávek HMP za nájemné, jeho příslušenství, a zbylou část narovnacích částky, příslušenství a smluvní pokuty.

Dohoda o slevě na již vyúčtovaném nájemném, resp. prominutí nedoplatku narovnacích částky má z hlediska platného práva a skutečného obsahu právního úkonu charakter prominutí dluhu ve smyslu § 574 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, resp. prominutí pohledávky ve smyslu § 59 odst. 3 písm. m)

zákona o hlavním městě Praze. Vzhledem ke skutečnosti, že jde o částku vyšší než 5 mil. Kč, je prominutí pohledávky předkládáno k projednání Zastupitelstvu HMP, kterému je podle § 59 odst. 3 písm. m) zákona o hlavním městě Praze vyhrazeno rozhodování o vzdání se práva a prominutí pohledávky vyšší než 5 mil. Kč.

- g) Dochází k odstranění dosavadního odst. 4.2 Nájemní smlouvy, a to bez náhrady.
Původní ustanovení, zakotvené Dodatkem č. 9, obsahovalo možnost smluvních stran jednou za dva roky navrhopvat změny nájemného, a to v případě Incheby i zpětně. S ohledem na zkrácení doby trvání Nájemní smlouvy a snížení nájemného je nadále nedůvodné, aby měla Incheba možnost v dalším období navrhopvat k projednání otázku snížení nájemného, a to jak *pro futuro*, tak i zpětně.

- h) Dochází k zamezení možnosti jednostranných zápočtů pohledávek společnosti Incheba vůči HMP (čl. 4.3 písm. c) Nájemní smlouvy).

Původní ustanovení odst. 4.3. písm. c) Nájemní smlouvy umožňovalo Inchebě započítávat své závazky k úhradě nájemného oproti své pohledávce na úhradu zbylé části kupní ceny za prodej Areálu Výstaviště HMP. S ohledem na úplné vypořádání kupní ceny Dohodou o narovnání je toto ustanovení již od roku 2010 obsoletní.

Společnost Incheba v poslední době využívala absenci zákazu provádění jednostranných zápočtů k uplatňování neprokázaných pohledávek a k jejich zápočtu oproti svému závazku na úhradu nájemného a narovnačí částky. Navrženým ustanovením bude tato pro HMP nepříznivá praxe odstraněna.

- i) Společnost Incheba v Dodatku č. 11 činí prohlášení o tom, že je obeznámena se stavem předmětu nájmu a že nově sjednaná výše nájemného plně odpovídá stavu předmětu nájmu (čl. 5.4. Nájemní smlouvy).

Původní ustanovení, zakotvené Dodatkem č. 9, obsahovalo rovněž závazek HMP k odstranění škod na předmětu nájmu, ke kterým došlo v období 2003 – 2010. Nově je tento závazek zrušen a HMP nehrozí vymáhání splnění tohoto závazku ze strany společnosti Incheba, tedy ani nebude hrozit uplatňování souvisejících nároků na náhradu škody, resp. slevu z nájemného.

- j) Dodatek č. 11 nově upravuje postup při obnově Průmyslového paláce (čl. 9.3. Nájemní smlouvy).

Původní ustanovení, zakotvené Dodatkem č. 9, obsahovalo závazek HMP provést rekonstrukci Průmyslového paláce, a to bez zbytečného odkladu. Nově je tato povinnost zrušena, a naopak jsou stanovena podrobnější pravidla pro případ, že HMP dle svého uvážení zahájí rekonstrukci Průmyslového paláce. Tím též dochází k omezení prostoru pro uplatňování domnělých nároků ze strany Incheby na slevu z nájemného či náhradu škody.

- k) Dodatek č. 11 obsahuje ustanovení o narovnání sporných nároků společnosti Incheba na jakékoliv další finanční platby za minulé období, které nejsou řešeny Dodatkem.

Společnost Incheba v posledních dvou letech uplatňovala vůči HMP různé finanční nároky, které jsou blíže popsány shora. Uvedené ustanovení zamezuje možnosti dalšího uplatňování těchto nároků – vše je řešeno výlučně úpravou nájemného.

Dodatek č. 11 (část B, odst. 1) pro vyloučení všech pochybností explicitně stanoví, že se narovnání nevztahuje na nárok HMP na náhradu škody způsobené

požárem Průmyslového paláce. Tento nárok je v současné době předmětem soudního sporu mezi HMP jako žalobcem a společností Incheba a dalšími dvěma společnostmi jako žalovanými.

- l) Dodatek vyžaduje předložení nového, aktuálního ručitelského prohlášení mateřské, slovenské společnosti Incheba a.s.

S ohledem na změny nájemného stanovené Dodatkem č. 11 vzniká určitá právní nejistota, zda je již dříve poskytnuté ručitelské prohlášení mateřské společnosti Incheba a.s. i nadále použitelné a vymahatelné. Společnost Incheba bude proto povinna nejpozději při uzavření Dodatku č. 11 předložit nové, aktuální ručitelské prohlášení, kterými bude zajištěno řádné hrazení nájemného HMP.

Na základě shora uvedeného se tímto materiálem předkládá ZHMP informace o průběhu historického vývoje kauzy „Incheba“ a návrh usnesení spolu s touto důvodovou zprávou k prominutí pohledávky za společností Incheba Praha spol. s r.o. ve výši 127.930.014,47 Kč včetně DPH a příslušenství z titulu nájemní smlouvy č. NAO/58/01/000588/2001 ze dne 15.2.2001 a Dohody o narovnání č.1 ze dne 22.6.2010.

V souvislosti s rozhodnutím o zpětné slevě na nájemného a o prominutí nedoplatku narovnáací částky je nezbytné zmínit následující právní limity, jimiž je HMP jakožto veřejnoprávní korporace při své činnosti vázána:

- z ustanovení § 35 zákona o hlavním městě Praze vyplývá povinnost HMP řádně pečovat o svůj majetek a kontrolovat hospodaření s tímto majetkem s tím, že povinnost řádné péče o majetek by mohla být porušena zejména v případě, že by HMP v důsledku uzavření dodatku č. 11 bylo v komplexu všech ujednání tohoto dodatku ekonomicky znevýhodněno oproti současnému stavu;

- právní vztah založený Nájemní smlouvou může být z věcného hlediska považován za koncesní smlouvu ve smyslu zákona č. 139/2006 Sb., koncesního zákona, ve znění pozdějších předpisů. Změny Nájemní smlouvy provedené dodatkem č. 11 by proto dle aktuální rozhodovací praxe soudů neměly zakládat tzv. podstatnou změnu smlouvy, tj. nemělo by dojít k vychýlení hospodářské rovnováhy smluvního vztahu v neprospěch HMP;

- snížení nájemného, resp. sleva z nájemného, resp. prominutí nedoplatku narovnáací částky by nemělo založit poskytnutí nedovolené veřejné podpory ze strany HMP ve prospěch společnosti Incheba. Dle čl. 107 Smlouvy o fungování Evropské unie se v případě vynaložení určitých prostředků jedná o veřejnou podporu, pokud (i) je poskytována státem nebo z veřejných prostředků (tedy i z prostředků HMP), (ii) ovlivňuje obchod mezi členskými státy EU, (iii) poskytuje určitému podniku nebo odvětví výhodu před ostatními soutěžiteli, čímž (iv) narušuje nebo může narušit hospodářskou soutěž. O veřejnou podporu vyžadující schválení Evropské komise by se, pokud by skutečně šlo o veřejnou podporu, mohlo jednat za předpokladu, že by důsledkem podpisu dodatku č. 11 bylo ekonomické zvýhodnění Incheby ve finančním vyjádření dosahující min. částky 200.000 EUR (což je hranice veřejných podpor malého rozsahu, které nepodléhají schvalování ze strany Evropské komise).

Shora uvedené právní limity mohou být dodrženy v případě, že snížení nájemného, sleva z nájemného a prominutí nedoplatku narovnáací částky budou dostatečně **zdůvodněny objektivními výhodami HMP**, které alespoň vyrovnají či převáží ztrátu příjmů, resp. zánik pohledávek na straně HMP. HMP proto při jednání s Inchebou vyvinulo maximální snahu směřující k dodržení shora uvedených právních limitů a k zajištění těchto požadovaných výhod pro HMP.

Níže je uveden přehled typových faktorů, které by mohly vyvažovat na straně HMP ztrátu příjmů a pohledávek z důvodu podpisu Dodatku č. 11. Snížení, resp. sleva na nájemném a prominutí nedoplatku narovnáací částky by tudíž z hlediska HMP mohly potenciálně být vyvažovány zejména následujícími faktory:

- (i) zkrácením doby trvání Nájemní smlouvy o dva roky,
- (ii) zrušením možnosti Incheby požadovat prodloužení Nájemní smlouvy,
- (iii) související možností rychlejšího postupu HMP ve vztahu k celkové obnově Areálu Výstaviště a k jeho dalšímu využití k uspokojování veřejných zájmů,
- (iv) odstraněním smluvních ustanovení, která stanoví HMP určité povinnosti (např. povinnost k rekonstrukci Průmyslového paláce, povinnost odstranit škody způsobené 2003 – 2010 živelnými událostmi apod.),
- (v) odstraněním možnosti uplatňování dalších návrhů Incheby na snížení nájemného, založených na nájemní smlouvě,
- (vi) zákazem možnosti jednostranného zápočtu pohledávek společnosti Incheba, což bylo dosud v praxi účelově uplatňováno,
- (vii) eliminací uplatněných či budoucích domnělých nároků Incheby na slevu z nájemného či náhradu škody (viz shora),
- (viii) úsporou na nákladech spojených s případnými soudními řízeními¹ pro případ, že by HMP muselo vymáhat stávající či budoucí pohledávky za Inchebou z titulu Nájemní smlouvy,
- (ix) získáním nového ručitelského prohlášení mateřské společnosti Incheba a.s., které bude zajišťovat pohledávky HMP na celé nově stanovené nájemné.

Je však třeba uvést, že shora uvedené potenciální přínosy vyplývající pro HMP ze shora uvedených faktorů se jeví jako obtížně kvantifikovatelné a nelze proto jednoznačně (tj. číselným vyjádřením) určit, zda a do jaké míry takové potenciální přínosy vyváží či převáží poskytovanou slevu na nájemném a prominutí nedoplatku narovnáací částky. S ohledem na uvedené nelze s potřebnou právní jistotou kvalifikovaně vyhodnotit, zda a v jakém rozsahu jsou v důsledku zmíněných možných přínosů naplněny shora uvedené zásady činnosti HMP a snížena shora popsaná právní rizika. To platí i ve vztahu k narovnáací částce dle Dohody o narovnání, u které navíc kromě shora uvedeného zřejmě nepostačuje k dostatečnému zdůvodnění jejího prominutí pouhý důvod spočívající ve stavu předmětu nájmu.

Zároveň platí, že alternativou k uzavření Dodatku č. 11 k Nájemní smlouvě je jednostranné ukončení Nájemní smlouvy ze strany HMP z důvodu neplacení nájemného Inchebou. Nelze však vyloučit, že toto řešení by vedlo k jednomu či více soudním sporům mezi HMP a Inchebou (zejména o platnost takového ukončení Nájemní smlouvy, vyklizení Incheby a o výši finančního vypořádání), které by v krajním případě mohly vést až k zablokování celého Areálu Výstaviště na několik let s rizikem jeho dalšího chátrání. Uzavření Dodatku č. 11 k Nájemní smlouvě proto HMP chápe jako významný krok směřující k odvrácení této hrozby, k odvrácení vzniku škod na majetku HMP a k zachování možnosti urychlené obnovy Areálu Výstaviště, a tedy jako další faktor vyvažující shora uvedenou ztrátu příjmu z nájemného a narovnáací částky.

