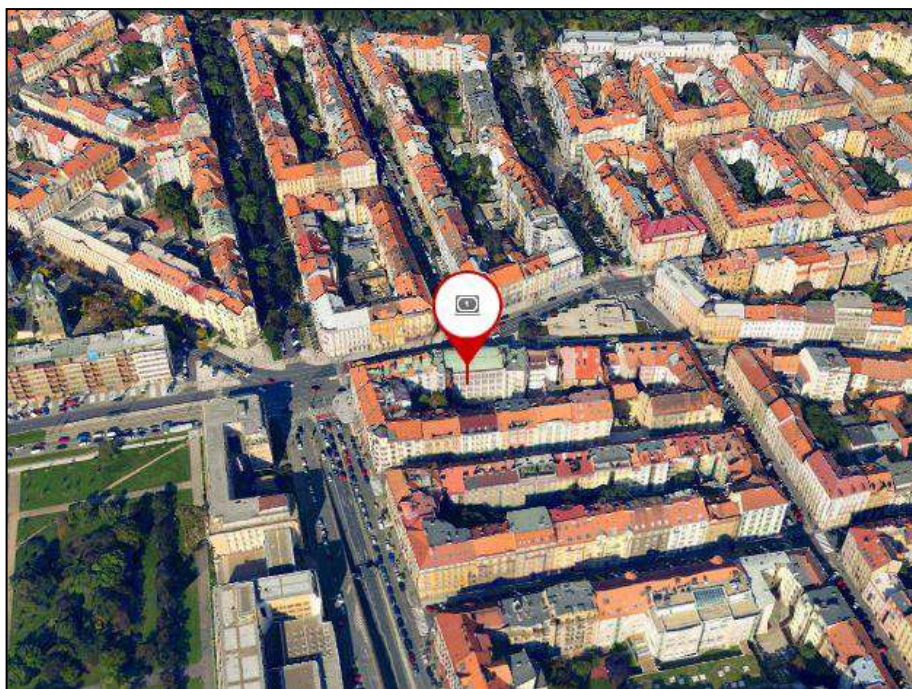


# ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky 041426/2024 (u znalce č. 1092-61/2024)

Ocenění dle cenového předpisu a odhad obvyklé ceny pozemku parc.č. 1836, jehož součástí je jiná stavba čp. 383 a příslušenství, včetně stanovení obvyklého nájemného, vše v k.ú. Holešovice, ulice Milady Horákové, obec Praha a okres Hl.m.Praha, ke dni 21.5.2024.



**Objednatel posudku:** Česká pošta, s.p.  
Politických vězňů 383/04  
110 00 Praha 1

**Účel posudku:** podklad pro prodej

**Zpracovatel posudku:** Miloš Votoček  
Brandlova 1560, 149 00 Praha 11  
Tel.: 603 466 811, E-mail: m.votocek@volny.cz

ve spolupráci se společností:

KOPPREA Consulting, s.r.o., zpracovatel Ing. Vladimír Bajer  
U Svobodárny 1110/12, 190 00 Praha 9  
Tel. 284 819 667, E-mail: kopprea@kopprea.cz

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

Počet stran: 78, včetně 52 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 11. června 2024

## Obsah

A. Nález .....	3
1. Základní údaje .....	3
2. Místní prohlídka .....	3
3. Podklady .....	3
4. Definice pojmů .....	4
5. Analýza ocenění .....	6
6. Identifikace nemovitosti .....	7
7. Vlastnické a evidenční údaje .....	7
8. Analýza polohy a využití .....	7
9. Omezení, vady a mimořádná rizika .....	8
10. Popis staveb a pozemku .....	9
10.1 Budova České pošty čp. 383 .....	9
10.2 Inženýrské stavby a venkovní úpravy .....	15
10.3 Pozemek .....	15
B. Posudek .....	16
1. Ocenění dle cenového předpisu .....	16
2. Odhad obvyklé ceny .....	16
2.1 Nákladový způsob ocenění .....	17
2.2 Výnosový způsob ocenění .....	17
2.3 Porovnávací způsob ocenění .....	19
2.4 Odhad obvyklé ceny .....	23
3. Odhad jednotkového nájemného v budově .....	24
C. Závěr .....	25
Přílohy .....	26
Znalecká doložka .....	26