¹ Zde lze konstatovat, že s ohledem na hospodářskou situaci Incheby, vyplývající z veřejně dostupných zdrojů, zejména z údajů zveřejněných ve sbírce listin obchodního rejstříku a ze zprávy auditora Incheby, nelze vyloučit, že by stávající dlužné nájemné ani v případě úspěchu v soudním řízení nemuselo být možné v následné exekuci vedené proti Inchebě v plném rozsahu vymoci.

Na tvorbě dodatku, včetně důvodové zprávy, se podílely Advokátní kanceláře Jansta, Kostka spol. s r.o. ve spolupráci s Advokátní kanceláří Weil, Gotshal & Manges s.r.o. V průběhu jednání byla též ke spolupráci přizvána Advokátní kancelář Rychetský, Hlaváček, Krampera & partneři.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1620 - 63 – 2012

o ceně obvyklého nájemného jednotlivých částí areálu Výstaviště Praha, katastrální území
Bubeneč, hlavní město Praha



Objednatel znaleckého posudku:

Magistrát hl. m. Prahy
odbor evidence, správy a využití majetku
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

zjištění obvyklé ceny nájemného

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 07.08.2012 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Znalecký posudek obsahuje 37 stran textu včetně titulního listu a včetně 25 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích, 27.08.2012



Obsah posudku

Obsah posudku	2
1.1. Znalecký úkol.....	3
1.2. Informace o nemovitosti	3
1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti.....	3
1.3. Podklady pro vypracování posudku	3
1.4. Vlastnické a evidenční údaje.....	4
1.5. Dokumentace a skutečnost	4
1.6. Celkový popis nemovitosti.....	4
2. Posudek	5
2.1. Metodika	5
2.2. Popis nemovitosti	6
2.3. Průzkum trhu.....	20
2.4. Stanovení ceny nájmu srovnávací metodou	25
3. Závěr	36

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Zjistit výši obvyklého nájemného jednotlivých částí areálu Výstaviště Praha v katastrálním území Bubeneč, Praha 7 v rozsahu pronajaté části společností INCHEBA PRAHA, spol. s r. o. a to k datu prohlídky nemovitosti, to je k 07.08.2012.

1.2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	nájem objektů a pozemků areálu Výstaviště Praha
Adresa nemovitosti:	areál Výstaviště čp.67 170 000 Praha 7
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Bubeneč

1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka se zaměřením nemovitosti byla provedena ve dnech 07. a 22.08.2012 za přítomnosti zástupců nájemce areálu.

1.3. Podklady pro vypracování posudku

- * Objednávka Magistrátu hl. m. Prahy, odboru evidence, správy a využití majetku ze srpna 2012.
- * Nájemní smlouva o pronájmu areálu Výstaviště Praha, Holešovice ze dne 15.02.2001 a kompletní soubor jejích dodatků č. 1 až 9 a kupní smlouva uzavřená mezi HMP a INCHEBOU PRAHA z 7.06.2001.
- * Inventury pronajatého majetku, to je budov, staveb a pozemků rok 2008 a 2011 - vybrané části příloha.
- * Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2011 - materiál INCHEBY PRAHA, spol. s r. o. - příloha.
- * Výsledovky Bazénu z let 2008 až 2012 poskytnuté nájemcem - příloha.
- * Dílčí stavební dokumentace - výkresy jednotlivých podlaží Průmyslového paláce, Křižíkových pavilonů a Provozní budovy „D”.

* Znalecké posudky č. 420-108/2011 Společnosti APOGEO Esteem, a.s, znalecký ústav a č. 6860/2010 znalce Ing Václava Myslíka ze dne 15.12.2010.

* Vlastní cílený průzkum trhu nájmu vybraných segmentů realitního trhu v Praze.

* Informace, údaje a další dokumenty získané od objednatele posudku a zejména nájemce.

* informace z veřejných zdrojů, zejména z internetu a katastru nemovitostí.

* Zjištění na místě.

1.4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Magistrát hl. m. Prahy, odbor evidence, správy a využití majetku, Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Magistrát hl. m. Prahy, odbor evidence, správy a využití majetku, Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1, vlastnictví: výhradní

Podrobné zkoumání vlastnických vztahů není předmětem tohoto posudku.

Pokud je dále uvedeno „pronajímatel“, nebo „nájemce“ jedná se o:

Pronajímatel:

Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2, Praha 1

Nájemce:

INCHEBA PRAHA, spol. s r. o., areál Výstaviště Praha, čp. 67, Praha 7.

1.5. Dokumentace a skutečnost

Poskytnuta dokumentace spolu s informacemi objednatele posudku, podává částečnou informaci o předmětu ocenění. Pro zjištění obvyklé výše nájemného (metodou srovnávací) jednotlivých částí areálu Výstaviště Praha v Holešovicích, které má nájemce pronaját, jsou podklady, spolu s dalšími informacemi a vlastním šetřením, v zásadě dostatečné.

1.6. Celkový popis nemovitosti

Výstaviště Praha je polyfunkční areál v katastrálním území Bubeneč na východním okraji Stromovky (Královské obory), ze které byl oddělen. Vznikl při příležitosti konání Jubilejní zemské výstavy v roce 1891. Rozloha tohoto území je téměř 36 ha, předmětem nájmu je pak z této rozlohy 312 196 m².

Celkový rozsah nájmu je patrný z inventury 2011 v příloze tohoto posudku s výjimkou plochy pozemků, která je upravena dále.

2. Posudek

2.1. Metodika

Předmětem ocenění je obvyklé nájemné jednotlivých částí areálu Výstaviště Praha. Nájem je v tomto případě chápán jako určitá služba a proto lze analogicky užít ustanovení §2, odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který stanovuje způsoby oceňování majetku a služeb:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Zjištění obvyklé ceny nájemného je v tomto případě provázeno propočty, které určí interval či hodnotu obvyklé (tržní) ceny. Propočty jsou provedeny **ve dvou etapách**.

Pro **1. etapu** je jako základní použita metoda srovnávací. **Metoda srovnávací** využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen nájmu srovnatelných (či částečně srovnatelných) vil lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého a dostupného, statisticky vyhodnotitelného materiálu, což tomto případě u vybraných objektů nebyl problém.

Dále to byly metody obecně vycházející z dosahovaných výsledků jednotlivých středisek, které jsou provozovány přímo nájemcem. V případě Průmyslového paláce, Křižíkových pavilonů a parkování návštěvníků uvnitř areálu se vycházelo z počtu akcí, doby jejich trvání a dosažitelného nájmu (dle údajů nájemce) přepočteného na 1 m² promítnuto do celého roku, respektive do měsíce. Pro parkování pak na jedno parkovací místo.

U celoročně provozovaných objektů (Maroldovo panorama a Plaveckého bazénu) se vycházelo z reálných hospodářských výsledků. Hospodářské výsledky byly před jejich užitím prověřeny srovnávací metodou s obdobnými zařízeními co do kapacity a funkce.

V případě dlouhodobě rozjímaných objektů (Lapidárium, Vodní svět, Malá sportovní hala, Pyramida a Křižíkova fontána) se vycházelo z údajů poskytnutých nájemcem. Výše nájemného bylo, před jeho užitím v propočtech, prověřeno srovnávací metodou s obdobnými zařízeními co do kapacity a funkce.

Předmětem nájmu by měly být volné nezastavěné pozemky v dolní (severní) části areálu. Z hlediska ocenění se jedná o pozemky ostatních ploch. Nájemné za pozemky bylo zjištěno z tzv. simulovaného nájemného z obvyklé ceny.

Pozemky v horní části jsou chápány jako zastavěné, nebo jako tzv. související pozemky s pozemky zastavěnými. Standardně by se oceňovali podle cenové mapy. Bohužel v cenové mapě stavebních pozemků na rok 2012 tyto pozemky oceněny nejsou, ocenění pro potřeby věcné hodnoty celého areálu je provedeno analogicky podle cenové mapy. Pozemky v horní části areálu by neměly být samy o sobě předmětem nájmu, neboť jejich nájemné je „obsaženo“ v nájemném za budovy či atrakce, které na nich stojí.

Při propočtech ve **2. etapě** bylo zohledněno to, že nájemce areálu není koncovým uživatelem všech částí areálu a že je dále podpronajímá. Jako mandátní správce je ovšem povinen pečovat o celý pronajatý areál. Dále aktuální stav některých objektů, které vyžadují rozsáhlé opravy.

Celý areál Výstaviště Praha je, zejména z hlediska výstavnictví, zatížen rozsáhlým souborem „balastních“ nemovitostí. Vedle některých drobnějších staveb se jedná zejména o pozemky. Nejlépe je to patrné na poměru (vyjádřeno v %) čistých výstavních ploch k celkové rozloze areálu. V případě Výstaviště Praha, včetně plochy Lapidária a Pyramidy, jde v současné době o hodnotu cca 15.366/312.196, to je **4,92%**. Pro srovnání areál BVV má hodnoty cca 130.000/667.000, to je **19,49 %** a PVA Letňany pak cca 33.910/105.000, to je **32,30 %**.

Stejně významný je i druhý hendikep Výstaviště Praha, kterým je mimořádně špatný stavebně technický stav rozhodujících výstavních objektů vedoucí až k přesunu některých tradičních akcí jinde.

V propočtech byla použita celková souhrnná redukce zjištěného nájemného podle jednotlivých položek o 25%.

Dále byly provedeny **kontrolní propočty** ověřením procentuální výše zjištěného nájemného vzhledem k věcné hodnotě (časové reprodukční ceně) pronajaté části areálu a metodou průměrné rentability s využitím údajů ze znaleckého posudku společnosti APOGEO.

2.2. Popis nemovitosti

Umístění v lokalitě a širší vztahy

Areál výstaviště Praha má nepravidelný tvar, je situován na východním okraji Stromovky. Jeho severovýchodní hranici tvoří železniční násep trati Praha – Děčín a jihovýchodní hranici ulice U Výstaviště. Dopravně je areál napojen z této ulice, která má kombinovaný automobilový a tramvajový provoz a je kapacitně nedostatečná. Parkovací kapacity pro konání výstav či jiné společenské akce jsou dostatečné, což ovšem neplatí pro sousední T mobil arénu v případě naplnění její kapacity.

Z hlediska MHD je přímo před hlavním vstupem zastávka tramvaje, v pěší dostupnosti je stanice

metra Nádraží Holešovice (13 min.). Rovněž železniční zastávky Holešovice a Bubny jsou v pěší dostupnosti do 10 min.

Analýza pozemků, které jsou předmětem nájmu

Provedena je zjednodušená analýza pozemků, které jsou předmětem nájmu. Je to zejména proto, aby byla zjištěna reprodukční cena celého areálu. Druhým důvodem pak je vymezení volných ploch v dolní (severní) části areálu, které by měly být samostatným předmětem nájmu.

Dále uvedené údaje v tabulce jsou převzaty z inventurních seznamů. V případě poz. parc. č. 1850/1, 1850/7 a 1862/2 je celková katastrální výměra redukována o plochy pronajaté Spartě a v případě poz. parc. č. 1850/36, která se nachází u východního průčelí T-Mobile Arény, není započtena celá výměra.

Pozemek	Plochy - výměra v m²	
	zastavěné a související	ostatní plochy
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/1		77 991
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/10		1 837
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/12	805	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/13	419	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/15	1 273	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/16	1 283	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/17		433
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/18		5 254
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/19		740
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/2		31 882
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/20		43
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/21		1 332
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/22	178	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/23		782
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/24		224
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/25		406
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/26	40	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/27		439
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/28		157
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/3		5 089
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/33		39
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/4		39 639
- část jako parkoviště	3 850	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/5		480
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/6		125
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/7		1 178
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/8		3 963
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/9		196

KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1833		2 011
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1839	300	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1840/2	67	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1841	369	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1843/1	1 131	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1843/2	1 097	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1844	1 071	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1845	13 255	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1846	1 682	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1847/1		1 121
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1847/2		747
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1848		1 282
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1849/1	2 514	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1849/2	1 632	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1849/3	5 290	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1849/4	2 082	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1849/5	2 508	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/1	52 497	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/13	56	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/14	1 509	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/15	57	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/2	345	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/25	3 268	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/27	21	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/28	35	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/29	122	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/30	132	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/31	144	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/32		70
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/33		47
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/36		
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/7	1 200	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/8	1 719	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1851	1 287	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1852	108	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1853	1 714	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1854	1 741	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1855	3 377	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1856/1	849	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1856/2	185	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1862/1	3 661	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1862/10	1 384	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1862/2	3 517	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1862/4	6 748	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1862/6	35	

KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1864/1	933	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1864/2	1 120	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1867/2	3 484	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1867/3	2 291	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1867/4	180	
KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1867/5	124	
celkem	134 689	177 507

Stručné stavebně technické popisy

Jedná se o popisy vybraných částí areálu, které mohou být samostatně předmětem nájmu ať již z hlediska jejich funkce, nebo z hlediska stavebně technického stavu, který umožňuje užívání. Jedná se zejména o objekt Spirály, který je od povodně vážně staticky narušen a objekt Restaurace Xaver (Bohemia) u nějž byla přerušena rekonstrukce (v objektu chybí podlahy, části stropů a příček). Dále to jsou například tenisové kurty, které jsou bez zázemí.

Předmětem nájmu rovněž není hala na místě levého křídla Průmyslového paláce, která je dle sdělení ve vlastnictví nájemce.

S využitím podkladů z inventury byl sestaven dále uvedený seznam vybraných částí areálu, kterými se posudek dále zabývá.

poř. číslo	Inventární číslo	Popis objektu
1	1000757	Průmyslový palác čp.416, Výstaviště, Výstaviště, Praha 7, Praha 17000 - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1845
2	1006094	Křižíkův pavilon B - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1849/1
3	1006092	Křižíkův pavilon C - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/15
4	1006093	Křižíkův pavilon D - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/16
5	1006095	Křižíkův pavilon E - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1849/5
6	1000760	Maroldovo panoráma (pavilon) - Bitva u Lipan čp. 417 - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1846
7	1000758	Lapidárium+stodola čp.422, Výstaviště, Výstaviště, Praha 7, Praha 17000 - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1855
8	1005762	Malá sportovní hala - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/25 (včetně restaurace "Na střídačce")
9	1005768	Plavecký bazén - krytý bazén čp. 1058 - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1864/1
10	1006102	Pyramida (Strojírenský pavilon) - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1867/3

11	2005760	Křížíkova fontána (s velínem a WC) - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1849/3
12	soubor	Pozemky se zpevněnými plochami
13	soubor	Open Air Area - voné venkovní plochy
14	1000765	Restaurace Pražan čp.415 - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1841
	1005764	zděný sklad u rest.Pražan - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/29
15	1000762	Restaurace "Staročeská Rychta" - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1848
16	1005766	Občerstvení u Marold. Panorama - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/31
17	1005769	Administrativní budova (provozní budova D) - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1867/2
	1006097	Administrativní budova (provozní budova D - přístavba) - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/8
	1006098	Administrativní budova (provozní budova D - sklady hala AB - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/8
18	1000759	Pavilon J - dispečink Policie ČR - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1851
19	1000766	Vrátnice I. čp.67 (u hlavního vstupu) - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1839
20	1005761	Elektrický domek - kanceláře - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/2

Průmyslový palác

Průmyslový palác je ústřední a největší dominantou v areálu Výstaviště Praha Holešovice. Stavba v secesním stylu je z roku 1891, kdy byla postavena k příležitosti Jubilejní zemské výstavy podle návrhu Bedřicha Münzbergra a je od roku 1958 zapsán do Ústředního seznamu kulturních památek ČR.

Průmyslový palác je rozdělen na 3 samostatné části - Pravé křídlo, Střední halu a na místě původního Levého křídla je v současnosti postavena mobilní hala, jelikož toto křídlo v roce 2008 zničil požár.

Celková krytá plocha je 9 294 m². Pravé křídlo má plochu 3 669 m², Střední hala 1 825 m², mobilní hala na místě levého křídla má rozlohu 3 800 m². Vstupním prostorem do paláce je foyer o ploše 1 000 m².

Stavebně se jedná o halový jednopodlažní objekt s montovanou ocelovou konstrukcí. Ve střední hale a pravém křídle jsou vestavěny galerie s kanceláři, sklady a technickými místnostmi, objekt je

částečně podsklepený. Zastřešení je z příhradových ocelových vazníků s plechovou krytinou. Fasády jsou z velké části prosklené.

Podlahy jsou v Pravém křídle keramická dlažba a parkety, podlahovou krytinou ve Střední hale je koberec na cementovém potěru. Stropy jsou obloukové a podhled tvoří dřevěné kazety (ve Střední hale zdobené malbou).

Objekt je napojen na kanalizaci, elektrickou energii, vodovod, telefon. Větrání a vytápění je kombinované vzduchotechnickým zařízením a radiátory. V budově je umístěna výměňková stanice napojená na centrální rozvody horké vody areálu Výstaviště.

Vnitřní prostory paláce jsou reprezentativní a lze je využít jak k výstavám, tak i ke kulturním akcím, např. gala večerům, plesům, koncertům, módním přehlídkám. Prostory v podzemním podlaží slouží pro technologie (strojovny, výměňková stanice) a pro šatny a hygienické zázemí.

Technický stav objektu, zejména střední haly, značně poznamenal požár levého křídla. Skleněné vitráže stěny střední haly, která sousedila s vyhořelým levým křídlem, jsou ve velmi špatném stavu. Kotelna pro střední halu byla poničena zatékáním vody a je nefunkční. Topení je tak možno realizovat pouze prostřednictvím vnějších mobilních zdrojů. Po požáru je rovněž nefunkční vzduchotechnika, která odvětrávala hygienické zázemí v suterénu a vstupní foyer. V celém objektu Průmyslového paláce je nefunkční elektronický zabezpečovací systém.

Vzhledem k nedostatečné údržbě zatéká do objektu porušenou střešní krytinou a jsou tak ohroženy nosné ocelové konstrukce včetně dominantní věže s hodinami. Potřebné jsou i opravy omítek na fasádě zadní části budovy a pilířích. Prosklené plochy jsou jednoduše zasklené, což vyvolává vyšší náklady na vytápění prostor a snižuje možnosti využití v zimním období.

Křížíkovy pavilony

Křížíkovy pavilony se nacházejí v dolní části areálu severně od Průmyslového paláce a stavebně uzavírají prostor Křížíkovy fontány. Jedná se o čtyři multifunkční pavilony – pavilon B a E o velikosti 1 900 m², pavilon C a D o velikosti 844 m², které jsou vzájemně propojené spojovacími můstky v úrovni střechy. Pavilony byly postaveny na návrh architekta Michala Brixeho v roce 1991.

Křížíkovy pavilony C a D

Půdorys obou pavilonů je čtvercový, vždy s jedním zkoseným nárožím při severní hranici objektů. Do jihovýchodní (pavilon C) či jihozápadní (pavilon D) části půdorysu jsou, diagonálně proti zkoseným rohům, „zařiznuty“ objekty tribun Křížíkovy fontány.

Objekty pavilonů jsou jednopodlažní s ocelovou nosnou konstrukcí. Část tribuny je provedena ze železobetonového montovaného skeletu. Nosná konstrukce ploché střechy, vykonzolovaná i nad tribuny, je zavěšená na ocelových táhlech na středové ocelové věžové konstrukci, ve které je umístěno točité ocelové schodiště. Střecha objektů je pochozí, s povrchem z betonových dlaždic.

Opláštění objektu je provedeno jednoduchým zasklením do ocelových rámců a výplňovými panely na bázi dřeva. Podlahové krytiny jsou ve výstavních plochách betonové stěrkové, v ostatních prostorech (chodby, hygienické zázemí) z keramických dlažeb.

Křížikovy pavilony lze využít na výstavy, sportovní nebo společenské akce. Jejich využití však limituje špatný technický stav a morální zastaralost zázemí.

Objekty byly poznamenány povodní v roce 2002, rovněž údržba je nedostatečná. Do pavilonů zatéká poničenými izolacemi střech a svodů dešťové vody. Opláštění z výplňových desek na bázi dřeva je rovněž poničeno zatékáním. Prosklené plochy jsou jednoduše zasklené, což vyvolává vyšší náklady na vytápění prostor a snižuje možnosti využití v zimním období. Hygienické zázemí neodpovídá dnešním standardům. V objektech je nefunkční systém elektrické požární signalizace a elektrické zabezpečovací signalizace.

Objekt je napojen na vodu, kanalizaci a elektrickou energii. Vytápění je teplovodní z výměníku napojeného na centrální horkovod v areálu.

Křížikovy pavilony B a E

Půdorysy těchto pavilonů jsou plošně větší, obdélníkové, orientované podélně se severní fasádou Průmyslového paláce. Konstrukce a dispoziční řešení pavilonů je shodné jako u pavilonů C a D. Jeden z rohů je opět zkosený a v protilehlé části půdorysu (směrem k fontáně) je zavěšená střecha přetažená a zakrývající tak venkovní tribunu Křížikovy fontány.

Využití pavilonů je možné pro výstavnictví, nebo pro konání společenských akcí (rauty, semináře, koncerty). Jejich využití však limituje špatný technický stav a morální zastaralost zázemí.

Objekty byly poznamenány povodní v roce 2002, rovněž údržba je nedostatečná. Do pavilonů zatéká poničenými izolacemi střech a svodů dešťové vody. Opláštění z výplňových desek na bázi dřeva je rovněž poničeno zatékáním a následně hnilobou. Prosklené plochy jsou jednoduše zasklené, což vyvolává vyšší náklady na vytápění prostor a snižuje možnosti využití v zimním období. Hygienické zázemí v pavilonech bylo zrekonstruováno, v pavilonu B je však nepoužitelné z důvodu špatného stavu vnější kanalizace. V objektech je nefunkční systém elektrické požární signalizace a elektrické zabezpečovací signalizace.

Objekt je napojen na vodu, kanalizaci a elektrickou energii. Vytápění je teplovodní z výměníku napojeného na centrální horkovod v areálu.

Maroldovo panoráma

Objekt je situovaný v západní části areálu Výstaviště západně od levého křídla Průmyslového paláce.

Jedná se o unikátní kruhový objekt z roku 1908 podle projektu Jana Kouly. Jeho zdi zdobí dílo českého malíře Lud'ka Marolda z let 1897-1898 – panoramatický obraz Bitva u Lipan. Dílo bylo

vytvořeno v roce 1898 při příležitosti výstavy architektury a inženýrství. V roce 1991 bylo Maroldovo panorama zapsáno na Ústředním seznamu kulturních památek ČR .

Současná podoba objektu pochází z roku 1934, kdy byl nově postavený pavilon otevřen v den pětistého výročí (30. května 1434) bitvy u Lipan. Po povodních v r. 2002 prošel objekt rozsáhlou rekonstrukcí, znovuotevřen byl v květnu 2004 a slouží jako stálá výstavní expozice výše uvedeného obrazu.

Budova je dvoupodlažní nepodsklepená a má půdorys dvanáctiúhelníka. Nosná konstrukce je ocelová, hrázděná. Střecha je ocelová, jehlanová, ve střední části s vystupujícím světlíkem - lucernou. Krytina střechy je z pozinkovaných plechů, lucerna je prosklená. Fasáda je omítaná s příznanou nosnou ocelovou konstrukcí. Uvnitř objektu je vestavěné podlaží pro návštěvníky panorama. Podlahové krytiny jsou PVC a keramická dlažba.