## A. Nález

### 1. Základní údaje

Objednatel:

**Česká pošta, s.p.**  
**Politických vězňů 383/04**  
**11000 Praha 1**  
**IČO: 47114983, DIČ: CZ 47114983**

Na základě písemné objednávky č. 4710122424 ze dne 13.5.2024 bylo formulováno následující zadání tohoto posudku:

Vypracovat znalecký posudek, jehož obsahem bude zjištěná cena dle cenového předpisu a obvyklá cena v místě a čase nemovitostí - **pozemku parc.č. 1836, včetně jiné stavby čp. 383, která je jeho součástí a příslušenství, včetně stanovení obvyklého nájemného 1 m<sup>2</sup> plochy v jednotlivých podlaží a 1 ks parkovacího místa ve dvoře, vše v k.ú. Holešovice, ulice Milady Horákové, obec Praha a okres Hl.m.Praha**, ke dni místního šetření. Posudek bude sloužit jako podklad pro prodej.

### 2. Místní prohlídka

Prohlídku nemovitostí, vč. fotodokumentace jejího současného stavu, za přítomnosti zástupce objednatele paní Mgr. Gabriely Bártíkové, paní Marty Maischeiderové a pana Miluna Gardoviče, provedl pověřený pracovník zpracovatele posudku, Ing. Vladimír Bajer, **dne 21.5.2024** a výsledky místního šetření jsou součástí tohoto posudku.

Datum místní prohlídky je zároveň rozhodným datem, ke kterému je tento posudek zpracován.

### 3. Podklady

- Objednávka České pošty, s.p.. č. 4710122424 ze dne 13.5.2024.
- Výpis z katastru nemovitostí (dále KN) pro list vlastnictví (dále LV) č. 930 v k. ú. Holešovice, obci Praha a okrese Hl.m.Praha, ze dne 24.4.2024, vyhotovený dálkovým přístupem.
- Snímek z katastrální mapy v měřítku 1:1000, získaný prostřednictvím nahlížení do Katastru nemovitostí na Internetu dne 29.5.2024.
- Údaje poskytnuté objednatelem v následující struktuře:
  - Kolaudační protokol na novostavbu automatické obvodové ústředny, ze dne 31. srpna 1931.
  - Smlouva o věcném břemeni ze dne 30.8.2000.
  - Kolaudační souhlas ze dne 18.4.2017, „adaptace a rozšíření bytu v 5.NP“.
  - Kolaudační souhlas ze dne 7.3.2024 - „Oprava střechy administrativního objektu Milady Horákové 383
  - Půdorysy jednotlivých podlaží provozní budovy čp. 383 v digitální podobě, poskytnuté 24.5.2024.
  - Tabulka v digitální podobě, jejíž obsahem je zaměření objektů a místností, poskytnuté 13.5.2024.
  - Nájemní smlouvy uzavřené na prostory v budově čp. 383
  - Údaje o zaplacené dani z nemovitých věcí.
  - Interní popis České pošty posuzovaných nemovitostí.
  - Stavební plány budovy čp. 383 ve formě příčných řezů z roku 1995.

- Oznámení o vyznačení nesouladu, vydané Katastrálním úřadem dne 25.4.2022.
- Znalecký posudek č. 115/3057/16 ze dne 18.8.2016, vyhotovený Ing. Janem Fujáčkem.
- Památkový katalog Národního památkového ústavu – katalogové číslo 1000120415.
- Georeport – informace o posuzovaném území.
- Územní plán Prahy.
- Cenová mapa pozemků Prahy pro rok 2024
- Informace z internetu, realitních serverů a okolních obcí, včetně informací od realitních kanceláří, o nabídkových cenách a případných pronájmech srovnatelných nemovitostí.
- Informace z archivu společnosti KOPPREA Consulting s.r.o. o prodeji a případných pronájmech srovnatelných nemovitostí.
- Informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření.

#### **4. Definice pojmů**

**Cena** je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

**Hodnota** není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze na jedné straně koupit kupujícími a na druhé straně prodat prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

**Cena zjištěná podle cenového předpisu (administrativní)**- v současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a podle aktuálně platné vyhlášky Ministerstva financí, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

**Cena pořizovací** (též „cena historická“) je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.

**Cena reprodukční** (též „reprodukční pořizovací cena“) je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit (zhotovit) v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně nákladovou kalkulací nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji však se stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU), tj. jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy ap. V současné době se také s výhodou používá ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu, s vyloučením vlivu trhu a bez odpočtu opotřebení.