Objekt je napojen na elektrickou energii, vodu a kanalizaci. Budova není vytápěna, ve vlastních výstavních plochách není umělé osvětlení.

Technický stav objektu je dobrý, pouze na stěnách jsou stopy po zatékání střešní konstrukcí.

Lapidárium

Historický objekt z roku 1891 je umístěn vpravo od hlavního vstupu do výstaviště. Byl vybudován podle návrhu architekta Antonína Wiehla, který Lapidárium na pražském Výstavišti postavil jako sezonní provizorium pro Zemskou jubilejní výstavu 1891. Roku 1907 došlo k přestavbě v secesním stylu a k přístavbě tzv. stodoly a dalších přístavků s kanceláři. V 50. letech 20. století bylo hlavní průčelí vyzdobeno štukovou reliéfní výzdobou Gustava Zouly. Roku 1996 získalo Lapidárium zvláštní ocenění a zařadilo se mezi desítku nejlepších evropských muzeí, je rovněž na Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

Jedná se o jednopodlažní stavbu přibližně obdélníkového půdorysu, původně s velkým vnitřním atriem, které bylo později zastřešeno. Základy stavby jsou kamenné, nosné stěny z cihelného zdiva. Část stropů nad původním půdorysem je klenutá, střechy jsou sedlové, částečně prosklené. Nad vchodem a na nárožích budovy při komunikaci k Průmyslovému paláci jsou vystaveny věže s měděnou krytinou. Stropy v bývalém atriu jsou rovné, spojené s konstrukcí plochého zastřešení s prosklením. Přístavky jsou zděné s plochou střechou a střešní krytinou z pozinkovaného plechu. Hlavní průčelí objektu je zdobeno plastikami a reliéfy.

Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, elektrickou energii a plyn. Vytápění je teplovodní plynovým kotlem.

V současné době jsou v Lapidáriu instalovány exponáty stálé sbírky Národního muzea - "Památky kamenosochařství v Čechách od 11. do 19. století", v přístavcích jsou nevyužívané administrativní prostory. Tento objekt lze rovněž využít ke společenským účelům (rautům, firemním setkáním, módním přehlídkám, koncertům apod.).

V části objektu „stodola“ je umístěn Mořský svět, který má samostatný vchod z východní strany budovy.

Technický stav objektu odpovídá nepravidelné údržbě a stáří objektu. Nese stopy po zatékání střešními konstrukcemi, jejichž stav je nad původní budovou a přístavky téměř havarijní. Hrozí zřícení krovů kopule nad hlavním vstupem – je instalováno vnitřní dřevěné lešení. Vnější omítky jsou narušené v části soklu z důvodů vztlínání vlhkosti. Plynové kotle v objektu jsou za hranicí životnosti a je potřeba jejich výměna.

Malá sportovní hala

Malá sportovní hala je umístěna v jihovýchodní části areálu Výstaviště. Víceúčelová hala byla postavena v devadesátých letech 20. století.

Objekt haly má obdélníkový půdorys, orientovaný podélně ve směru ulice U Výstaviště. Nosná konstrukce je kombinovaná - zčásti ocelové sloupy a vazníky, zčásti železobetonový skelet a zděné stěny. Konstrukci střechy tvoří obloukové dřevěné lepené vazníky. Krytina je z pozinkovaného plechu, nad ledovou plochou je dřevěné podbití. Okna a dveře jsou kovové. Fasáda je zčásti obložena keramickými nebo dřevěnými obklady, zčásti omítnuta. Podlahové krytiny tvoří keramická dlažba, gumová dlažba, v technologických prostorách betonová stěrka.

Objekt je dvoupodlažní, částečně podsklepený, v 1. PP jsou strojovny, technologie chladu a VZT a zázemí pro návštěvníky restaurace, v 1. NP je umístěna ledová plocha, rolbovna, zázemí sportovců, ošetrovna, zázemí pro diváky, velín, tribuny a ve východní části restaurace s venkovní terasou. Ve 2. NP jsou vstupní pokladny a balkon.

Objekt je napojen na vodu, kanalizaci a elektrickou energii. Vytápění objektu je teplovodní, výměníková stanice je napojena na centrální areálový rozvod horké vody.

Incheba Arena je v současnosti využívána pro sportovní a kulturní akce, koncerty, taneční párty, firemní akce, společenské akce, výstavy, filmová a televizní natáčení. V zimní sezoně nabízí možnost veřejného bruslení, tréninků ledního hokeje, krasobruslení a firemních párty na ledě.

Technický stav objektu odpovídá stáří a nepravidelně prováděné údržbě. Objekt jeví poruchy od zatékání dešťové vody zejména v části restaurace. Dílčí rekonstrukce se týkala hygienických zařízení a šaten, modernizováno bylo chlazení, osvětlení, ozvučení, časomíra a úpravy ledu (rolba). Hala má rovněž nové vytápění, elektroinstalace a vzduchotechnická zařízení.

Plavecký bazén

Plavecký bazén se nachází v severovýchodní části Výstaviště při ulici Za Elektrárnou. Bazén byl postaven v 90-tých letech minulého století a v roce 2006 byl kompletně zrekonstruován.

Jedná se o dvoupodlažní, nepodsklepenou stavbu jednoduchého obdélníkového půdorysu. Základové konstrukce jsou železobetonové. Nosná konstrukce objektu je ocelová. Stropy nad 1. NP tvoří

železobetonová monolitická deska do skrytého bednění z trapézových plechů. Střešní konstrukce je z ocelových příhradových vazníků se zavěšeným podhledem, střešní plášť tvoří živičná krytina. Bazénová vana je rovněž ocelová a tvoří samostatnou konstrukci. Hladina bazénu je v úrovni 2. NP. Fasády objektu bazénu tvoří lehké sendvičové panely s pásy hliníkových oken v podélných obvodových stěnách. Většinu povrchů podlah tvoří protiskluzná dlažba, v technologických zázemích (1. NP) je podlaha betonová.

Objekt je napojen na vodu, kanalizaci, elektrickou energii. Vytápění bazénu je kombinované teplovodní a vzduchotechnickým zařízením.

Plavecký bazén se šesti plaveckými drahami má rozměry 25 x 12,5 m. Hloubka bazénu je 1,2 až 3,8 m. V 1.NP jsou umístěny šatny pro veřejnost, 4 šatny pro školy (25 osob), parní lázeň, hygienické zázemí, občerstvení, které má i samostatný vchod z exteriéru a technologie bazénu. Ve 2. NP je vlastní bazén, místnosti dozoru a sklady. Z 2.NP je také přístup na vnější terasu. Bazén má bezbariérový přístup včetně spouštěcího zařízení. Bazén je otevřen denně mimo prázdnin (červenec a srpen).

Vzhledem ke stáří provedené rekonstrukce je technický stav objektu velmi dobrý.

Pyramida

Pyramida je novodobou dominantou ve spodní (severní) části areálu. Jejím autorem je Ing. Arch. Josef Matyáš, který ji navrhl u příležitosti konání Všeobecné československé výstavy v r. 1991 jako strojírenský pavilon. Strana základny Pyramidy měří téměř 50 m, výška je 34,5 m, zastavěná plocha činí 1.600 m². V roce 2002 byl objekt poničen povodní. Po povodních byl pavilon zrekonstruován a přestavěn na divadlo. V dnešní době slouží pavilon pod názvem GoJa Music Hall hlavně jako hudební divadlo a scéna pro muzikály. Provozuje ji společnost **GOJA, agentura Gott - Janeček, spol. s r.o.**

Pyramida je původní halovou stavbou, do které bylo v rámci přestavby v roce 2002 v části půdorysu vestavěno podlaží pro umístění hygienického a provozního zázemí. V severozápadní části je jehlan zkosen v místě vstupu do objektu. Objekt je založen na pilotách a betonových pasech, nosnou konstrukci tvoří ocelová konstrukce šikmých prostorových příhradových sloupů nesoucích vlašskou soustavu krovů z ocelových válcovaných profilů pro vlastní kovový plášť.

Objekt je napojen na vodu, kanalizaci a elektrickou energii. Vytápění objektu je teplovodní, výměňková stanice je umístěna v provozní budově D.

Technický stav objektu je dobrý.

Křižíkova fontána

Světelnou fontánu zkonstruoval a zrealizoval "český Edison" František Křižík u příležitosti jubilejní zemské výstavy v roce 1891. V roce 1991 vznikla její současná moderní podoba.

Vlastní fontána je spíše technologickým objektem. Základy i bazénová vana velikosti 25 x 45 m jsou provedeny z monolitického železobetonu. Fasády jsou obloženy leštěnou žulou, pochozí komunikace jsou z mramorové dlažby. Hlediště s dřevěnými sedáky pro celkem 6000 diváků jsou umístěna v částech Křižíkových pavilonů. Vodní okruhy jsou vedeny v nerezovém potrubí a jsou poháněny 49 čerpadly, rozptyl vody zajišťuje téměř 3 000 trysek. V bazénu je umístěno 1 248 podvodních reflektorů. Ozvučení zajišťuje 55 reproduktorů. Program fontány je řízen počítačem ve velínu budovy u Křižíkovy fontány.

K vlastní fontáně patří novorenesanční budova, která je stejně jako fontána lokalizována severně za Průmyslovým palácem. Budova vznikla v souvislosti se stavbou Křižíkovy fontány v roce 1891 jako technologické zázemí jejího provozu. K tomuto účelu slouží i v současné době, po nové stavbě Křižíkovy fontány. V suterénu je umístěna strojovna vodního hospodářství fontány, v přízemí je hygienické zázemí pro návštěvníky a v patře je umístěn velín.

Jedná se o zděný podsklepený objekt o dvou nadzemních podlažích. Jižní část objektu přiléhá k terénu za Průmyslovým Palácem. Stropy jsou železobetonové trámové. Vnitřní schodiště je železobetonové, vnější schodiště je žulové. Střecha je plochá, pochozí, se žulovou dlažbou a balustrádami. Omítky jsou vápenné štukové. Okna jsou dřevěná, zdvojená, opatřená mřížemi. Objekt je napojen na vodu, elektrickou energii a kanalizaci. Vytápění objektu je teplovodní přes výměňkovou stanici z areálového horkovodu.

Technický stav se od rekonstrukce a umístění nových technologií v roce 1991 a po povodních v roce 2002 značně zhoršil. Budova je poznamenána zatékáním a vztlínající vlhkostí. Technologické vybavení je zastaralé a na hranici životnosti.

Opadává obložení vany u fontány. Sedadla pro diváky jsou poničená a část z nich potřebuje výměnu. Přes špatné izolace obkladů, podlah a záhonů zatéká do chodeb pod bazénem a elektrorozvoden. Kamenná dlažba na pochozích plochách je na několika místech pokleslá.

Parkování

V Areálu Výstaviště Praha - Holešovice je k dispozici na 1000 parkovacích míst jak uvnitř areálu, tak na jeho hranici, jedná se o parkování včetně toho s oprávněním vjezdu v době konání výstav. Pro parkování trvalých nájemců je vymezeno celkem 78 míst. Pro návštěvníky je uvnitř areálu vymezeno pouze jedno parkoviště severně od provozní budovy D s kapacitou 137 míst.

Open Air Area – volné venkovní plochy

Jedná se o venkovní plochu necelých 17 ha v dolní části Výstaviště poblíž Křížkových pavilonů, která může být využívána k realizaci kulturních, hudebních (koncerty, festivaly) a společenských akcí (kapacita až 20.000 osob). Plochy mají povrch zpevněný asfaltový nebo betonový, částečně nezpevněný travnatý. Zázemí pro konané akce a backstage je možný v některém Křížkově pavilonu.

Restaurace Pražan

Restaurace Pražan leží v západní části areálu jižně od levého křídla Průmyslového paláce. Byla postavena v roce 1891 k příležitosti konání Jubilejní zemské výstavy jako pavilon Zemského výboru království českého navržený arch. Bělským. Je rovněž na Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

Budova restaurace je dvoupodlažní s částečným podsklepením. Základy jsou kamenné, svislé nosné konstrukce zděné. Stropy nad suterénem jsou železobetonové, nad přízemím dřevěné trámové. Krov je dřevěný vázaný, střecha je zčásti valbová a zčásti sedlová s krytinou plechovou a částečně ze živičných pásů. Okna jsou dřevěná jednoduchá. Podlahy jsou v suterénu betonové, v nadzemních podlažích keramická dlažba nebo dřevěná podlaha. V prostorech vlastní restaurace jsou dřevěné obklady stěn. Vnější omítky jsou zdobené štukové. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, elektrickou energii a plyn. Vytápění je teplovodní plynovou kotelnou.

Objekt a přilehlé zpevněné plochy jsou využívány jako restaurace s letní zahrádkou s kapacitou 130 míst v hlavním sále, 2 x 25 míst v saloncích a 80 míst venku.

Technický stav objektu je vzhledem k jeho stáří relativně dobrý. Do prostorů restaurace zatéká střechou. V nedávné době byla provedena pouze dílčí rekonstrukce současným nájemcem.

Restaurace Staročeská Rychta

Staročeská Rychta je restaurace v secesním domě situovaném v západní části areálu Výstaviště, severně od levého křídla Průmyslového paláce.

Budova je dvoupodlažní, částečně podsklepená. Základy jsou kamenné, svislé nosné konstrukce dřevěné s rákosovým zdivem, stropy dřevěné trámové, střecha valbová resp. polovalbová. Krov je dřevěný vázaný s pálenou krytinou. Okna a dveře jsou dřevěné, fasády jsou omítané, zdobené malbou a štuky. Podlahy jsou v suterénu betonové, v nadzemních podlažích keramická dlažba. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, elektrickou energii a plyn. Vytápění je teplovodní plynovou kotelnou.

Technický stav objektu je vzhledem ke stáří a nedostatečné údržbě možné hodnotit jako uspokojivý. V objektu jsou jen jednoduchá okna, což zvyšuje provozní náklady na vytápění. Pravděpodobně i vnitřní vybavení již neodpovídá dnešním standardům. Pro další využití objektu se předpokládají dílčí stavební úpravy.

Občerstvení u Maroldova Panorama

Samostatně stojící přízemní zděný objekt občerstvení leží v blízkosti Maroldova Panorama, jižním směrem. Objekt má pultovou střechu v malém spádu, před občerstvením je zpevněná plocha využitá jako předzahrádka pro sezení.

Administrativní budova D

Administrativní budova je situována ve východní části Výstaviště. Skládá se v podstatě ze dvou částí - skladové a kancelářské. Skladová halová část objektu byla postavena ve 40-tých letech 20. století, administrativní přístavba byla realizována v roce 1991.

Skladová část objektu je jednopodlažní hala, jejíž nosná konstrukce je železobetonová. Střecha je plochá s živičnou krytinou. Osvětlení zajišťuje, kromě dřevěných oken s mřížemi, pásový světlík ve střeše. Fasády jsou omítané hladké, sokl je obložen keramickým obkladem do výšky cca 400 mm.

Administrativní část je třípodlažní s ocelovou nosnou konstrukcí a s vyzdívkami z pórobetonu. Stropní konstrukce jsou betonové do trapézových plechů. Okna jsou dřevěná zdvojená, osazená pásově po obvodu fasády. Na podlahách v kancelářích jsou koberec nebo PVC, v hygienických zázemích je keramická dlažba. Podhledy jsou zavěšené, hliníkové (systém FEAL). Střecha objektu je plochá, pouze nad schodišťovým prostorem je prosklená ocelová sedlová konstrukce. Dispozičně je administrativní část členěna jako trojtakt se střední chodbou. Administrativní budova je napojena na vodovod, kanalizaci, elektrickou energii. Vytápění objektu je teplovodní z výměňkové stanice napojené na areálový rozvod horké vody.

Objekty je využíván jako sklady, dílny a administrativní plochy. V 1.NP je technické zázemí s výměňkovou stanicí, která zajišťuje i vytápění objektu Pyramida.

Technický stav je poměrně dobrý. Jako u většiny objektů v areálu se zde projevuje zatékání střešní konstrukcí díky horšímu stavu krytiny a klempířských prvků.

Pavilon J – dispečink policie ČR

Pavilon J je situovaný při venkovním schodišti mezi Průmyslovým palácem a Pyramidou. Jedná se o novorenesanční dům z roku 1898. V roce 1952 byla provedena zadní přístavba.

Objekt je třípodlažní, částečně podsklepený. Nosné konstrukce jsou zděné, zastřešení je ploché s plechovou krytinou, pouze přístavba má živičnou krytinu. Fasády jsou omítané, okna dřevěná zdvojená, zčásti opatřena kovovými mřížemi. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, elektrickou energii a plyn. Vytápění je teplovodní plynovým kotlem.

Objekt slouží zčásti jako kanceláře Policie ČR, zčásti jsou jeho administrativní plochy nevyužité. Součástí objektu je trafostanice.

Technický stav objektu odpovídá jeho stáří, vnitřní vybavení je morálně zastaralé. Podzemní podlaží je vlhké a po celý rok je nutné ho vysoušet.

Vrátnice I. č.p. 67 (u hlavního vstupu)

Hlavní vrátnice – dům č.p. 67 je situován u hlavního vstupu na Výstaviště. Jedná se o novorenesanční budovu, postavenou u příležitosti Jubilejní zemské výstavy v roce 1891 arch. Wiehlem pro účely umístění pošty a policie, která je na Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

Jedná se o částečně podsklepenou dvoupodlažní budovu. Základy jsou kamenné, svislé konstrukce zděné, stropy dřevěné trámové, krov dřevěný vázaný, střešní plášť je z osinkocementových šablon (věž je oplechována). Fasáda má sgrafitová zdobení. Objekt je napojen na vodu, kanalizaci, elektrickou energii a plyn. Vytápění objektu je plynové.

Objekt sloužil jako vstupní personální vrátnice a režie – velín nahrávacího studia pro celý areál. V současnosti je nevyužívaný a „vybydlený“ předchozím nájemcem.

Technický stav objektu odpovídá stáří a nedostatečné údržbě. Vzhledem k tomu, že byla možná jen prohlídka exteriéru, dá se vzhledem ke stáří objektu předpokládat poruchy způsobené vztlínáním zemní vlhkosti a zatékáním porušenou střešní krytinou.

Elektrický domek - kanceláře

Objekt je situován severním směrem od Lapidária. „Elektrický domek“ je posledním z exponátů vzorových rodinných domků, které byly rozmístěny v areálu Výstaviště a byl postaven ve 40. letech 20. století. V roce 1991 byla k domku přistavěna krytá pergola.

Dům je zděný, dvoupodlažní, částečně podsklepený. Základy jsou betonové, stropní konstrukce železobetonové monolitické. Střecha je plochá s pozinkovaným plechem. Podlahy a schodiště jsou dřevěné, okna dřevěná zdvojená. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, elektrickou energii a plyn. Vytápění je teplovodní plynovým kotlem.

Objekt není v současné době využíván. Technický stav se z prohlídky exteriéru jeví jako dobrý.




2.3. Průzkum trhu





Analýza trhu nemovitostmi

Pro zpracování tohoto posudku bylo provedeno účelové šetření vybraných segmentů trhu v obdobných či částečně srovnatelných lokalitách v Praze. Pro výběr byl rozhodující zejména standard prostorů, částečně též celková užitková plocha




Údaje byly čerpány z internetu, realitních časopisů, z vlastní databáze budované řadu let a pravidelně aktualizované, i ze spolupráce s realitními kanceláři.







Kanceláře standard

Lokalita	Plocha (m ²)	Cena		Poznámka	Foto
		(Kč)	za m ² (Kč)		
Praha 7 U Měšťanského pivovaru	290	64 233	221	celkem osm místností které v přízemí cihlové budově, kuchyňka, WC, EZS, klimatizace, rozvody datové a telefonní sítě, pásové střešní světlíky s větracími klapkami, parkování přímo před budovou	
Praha 7 Osadní	850	204 000	240	komerční prostory v administrativní budově s recepcí, 330 m ² v 1.NP, 424 m ² ve 4.NP (celé patro) a 5 kanceláří o velikosti 19 m ² v 6.NP + sociální zázemí s toaletami a kuchyňkou na každém patře, variabilní skeletový systém, možnost úprav dle dohody s majitelem, možnost parkování ve dvoře	
Praha 7 U Pergamenky	322	48 192	150	celkem devět kanceláří ve 3. patře komerčního objektu, společná kuchyňka a WC na patře, 4 parkovací stání, dva výtahy, recepce a alarm, rozvody PC sítě, připojení k internetu a telefonní linky	

Praha 7 Dělnická	266	61 180	230	kancelářský prostor v prvním patře ve vnitroblokové vestavbě, velká hala 240 m ² , vhodné pro openspace či s možností rozdělení dle požadavků zájemce, oddělená kancelář 26 m ² , vlastní kuchyňka a sociální zázemí, možnost pronájmu parkovacích míst, EZS a recepce, připojení k internetu a telefonní linky jsou k dispozici	
Praha 7 Jankovcova	204	26 472	130	kanceláře se skladem, budova B v administrativním objektu Hall Office Park, možnost dělení či rozšíření, recepce, VZT, plastová okna, EZS + kamerový systém, ostraha, PC síť, koberce, malý sklad, možnost zásobování přes rampu nákladním výtahem	
Praha 7 Milady Horákové	180	32 000	178	pronájem kanceláří ve druhém patře, 5 místností, kuchyňka a 2x sociální zařízení, v budově je výtah	
Libeň	528	89 760	170	Kancelářské prostory o rozloze 528 m ² nacházející se ve 4. patře administrativní budovy. Kanceláře v současnosti prochází rozsáhlou rekonstrukcí. Součástí nabízených prostor je kuchyňka, jídelna a toalety se sprchou. Součástí prostor jsou také parkovací místa ve dvoře. Nabídková cena za pronájem uvedených prostor je 170,- Kč/m ² /měs. a zahrnuje 24h strážní službu a úklid společných prostor.	