**Věcná (nákladová) hodnota** (též „substanční hodnota“, podle právního názvosloví též „časová cena“ věci). Je to reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

**Výnosová hodnota** (též „kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“). Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti). Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu

nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění budov ap., nikoliv však náklady na služby. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte jako čistý zisk dělený úrokovou mírou.

**Porovnávací cena.** V principu se jedná o vyhodnocení nabídkových cen nebo cen nedávno uskutečněných prodejů (sjednaných cen) takových věcí, které jsou porovnatelné svým charakterem, fyzikálními veličinami (jako je například velikost), umístěním, účelem využití apod. Porovnání se provádí na základě průzkumu trhu. U nemovitostí se to děje zpravidla vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí a v posledních letech především průzkumem inzerce na realitních serverech dostupných na Internetu. Pokud je to možné, vychází se především ze sjednaných cen (obsažených v kupních smlouvách), je ale nutné vyloučit při tom všechny neobvyklé vlivy a vztahy, které obchodní transakci, resp. cenu, jako její výsledek, mohli ovlivnit. To bývá někdy obtížnější (ne-li nemožné), nežli se orientovat na „nabídkové“ ceny, které jsou publikované a přístupné ve veřejných (snáze kontrolovatelných) informačních zdrojích a které jsou určeny obecnějšímu okruhu zájemců o prodávanou věc, takže lze předpokládat, že nejsou zatíženy žádnými neobvyklými (individuálními) vlivy a vztahy.

**Obvyklá cena** (někdy též „tržní hodnota“, „cena obecná“, „obchodovatelná cena“) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc, jako předmět prodeje a koupě, v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována cena obvyklá takto:

*„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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

Alternativními způsoby ocenění majetku, připouštěnými tímto zákonem jsou

- nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- oceňování podle kursové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Pro ocenění nemovitostí bývá nejčastěji využito porovnávacího, nákladového, případně výnosového způsobu ocenění.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVS (analogicky i u evropských EVS) je základem ocenění či oceňování na základě tržní hodnoty. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována tržní hodnota následovně:

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

**Vlastní tržní cena** se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty výrazně odlišovat.

## **5. Analýza ocenění**

**Ocenění dle cenového předpisu (ceny zjištěná, administrativní ocenění)** je zpracováno v intencích platné prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR k **zákonu 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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a **vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**Odhad obvyklé ceny (resp. tržní hodnoty)** nemovitého majetku (pozemků a staveb) zpravidla vychází z výsledků ocenění realizovaného alternativními metodami, neboť přímé vyčíslení není prakticky možné.

Náhradním způsobem ocenění nemovitých věcí je obvykle **nákladový způsob ocenění**, který je vhodný především k vyjádření investiční náročnosti posuzovaných staveb. Nákladová hodnota neboli věcná hodnota v tomto posudku byla zjištěna postupy podle oceňovací vyhlášky, kterou byla v době zpracování posudku a k datu ocenění vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. v znění pozdějších předpisů, která je prováděcí vyhláškou k zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění.

Dalším z alternativních způsobů ocenění bývá **ocenění výnosové**, které zpravidla vyjadřuje výnosový potenciál posuzovaných nemovitostí a které se opírá obvykle o dosahované výnosy z pronájmu posuzovaných nemovitostí očištěné o náklady spojené s nájemným. Takto zjištěné čisté výnosy jsou kapitalizovány nejčastěji s využitím prosté kapitalizace a tímto postupem bývá zjišťována výnosová hodnota posuzované nemovitosti jako celku, tzn. komplexu staveb a souvisejících pozemků.

Třetím oceňovacím způsobem a z hlediska hledání tržních vztahů na současném trhu s nemovitostmi nejpřesnějším a obvykle nejlépe odpovídajícím potřebám tržního ocenění i legislativním požadavkům, je **porovnávací způsob ocenění**, který rovněž hodnotí nemovitost jako celistvý komplex stavby a pozemku a který bere v potaz ceny realizované nebo nabízené na současném trhu s podobnými nemovitostmi, jejichž individuální rozdíly oproti nemovitostem posuzovaným se dají relevantně vyjádřit a kvantifikovat. Vzhledem k tomu, že v daném čase byly na realitním trhu nalezeny prodejní ceny porovnatelných nemovitostí, byl tento postup v posudku použit.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů, resp. nabídek nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a umístěním a rovněž účelem využití.

Porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro porovnatelné nemovitosti.

Pro porovnání nabídkových a sjednaných cen porovnatelných nemovitostí s oceňovanou nemovitostí bylo použito jako kvantifikačního kritéria užitné plochy, resp. ceny nemovitosti vztažené k 1 m<sup>2</sup> užitné plochy posuzované stavby.

Na základě výsledku porovnávacího způsobu ocenění, se zohledněním výsledků použitých ocenění nákladovým a výnosovým způsobem, je pak odhadnuta obvyklá cena (při použití pro porovnání realizovaných prodejních cen), resp. tržní hodnota (při použití pro porovnání i nabídkových cen) posuzovaného nemovitého majetku.

Legenda interpretující význam jednotlivých použitých indexů a koeficientů při výpočtu porovnávacího způsobu ocenění je přiložena v dokladové části tohoto posudku.

## **6. Identifikace nemovitosti**

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1836 o celkové výměře 1 454 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova čp. 383, vše v katastrálním území Holešovice, obec Praha a okres Hl.m.Praha.

Podrobné umístění pozemku je patrné z doloženého snímku z katastrálních map.

Souhrnné parametry posuzovaného pozemku jsou uvedeny v následující tabulce:

Pozemek parc.č.	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Využití
1836	1 454	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: čp.383, jiná stavba
<b>Celkem</b>	<b>1 454</b>		

## **7. Vlastnické a evidenční údaje**

Dle výpisu z Katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 930, pro k.ú. Holešovice, obec Praha a okres Hl.m.Praha je vlastníkem evidovaného pozemku parc.č. 1836, včetně jiné stavby čp. 383, která je jeho součástí:

### ***1. Česká republika***

***Právo hospodařit s majetkem státu bylo svěřeno:***

***1. Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1***

## **8. Analýza polohy a využití**

Oceňované nemovitosti se nacházejí v katastrálním území a městské čtvrti Holešovice, které spadají do správního území Prahy 7.

Městská část Holešovice se nachází v širším centru hl. města Praha a rozkládá se na levém břehu řeky Vltavy. Jedná se o oblast s výbornou občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností, která je vyhledávanou lokalitou pro rezidenční bydlení. V Holešovicích se nachází ZŠ, SŠ, gymnázium a VOŠ, restaurace, obchody a další drobné provozovny a služby. Dobrá dopravní dostupnost je zajišťována především tramvajovými linkami městské hromadné dopravy s napojením na metro linky „B” a „C”. Nejbližší dostupnou zeleň tvoří Letenské sady a park Stromovka.

Oceňovaná nemovitost se nachází v památkově chráněné lokalitě se zástavbou původních zděných bytových domů. Budova s poštovní adresou Milady Horákové čp. 383, leží v těsné blízkosti

Letenského náměstí, kde se stýkají ulice Milady Horákové, Ovinecká, Veletržní a Šmeralova, cca 65 m od rušné křižovatky ulic Milady Horákové, Nad Štolou, Korunovační a Čechova. Ulice Milady Horákové s provozem tramvají zároveň tvoří centrální komunikační tepnu celé oblasti. Zhruba 160 m západním směrem od budovy se rozléhá rozsáhlá Letenská pláň s Letenskými sady a stadionem AC Sparta Praha. Posuzované pozemky jsou součástí přibližně obdélníkového bloku pozemků, sevřeného ulicemi, které jsou vyjma budovy pošty, využívány především k bydlení, s tím, že budovy s průčelím do ulice Milady Horákové, v přízemí obsahují převážně obchodní prostory.

V současné době je posuzovaná budova čp. 383 na pozemku parc.č. 1836 využívána, jednak pro provoz pobočky pošty, jednak slouží k administrativním účelům a jednak je zde umístěno devět bytových jednotek. Budova čp. 383 zahrnuje dva vchody, jednak vchod s č.o. 79 se vstupem do převážně bytové části, jednak vchod s č.o. 81 se vstupem do poštovní a administrativní části.