Kanceláře - nižší standard

<i>Lokalita</i>	<i>Plocha (m²)</i>	<i>Cena</i>		<i>Poznámka</i>	<i>Foto</i>
		<i>(Kč)</i>	<i>za m² (Kč)</i>		
Praha 7 Milady Horákové	209	18 000	86	kancelářské prostory v posledním patře činžovního domu, dělený na pět kanceláří z čehož jedna má rozměr 68 m ² , dvě kuchyňky, dvě WC, umývárna a skladové prostory o rozměrech 21,5 m ² , nové osvětlení, alarm, trezor, PC síť a klimatizace, do konce roku 2012 bude v domě vybudován výtah	
Praha 7 U Pergamenky	190	23 000	121	kanceláře ve zrekonstruované administrativní budově (polovina 7. patra) se společným sociálním zázemím a vybavenou kuchyňkou, plovoucí podlahy a dlažba, příjemný výhled na Vltavu, rozvody počítačové sítě a pevné připojení k internetu, celý objekt má 24hodinový bezpečnostní systém i s ostrahou, v domě je dále recepce a 2 výtahy	
Praha 7 Veletržní	150	20 000	133	pronájem kanceláří ve třetím patře s výtahem, jedná se o 3 místnosti, kuchyňka a sociální zařízení	








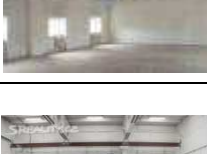
Praha 7 Na Maninách	50	5 990	120	nebytový prostor resp. byt 2+1, v suterénu cihlového domu s výtahem, kuchyň s kuchyňskou linkou a plynovým sporákem, 2 místnosti s plastovými okny, koupelna s vanou a WC s umyvadlem zvlášť, elektrická akumulční kamna a boiler, PVC a dlažba	
Praha 7 Kostelní	101	13 000	129	komerční prostor 4+kk v polosuterénu cihlového domu, okna jsou situována do ulice s orientací na jih, čtyři místnosti, prostorná chodba, WC, možnost sprchového a kuchyňského koutu, nový plynový kombi kotel, na podlahách koberce, na oknech mříže, vstup do prostor z domu (samostatný vchod)	
Praha 7 Dobrovského	100	14 990	150	prostory v přízemí cihlového domu, jedná se o 4 průchozí místnosti, 2x toaleta a sprchový kout, topení elektrické - kotel, na podlahách koberce, zaveden internet, rekonstrukce provedena v roce 2000, vhodné jako realitní, advokátní či reklamní kancelář, kosmetické studio, ordinace apod.	
Praha 7 Jankovcova	61	9 150	150	atypická kancelář v podkroví, v komerčním areálu v těsné blízkosti Lighthouse u Libeňského mostu, přístup do areálu 24 hodin, EZS s napojením na bezp. Službu, ke kanceláři je možno pronajmout skladové prostory různých velikostí (19 m ² - 64 m ²)	
Praha 7 U Výstaviště	160	14 000	88	kancelářské prostory jsou situované v podkroví cihlové administrativní budovy, sestávají z pěti místností a vlastního zázemí -kuchyně, koupelna, wc, klimatizace, podlahy koberce a dlažba, parkování a MHD u domu	
Praha 7 Kamenická	131	19 000	145	pronájem 5 kanceláří, nezařízené kanceláře, vstup z domu, koberce a dlažba, čaj. kuchyňka, PC síť	


Restaurace

Lokalita	Plocha (m ²)	Cena		Poznámka	Foto
		(Kč)	za m ² (Kč)		


Praha 7 Veletržní	270	55 000	204	příjemná a plně vybavená restaurace v nebytovém domě u Letenského náměstí, kapacita 72 míst, součástí je salonek, zázemí pro personál, kancelář, rekonstrukce v roce 2008, 5.000 Kč/měsíc v případě přenechání vybavení	
Praha 7 Osadní	142	30 000	211	kavárna ve vídeňském stylu 105 m2, vestavěné patro v zázemí, vybavena nábytkem na zakázku, pultové lednice, mrazáky, stroje na výrobu zmrzliny a kompletní vybavení baru, kuchyň - polední menu, míst k sezení cca 35, předzahrádka + 12-15 míst	
Praha 7 U vody	120	22 000	183	restaurace v 1. NP rohového činžovního domu s kapacitou 40 míst + předzahrádka 8 míst, menší sklad, kompletně vybavená kuchyň, prostorný sklep se skladem piva	
Praha 7 Kamenická	70	18 000	257	vinárna / kavárna umístěná v přízemí domu s vlastním vstupem z ulice, plně vybavená (nutno odkoupit zařízení), prostory vlastní s cca 45 místy, toalety pro hosty, menší sklad, předzahrádka s cca 10 místy	
Praha 9 Rýmařovská	300	49 000	163	zavedená restaurace o celkové ploše 500 m2 v prvním patře Domu Kultury, prostor zahrnuje sklady, soc.zařízení, šatny atd., s kompletním provozním, barovým a hudebním zařízením, v suterénu k dispozici 5 samostatných pokojů	
Praha 8 Klapkova	190	30 000	158	kompletně zařízená restaurace s cca 40 místy a možností využití zahrádky ve dvoře za domem, odstupné za vybavenou kuchyní 390 000, lokalita s velkým pohybem osob	
Praha 8 Sokolovská	240	35 000	146	pivnice s letní zahrádkou v přízemí domu, dvě velké a jedna malá místnost + sklad + sociální zařízení, frekventovaná ulice 3 min. na metro Palmovka, stanice tramvají před domem	
Praha 9 Prosecká	208	17 000	82	zavedená restaurace po rekonstrukci - podlaha, stropy, voda, elektřina, vzduchotechnika, soc.zařízení, kuchyň, atd., vybavena nábytkem z masívu, satelitem a také čtyřmi plazmovými TV, zajištěn odbyt obědů do firem, za provedenou rekonstrukci a vybavení je požadováno odstupné	
Praha 8 Pernerova	400	60 000	150	dvoupodlažní restaurace po kompletní rekonstrukci - ideální na dva provozy - kavárna a restaurace apod., v přízemí: vchod z ulice, výlohy, patery francouzské dveře, v létě možnost předzahrádky, hlavní místnost s barem a 60. místy k sezení, komplet vybavená kuchyně, wc pro hosty a personál, vzduchotechnika, jídelní výtah do suterénu, hudební ozvučení, v suterénu: bar, taneční parket, 120 míst k sezení, wc pro personál a pro hosty	

Sklady

Lokalita	Plocha (m ²)	Cena		Poznámka	Foto
		(Kč)	za m ² (Kč)		
Praha 7 Jankovcova	200	15 000	75	skladové prostory - m2 dle skutečné využitelnosti, možno i více jak 200m2, lze využít dodatečných služeb např. vyložení a naložení kamionu, fakturace, připravení objednávky aj.	
Praha 7 Dělnická	571	50 000	88	skladové prostory se zázemím (čistá plocha skladů je 481 m2) v zadním traktu domu, prostory členěny na více částí v různých podlažích, nákladní výtah cca 6 m2, 2 kanceláře a sociální zařízení (wc a sprcha), vjezd pro dodávkový vůz	
Praha 9 K Žižkovu	228	19 836	87	skladové prostory ve 3.patře uzavřeného areálu, výtah nosnost 3200kg, vytápěné, 230V/380V, výška stropu 3,5m, dostupnost TIR, alarm, vrátný v areálu od 16-07h, internet, telefon, šatna, WC společné, kantýna	
Praha 8 V Zámčích	460	19 000	41	zděný sklad o velikosti 180 m2 s výškou 6m, 3 kancelářské místnosti, 2 zasedací místnosti, 2 příruční sklady (kartotéky), kuchyňka, sociální zařízení (sprchový kout, WC) a ubytovací část, nová plastová okna, bezproblémově parkování na ulici nebo v areálu	
Praha 8 Podnikatelská	170	15 000	88	skladové prostory v areálu hlídaném 24 hod., temperované, 2x společné zázemí - kuchyňka, sprchy a WC, samostatná kancelář 16 m2 a příruční sklad 8 m2, parkovat lze v areálu, velmi dobrý příjezd a manipulační plocha pro nakládku a vykládku kamionu, dodávková vozidla vjedou přímo do skladu, 2 km nájezd na D11 a Pražský okruh	
Beranových, Letňany	8 900	667 500	75	Prostory ve výrobní budově pro výrobu a skladování a 900 m2 kanceláří se zázemím. Prostor je možné dělit na menší části. Hala je temperována, má dva hlavní nákladní vstupy a dostatek denního světla, kanceláře jsou umístěné v samostatné části a jsou nově rekonstruovány. Před budovou je dostatek parkovacích míst a manipulačních ploch.	
Praha 8 V Holešovičkách	121	5 042	42	skladovací plochy vhodné zejména jako archiv nebo depozitář ve 3. patře adm. budovy s osobním výtahem, kuchyňský kout a společné toalety, přístup možný pouze v pracovní dny 6:00 - 20:00 hod, dobrá dopravní dostupnost - stanice MHD 100 m, objekt je 24 hodin střežen, vstup přes vrátnici	
Lužná, Vokovice, Praha 6	914	75 000	82	Pronájem nové, plně zařízení autolakovny a klempírní v areálu Business park Šárka. Celková užitná plocha je 914 m2 z toho lakovna: 750 m2, zázemí 14 m2 a parkoviště 150 m2. Autolakovna, která je plně vybavena novým zařízením špičkové kvality. včetně vybavení proběhla koncem minulého roku.	

Husitská, Žižkov	655	35 000	53	Autoservis, pneuservis a myčku aut, objekt se nachází 1,5km od Václavského náměstí. V místě 12 parkovacích stání. Automyčka: 2x mycí boxy zkolaudovaná myčka	
------------------	-----	--------	----	--	---

Jiné prostory

<i>Lokalita</i>	<i>Plocha (m²)</i>	<i>Cena</i>		<i>Poznámka</i>	<i>Foto</i>
		<i>(Kč)</i>	<i>za m² (Kč)</i>		
Spálená, Nové Město	648	38 232	59	Vstup ze Spálené ul. nebo Opatovické ul. Praha 1. Celkem 648 m ² v 5. patře se vstupem na střechu; překrásné výhledy na Prahu. Prostory jsou vhodné jako atelier, aukční síň nebo jiný provoz vyžadující velké prostory v centru Prahy. Doposud využíváno jako atelier, nutná rekonstrukce.	

Shrnutí tržní analýzy

V rámci provedené analýzy tržního prostředí byl získán vzorek srovnatelných referenčních cen nájmu obdobných funkcí v Praze. Z hlediska statistického vyhodnocení lze konstatovat, že je k dispozici v aktuální nabídce a pro vybrané funkce relativní dostatek položek pro toto vyhodnocení.

Pro další propočty je vždy uvažována průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku.

2.4. Stanovení ceny nájmu srovnávací metodou

Nájemné výstavních prostor je stanoveno podle aktuálního stavebně technického stavu jednotlivých objektů k datu prohlídky.

Pokud dojde k zásadní rekonstrukci některého z předmětných objektů, je nutné provést nové ocenění.

2.4.1. Průmyslový palác

Výstavní činnost je v současné době dominantně závislá na provozu Průmyslového paláce a to zejména na jeho pravém křídle. V roce 2011 je evidováno využití střední haly celkem 87 dní, pravého křídla pak 93 dní. V přepočtu na 1 m² (po odpočtu služeb a dalších výkonů spojených s výstavní činností) vychází měsíční nájemné na 85 Kč.

Ve výši dosažitelného výnosu z Průmyslového paláce se výrazně negativně promítá technický stav objektu, zejména střední haly, značně poznamenal požár levého křídla – viz popis objektu v kapitole 2.2.

2.4.2. Křížkův pavilon B

Výstavní činnost byla v roce 2011 v tomto pavilonu částečně realizována, je zde evidováno využití celkem 26 dní. Hygienické zázemí v tomto pavilonu bylo sice zrekonstruováno na odpovídající standard, v minulém roce bylo a doposud je však nepoužitelné z důvodu špatného stavu vnější kanalizace, která zřejmě v důsledku propadu podloží vodu neodvádí. V loňském roce byla proto před havárií nasmlouvaná akce zabezpečena pravidelným odčerpáváním splašků z hygienického zařízení. Ovšem s náklady byly takové jako tzv. studené nájemné. Měsíční nájemné proto uvažováno jako nulové.

2.4.3. Křížkův pavilon C

Výstavní činnost byla v roce 2011 v tomto pavilonu částečně realizována, je zde evidováno využití celkem 14 dní. Hygienické zázemí v tomto pavilonu je ve velmi špatném stavu, bez rekonstrukce na současný požadovaný standard. Zájem vystavovatelů je o tento pavilon, stejně jako identický pavilon D zcela minimální. V případě větších akcí, využívajících celou výstavní kapacitu areálu je zpravidla výstavní plocha v tomto pavilonu nabízena bezplatně jako bonus.

V přepočtu na 1 m² (po odpočtu služeb a dalších výkonů spojených s výstavní činností) vychází měsíční nájemné na 18 Kč.

2.4.4. Křížkův pavilon D

Výstavní činnost byla v roce 2011 v tomto pavilonu částečně realizována, je zde evidováno využití celkem 8 dní. Hygienické zázemí v tomto pavilonu je ve velmi špatném stavu, bez rekonstrukce na současný požadovaný standard. Zájem vystavovatelů je o tento pavilon, stejně jako identický pavilon C zcela minimální. V případě větších akcí, využívajících celou výstavní kapacitu areálu je zpravidla výstavní plocha v tomto pavilonu nabízena bezplatně jako bonus.

V přepočtu na 1 m² (po odpočtu služeb a dalších výkonů spojených s výstavní činností) vychází měsíční nájemné na 18 Kč.

2.4.5. Křížkův pavilon E

Výstavní činnost byla v roce 2011 v tomto pavilonu realizována, je zde evidováno mimořádné využití celkem 137 dní v 8 akcích, které byly dlouhodobé. Hygienické zázemí v tomto pavilonu bylo zrekonstruováno na odpovídající standard.

V přepočtu na 1 m² (po odpočtu služeb a dalších výkonů spojených s výstavní činností) vychází měsíční nájemné na 36 Kč.

2.4.6. Maroldovo panorama

Jedná se o trvalou výstavní expozici obrazu bitvy u Lipan, po rozsáhlé rekonstrukci z roku 2004 je otevřeno od 1 dubna do 30 října, objekt není vytápěn. I přes poměrně nízké jednotné vstupné 25,- Kč je objekt navštěvován relativně málo. Výnos ze vstupného v zásadě hradí jen náklady. Nájemné bylo proto stanoveno odborným odhadem na 8.000 Kč/měs. za celý objekt.

2.4.7. Lapidárium a Vodní svět

Jedná se o trvalou výstavní expozici, v podpronajatých prostorách. Nájemné Národnímu muzeu je ve výši 471.324 Kč ročně a za prostory v tzv. stodole, kde je expozice Vodní svět je ve výši 1.203.312 Kč. Nájemné hrazené za Vodní svět (odhadem cca 230 až 240 Kč/m²/měs.) je považováno za vyšší, ale obvyklé. Výše nájemného pro Národní muzeum je nízké, jeho zvýšení bylo velmi problematické a proto je s jeho aktuální výší počítáno i nadále.

2.4.8. Malá sportovní hala

Objekt je trvale na zimní sezónu (6 měsíců) pronajímán hokejovému klubu Sparta Praha. Ve zbývajících částech roku hala není prakticky poptávána. V případě realizace koncertů v zimním období je nájemné pro Spartu adekvátně snižováno. Součástí propočtu je rovněž nájemné za restauraci „Na střídačce“, která je v hale. Nájemné v přepočtu na měsíc je považováno za obvyklé.

2.4.9. Plavecký bazén

Bazén je ve velmi dobrém stavu a intenzivně využíván, zejména školami. Z hlediska hospodářských výsledků jde o standardní hodnoty 25 m bazénů, které ročně generují provozní ztrátu v rozmezí 0,5 až 1,5 mil Kč. V příloze tohoto posudku jsou výsledovky bazénu od roku 2008 poskytnuté nájemcem. Z tohoto materiálu je patrná vysoká stabilita ročních výnosů i nákladů. Po očištění o daňové odpisy a dopočty na úplnou sezónu roku 2001 a 20012 činí průměrný hospodářský výsledek cca -680.000 Kč.

Provozování bazénu, se zaměřením na výuku plavání ve školách, lze chápat jako veřejně prospěšnou činnost. V rámci výsledků hospodaření celého areálu Výstaviště Praha je legitimní ztrátu z bazénu uznat, neboť musí být dotována z výnosu jiných činností.

2.4.10. Pyramida

Objekt je dlouhodobě pronajímán společností GOJA, agentura Gott - Janeček, spol. s r.o. Nájemné ve výši 2.289.800 Kč je považováno za obvyklé.

2.4.11. Křížíkova fontána

Objekt je dlouhodobě pronajímán Agenturou Orfeus. Návštěvnost této atrakce má v posledních letech klesající tendenci s tím, že převládají zahraniční návštěvníci. Provoz je od března do listopadu. Smluvní nájemné je uváděno 9.000.000 Kč/rok. Dle informace nájemce však není v plné výši hrazeno. Vzhledem k současnému stavu bude velkým problémem rovněž udržení technické provozuschopnosti celého zařízení. Pro další propočty je proto uvažováno s reálným nájemným této atrakce ve výši 460.000 Kč/měs.

2.4.12. Parkoviště pro návštěvníky

Venkovní parkoviště pro návštěvníky má kapacitu 137 míst. Nájemné vychází z počtu akcí, doby jejich trvání a dosažitelného využití jednoho parkovacího místa. Mimo velké akce v areálu výstaviště parkoviště využíváno není vzhledem k tomu, že jsou rozsáhlé parkovací kapacity výhodněji položeny při ulici U výstaviště.

2.4.13. Open Air Area – venkovní volné plochy

Nájemné za soubor těchto pozemků o celkové výměře 177.507 m² bylo zjištěno jako tzv. simulované roční nájemné ve výši 2% z obvyklé ceny, kterou je v tomto případě cena 135 Kč/m² z aktuálně platné oceňovací vyhlášky.

2.4.14 až 16 Restaurace a občerstvení

Nájemné je stanoveno na základě výsledků průzkumu trhu uvedené v kapitole 2.3. Vycházelo se z průměrného celkové výše nájemného za objekt. Cena zjištěná srovnáním vybraných nabídek nájmu, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen bývá obvykle o něco vyšší, než jsou konečné nájemní ceny. Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že v současnosti obvykle v daném místě a u komodity restaurace jsou skutečné (sjednané) nájemní ceny dosahovány jen ve výši cca 70% ceny nabídkové, zejména vzhledem k současné převaze nabídky nad poptávkou. Takto zjištěná cena byla dále korigována podle atraktivity a technického stavu objektu.

2.4.17 až 20 Kanceláře a sklady

Nájemné je stanoveno na základě výsledků průzkumu trhu uvedené v kapitole 2.3. Vycházelo se z průměrné výše nájemného za 1 m² plochy.

Cena zjištěná srovnáním vybraných nabídek nájmu, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen bývá obvykle o něco vyšší, než jsou konečné nájemní ceny. Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že v současnosti obvykle v daném místě a u komodity restaurace jsou skutečné (sjednané) nájemní ceny dosahovány jen ve výši cca 70% ceny nabídkové, zejména vzhledem k současné převaze nabídky nad poptávkou. Takto zjištěná cena byla dále korigována podle atraktivity a technického stavu objektu.

Rekapitulace ocenění v 1. etapě

poř. číslo	Popis objektu	Jednotka	Počet jednotek	Nájemné v Kč/měsíc		Nájemné v Kč/rok
				Za jednotku	Celkem	Celkem
1	Průmyslový palác čp.416, Výstaviště, Výstaviště, Praha 7, Praha 17000 - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1845	1 m ² výst. plochy	5 494	85,0	466 990	5 603 880
2	Křižíkův pavilon B - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1849/1	1 m ² výst. plochy	1 900	36,0	0	0
3	Křižíkův pavilon C - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/15	1 m ² výst. plochy	844	18,0	15 192	182 304
4	Křižíkův pavilon D - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1819/16	1 m ² výst. plochy	844	18,0	15 192	182 304
5	Křižíkův pavilon E - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1849/5	1 m ² výst. plochy	1 900	36,0	68 400	820 800

6	Maroldovo panoráma (pavilon) - Bitva u Lipan čp. 417 - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1846	celý objekt	1	8 000,0	8 000	96 000
7	Lapidárium+stodola čp.422, Výstaviště, Výstaviště, Praha 7, Praha 17000 - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1855	1 m ² výstavní plochy	2 784	50,1	139 553	1 674 636
8	Malá sportovní hala - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/25 (včetně restaurace "Na střídačce")	celý objekt	1	270 750,0	270 750	3 249 000
9	Plavecký bazén - krytý bazén čp. 1058 - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1864/1	celý objekt	1	0,0	0	0
10	Pyramida (Strojírenský pavilon) - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1867/3	1 m ² plochy	1 600	119,2	190 720	2 288 640
11	Křižíkova fontána (s velínem a WC) - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1849/3	celý objekt	1	420 000,0	420 000	5 040 000
12	Parkoviště pro návštěvníky - 137 míst	celý objekt	1	55 485,0	55 485	665 820
13	Open Air Area - voné venkovní plochy	celý objekt	1	39 939,0	39 939	479 268
14	Restaurace Pražan čp.415 - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1841 zděný sklad u rest.Pražan - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/29	celý objekt	1	26 000,0	26 000	312 000
15	Restaurace "Staročeská Rychta" - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1848	celý objekt	1	21 000,0	21 000	252 000
16	Občerstvení u Marold. Panorama - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/31	celý objekt	1	8 000,0	8 000	96 000
17	Administrativní budova (provozní budova D) - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1867/2	1 m ² plochy	1 961	132,0	258 852	3 106 224
	Administrativní budova (provozní budova D - přístavba) - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/8					
	Administrativní budova (provozní budova D - sklady hala AB - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/8	1 m ² plochy	5 229	41,0	214 389	2 572 668

18	Pavilon J - dispečink Policie ČR - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1851	1 m ² plochy	504	87,0	43 848	526 176
19	Vrátnice I. čp.67 (u hlavního vstupu) - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1839	1 m ² plochy	448	87,0	38 976	467 712
20	Elektrický domek - kanceláře - KÚ Bubeneč, poz., parc. č. 1850/2	1 m ² plochy	122	87,0	10 614	127 368
	CELKEM				2 311 900	27 742 800

Výsledné ocenění v 1. etapě

Ve smyslu metodiky uvedené v kapitole 2.1. je provedena redukce nájemného zjištěné pro tzv. koncového uživatele o 25%. Výsledné roční nájemné činí **20.807.100 Kč**

2.5. Kontrolní propočty

2.5.1. Výše nájemného vzhledem k věcné hodnotě areálu

Věcná hodnota byla orientačně zjištěna z pořizovací ceny staveb uvedené v inventarizaci majetku s tím, že bylo přihlédnuto k míře opotřebení budov a staveb k době ocenění majetku pro inventarizaci. Použity byly koeficienty změn cen staveb vydávaných URS Praha.

Volné nezastavěné pozemky v dolní (severní) části areálu o celkové výměře 177.507 m² byly oceněny cenou 135 Kč/m² z aktuálně platné oceňovací vyhlášky. Cena celkem **23.963.445 Kč**.

Pozemky v horní části jsou chápány jako zastavěné, nebo jako tzv. související pozemky s pozemky zastavěnými. V cenové mapě stavebních pozemků na rok 2012 tyto pozemky oceněny nejsou, ocenění pro potřeby věcné hodnoty je provedeno analogicky podle cenové mapy cenou 5.055 Kč/m². Při celkové výměře 134.689 m² je cena celkem **680.852. 895 Kč**.

Aktivní inventární číslo	číslo popisné	Popis objektu	Pořizovací cena evidenční v Kč	Odhad věcné hodnoty v Kč k 31.08.2012
BUDOVY				
10000433		4410- Fontána Křížík s velínem a WC - Výstaviště, Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1849 /3	170 821 750,70	167 135 417
1000757	416	Průmyslový palác čp.416, Výstaviště, 416, Praha 7-Bubeneč, 170 00 Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1845	110 948 301,71	232 436 692

1000758	422	Lapidárium+stodola čp.422, Výstaviště, 422, Praha 7-Bubeneč, 170 00 Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1855	17 191 214,50	36 015 594
1000759		Pavilon J - dispečink Policie ČR, Výstaviště, Praha 7 - Holešovice, Praha 7 - Holešovice - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1851	1 594 452,60	3 391 401
1000760	417	Pavilon - Bitva u Lipan, Výstaviště, 417, Praha 7-Bubeneč, 170 00 Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1846	1 613 453,90	3 042 167
1000762		Restaurace "Stará Rychta", Výstaviště, Praha 7 - Holešovice, Praha 7 - Holešovice - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1848	572 536,92	1 182 861
1000764	391	Restaurace Xaver (Bohemia) čp.391, Výstaviště, 391, Praha 7-Bubeneč, 170 00 Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1844	1 602 326,00	2 648 324
1000765	415	Restaurace Pražan čp.415, Výstaviště, Výstaviště č. domovní 415, Bubeneč, Praha 7, Praha, 17000 - KÚ Bubeneč parc. č. 1841	960 988,00	1 985 401
1000766	67	Vrátnice I. čp.67, Výstaviště, 67, Praha 7-Bubeneč, 170 00 Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1839	1 213 038,30	2 580 132
1005752		4410- Trafostanice (Brusel), Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /22	183 536,00	249 257
1005756		4410- stánek - kaučovní pokladna u Likus, Výstaviště, Výstaviště, Praha 7 - KÚ Bubeneč parc. č. 1819/26	120 000,00	160 896
1005761		4410- Elektrický domek - kanceláře, Výstaviště, Výstaviště, Praha 7 - KÚ Bubeneč parc. č. 1850/2	388 308,60	675 672
1005762		4410- malý zimní stadion - trénin.hala, Výstaviště, Výstaviště, Praha 7 - KÚ Bubeneč parc. č. 1850/25	56 634 446,60	87 936 872
1005764		4410- zděný sklad u rest.Pražan, Výstaviště, Výstaviště, Praha 7 - KÚ Bubeneč parc. č. 1850/29	62 920,00	129 993
1005766		4410- občerstvení u Marold. panorama, Výstaviště, Výstaviště, Praha 7 - KÚ Bubeneč parc. č. 1850/31	458 592,40	776 911
1005768		4410- plavecký stadion - krytý bazén, Výstaviště, Bubeneč, Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1864 /1	94 514 159,06	146 753 080
1005769		4410- provozní budova D, Výstaviště, Výstaviště, Praha 7 - KÚ Bubeneč parc. č. 1867/2	14 926 180,31	26 033 348
1006091		01/309-Spirála-kruhové kino, Výstaviště, Výstaviště, Praha 7 - KÚ Bubeneč parc. č. 1819/12	37 771 435,20	0
1006092		01/309-Křížův pavilon C, Výstaviště, Výstaviště, Praha 7 - KÚ Bubeneč parc. č. 1819/15	25 963 961,20	25 021 469
1006093		01/309-Křížův pavilon D, Výstaviště, Výstaviště, Praha 7 - KÚ Bubeneč parc. č. 1819/16	25 963 961,20	25 021 469
1006094		01/309-Křížův pavilon B, Výstaviště, Výstaviště, Praha 7 - KÚ Bubeneč parc. č. 1849/1	56 245 743,50	59 338 809
1006095		01/309-Křížův pavilon E, Výstaviště, Výstaviště, Praha 7 - KÚ Bubeneč parc. č. 1849/5	56 245 743,50	58 446 077
1006097		01/309-provozní budova D (přístavba), Výstaviště, Výstaviště, Praha 7 - KÚ Bubeneč parc. č. 1850/8	37 277 854,50	62 163 357

1006098		01/309-sklady (hala AB) - Výstaviště, Výstaviště, Praha 7 - KÚ Bubeneč parc. č. 1850/8	16 264 172,00	25 194 178
1006099		01/309-pokladna A na parc.č.1850/13, Výstaviště, Praha 7, Praha 7 - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /13	387 657,90	824 548
1006100		01/309-pokladna B na parc.č.1850/15, Výstaviště, Praha 7, Praha 7 - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /15	387 657,90	824 548
1006102		01/309-Strojírenský pavilon - Pyramida, Výstaviště, Výstaviště, Praha 7 - KÚ Bubeneč parc. č. 1867/3	38 126 725,50	51 120 314
1010336		04/764-WC pro veřejnost-Výstaviště, Výstaviště, Praha 6 - Bubeneč - KÚ Bubeneč parc. č. 1819/2	1 041 883,50	1 396 957
1010339		04/771-WC pro veřejnost - Výstaviště, Výstaviště, Praha 6 - Bubeneč - KÚ Bubeneč parc. č. 1819/4	1 041 883,50	1 396 957
		Pořizovací cena budov celkem	770 524 885,00	
		Věcná hodnota budov		1 023 882 705
STAVBY				
2005765		4410 - rozvod užitkové vody Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /1	59 374,00	137 926
2005770		4410 - studna C u Střelnice - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /5	199 636,30	380 279
2005771		01/427-kopaná studna B u Piv. pavilonu - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /4	4 706,00	10 932
2005772		01/309-opěrné zdi u venk.schodů B+E - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1849 /4	43 183,60	41 616
2005773		01/309-kanalizační šachty - Spirála, Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /4	168 216,90	0
2005774		01/309-kanal.přípojka-Stroj.pavilon-Pyramida, Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	397 232,20	424 474
2005775		04/765-protivjezdové sloupky-Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1862 /4	1 395 014,00	324 062
2005776		01/427-sadové a ter.úpravy - Výstaviště Výstaviště, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /4	650 000,00	0
2005777		4410- bazén PKPP - ředitelská fontánka Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /30	90 137,00	58 629
2005778		4410 - rozvod el.proudu vnější Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	1 103 569,50	1 137 626
2005779		4410 - rozvod parovodní Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /1	12 067 186,50	7 848 981
2005780		4410 - východní schodiště -Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	1 119 359,48	1 078 727
2005782		01/309-venkovní schody u pav.(B,C,D,E) - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1849 /3	1 002 892,90	1 365 218
2005783		01/309-vodov.přípojka-Stroj.pavilon-Pyramida, Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	27 560,20	40 974

2005784		01/309-kanal.šachty-Stroj.pavilon-Pyramida, Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	18 167,40	27 010
2005785		01/427-vrtaná studna D v Růž. zahradě Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /1	4 846,00	11 257
2005786		4410 - vnější vodovod Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /4	1 033 564,00	1 320 533
2005787		4410 - letní taneční parket - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	39 916,00	23 415
2006101		4410 - komunikace-chodníky Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	18 536 683,10	4 215 242
2006103		01/309-přípojky kanal.-Křížkovy pavilony - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	100 353,40	149 197
2006104		01/309-přípojka kanal.k objektu dílny - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1849 /4	104 085,60	154 746
2006106		01/309-zpevněná plocha rampy - Spirála, Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /13	49 991,00	0
2006107		01/309-kanalizační přípojka - Spirála, Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /4	722 035,10	0
2006108		01/309-vodovodní přípojka - Spirála, Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /4	59 621,30	0
2006111		01/309-kanal.přípojka-Stroj.pavil.-Pyramida, Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	45 370,50	67 453
2006113		01/427-kopaná studna E u Dětského brouzd Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /18	7 512,00	17 450
2006114		01/427-kopaná studna G u Areálu zdraví - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /1	3 084,00	7 164
2006115		01/427-sadové úpravy(sev.část), Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /18	3 900 000,00	0
2006116		4410 - schodiště u Marold. - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	75 947,00	44 551
2006117		4410 - oplocení Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	1 809 664,00	379 125
2006134		01/309-zpevněná plocha u Pivovar.pavilon - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /10	397 517,90	0
2006135		01/427-veřejné osvětlení - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	2 660 000,00	0
2006136		4410 - venkovní kanalizace Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	3 435 823,00	4 389 779
2006137		4410 - zpevněná plocha u Brusel.pavilonu Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /8	1 324 800,00	0
2006138		4410 - meditační prostor-Růžová zahrada Výstaviště, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /1	726 164,00	0
2006139		01/309-přípojka elektro-Stroj.pavil.Pyramida - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	9 356,50	13 419

2006140		01/309-přípojky elektro-Křižkovy pavilony - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /4	12 220,70	17 527
2006141		01/309-vstupní brána - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /14	4 846 305,80	0
2006142		01/309-IS-přemostění mezi Křiž.pavilony - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /8	1 808 107,30	1 769 088
2006143		4410 - rozvod plynovodní Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /1	770 859,60	984 889
2006144		4410 - nájezdová autorampa u haly AB Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	50 861,00	49 015
2006145		4410 - kopaná studna F u Likus Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /5	69 660,00	161 820
2006148		01/309-venkovní schody-Křiž.pavilony C,D - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	27 773,00	26 765
2006149		01/309-opěrné zdi u venk.schodů Křižík. pavil. C+D - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	26 230,00	15 387
2006150		01/309-zákl.betonová deska pavil. LUCIE - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /4	115 036,90	0
2006164		01/309-IS-nástupní rampa - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1849 /4	690 047,20	404 782
2006166		04/766-automat.vjezd.systém-Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1862 /2	1 698 249,10	355 783
2006167		01/309-přípojka kanalizace DN 200mm - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	55 751,90	82 887
2006168		01/309-přípojky elektro 3 fáze, kabel AI - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	8 455,00	12 126
2006169		01/427-rozvod telefonní - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	5 819 130,00	1 304 067
2006170		01/309-opěrné zdi u Spirály - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1819 /12	402 810,60	0
2006171		4410 - fontány před vchodem - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1862 /4	357 091,13	232 266
2006173		01/309-venkovní schody-Křiž.pavil.B+E - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	41 659,40	27 174
2006174		01/309-plot z ocel. plotových rámců - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1867 /2	19 546,40	5 579
2010337		01/309-přípojka vody DN 40 mm - Výstaviště Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1850 /1	6 394,60	9 507
2010338		01/427-vrtaná studna A u Křižík.pavilonu Praha, Praha - KÚ Bubeneč druh čís. 2 parc. č. 1849 /4	7 001,00	10 409
		Pořizovací cena staveb celkem	70 225 761,01	
		Věcná hodnota staveb		29 138 856

Celková výše věcné hodnoty areálu Výstaviště Praha v rozsahu pronajatém nájemcem činí **1.757.837.901 Kč**.

Procentuální výše zjištěného nájemného vzhledem k věcné hodnotě (časové reprodukční ceně) pronajaté části areálu činí **1,18 %**. V případě, že uvažujeme jen věcnou hodnotu budov, staveb a volných pozemků, které jsou samostatně předmětem nájmu, činí uvedené procento **1,93%**. Vzhledem na charakter areálu, jeho stav a možnosti využití, lze uvedená procenta považovat za obvyklá.

2.5.2. Výše nájemného stanovení dle průměrné rentability

Kontrolní propočet výše zjištěného nájemného je proveden s metodou průměrné rentability s využitím údajů ze znaleckého posudku společnosti APOGEO uvedeného v kapitole 1.3.

Z výkazu zisku a ztrát společnosti INCHEBA PRAHA, spol. s r. o. za rok 2011, který je v kopii v příloze, je patrné, že výsledky společnosti na provozní úrovni jsou prakticky stejné jako v roce 2010. Tato skutečnost by mohla naznačit, že po déle trvajícím poklesu by mohlo dojít k určité stabilizaci tohoto segmentu, která se ovšem může potvrdit až v delším časovém období.

Za reálného předpokladu, že se průměrná rentabilita nejvýznamnějších výstavních areálů v ČR, užitá v propočtech uvedeného posudku meziročně nezmění, lze výši tržního nájemného uvedenou v posudku: dolní pásmo 17.100a dle průměrné rentability 20.600 tis. Kč uvažovat ve stejné výši i pro letošní rok.

Výsledné roční nájemné zjištěné tímto posudkem ve výši 20.807.100 Kč s oceněním metodou průměrné rentability konvenuje.

3. Závěr

Závěrečný výrok vychází z ceny nájemného zjištěné podle srovnávací metody. Celková výše ročního nájemného areálu Výstaviště Praha byla, za podmínek uvedených v tomto posudku, k datu 07.08.2012 stanovena (po zaokrouhlení) na:

20.800.000 Kč



V Černošicích, 27.08.2012

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1620 - 63 - 2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal/16206312.

5. Seznam příloh

počet stran A4 v příloze:

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. ze dne

0