Dopravní obslužnost lokality je výborná. Přímo před budovou je zastávka tramvaje. Železniční stanice (Praha-Holešovice) je od posuzovaných pozemků ve vzdálenosti zhruba 1,2 km východním směrem. Zhruba 750 m západně od budovy je vjezd do tunelového komplexu Blanka. Vzhledem k zastavěnosti budovy, resp. k existenci volného dvorního prostoru, je parkování možné, jak na vlastních pozemcích, tak omezeně rovněž na přilehlých parkovacích plochách okolních komunikací.

Podle územního plánu Prahy, se posuzované pozemky nachází ve stabilizovaném území s označením OV, ve významu území všeobecně obytné, zahrnující území technické vybavenosti – centrální zásobování teplem (označení TT).

Pozemek je napojen na následující inženýrské sítě: přípojku veřejného vodovodu a kanalizace, přípojku elektrické energie, plynovodní přípojku a telefonní přípojku - viz v příloze uvedený Geoportál pozemku.

Další stavební rozvoj na posuzovaném pozemku, s výjimkou modernizačních a rekonstrukčních prací, je velmi omezený, jednak z důvodu jeho zastavěnosti, jednak z důvodu památkové ochrany budovy a polohy pozemku v památkově chráněném území.

**Oceňované nemovitosti jsou umístěny v souladu s územním plánem, jsou vybaveny všemi potřebnými inženýrskými sítěmi, jsou velmi dobře dopravně dostupné.**

## **9. Omezení, vady a mimořádná rizika**

V evidenci katastrálního úřadu je evidováno věcné břemeno užívání – *Strpět umístění a provoz technologické části distribuční TS č. 5733 v suterénu domu čp. 383* s oprávněním pro společnost PREdistribuce, a.s.

Omezení může plynout z památkové ochrany, vzhledem ke skutečnosti, že od roku 1999 je budova památkově chráněna jako nemovitá kulturní památka, která byla zapsána do státního seznamu kulturních památek pod katalogovým číslem 1000120415. Rovněž pozemek leží v památkové zóně a památkově chráněném území.

Vadou, která má přímý vliv na ocenění, dle informací získaných od zástupců objednatele posudku a informací v podkladového posudku (viz podklady), je skutečnost, že prostor č. 11 o velikosti 296,67 m<sup>2</sup>, v 5.NP, po v roce 2006 započaté rekonstrukci doposud není zkolaudovaný.

Určitou vadou, spíše formálního druhu, je rovněž doposud nenapravený, evidovaný obvod budovy ve dvorní části, kde není zahrnuta v přízemí přistavěná část, včetně začleněné rampy (viz v podkladech uvedené Oznámení o vyznačení nesouladu z roku 2022).

Dalším nedostatkem je absence nájemní smlouvy na zabranou dvorní zpevněnou část pozemku (5,1 x 2,2 m), která je zastavěna ocelovým kontejnerem s náhradním zdrojem společnosti Cetin.

Zpracovatelům posudku nejsou známa jiná omezení, které by měly významnější vliv na ocenění.

Všechny výše uvedené skutečnosti byly zohledněny v odhadu obvyklé ceny.



## **10. Popis staveb a pozemku**

### **10.1 Budova České pošty čp. 383**

Výstavba budovy byla datována k přelomu dvacátých a třicátých let minulého století. Pro ocenění je uvažováno se stářím budovy k roku 1931, kdy bylo povoleno užívání novostavby. Projekt budovy zpracoval Ladislav Machoň ve stylu funkcionalismu a v roce 1999 získala budova statut nemovité kulturní památky.

Výraznější rekonstrukce či stavební úpravy dle podkladů i skutečností, zjištěných při místním šetření, pravděpodobně nebyly v blízké minulosti provedeny. Výjimkou je, v letošním roce dokončená oprava (výměna) stávající měděné střechy s provedením nové střešní skladby, včetně dodatečného zateplení a obnovy hydroizolační vrstvy.

Jedná se o podsklepenou řadovou budovu se sedmi nadzemními podlažími, z nichž sedmé podlaží je tvořeno krytým schodišťovým výstupem na střechu a strojovnou výtahu. Půdorys budovy je nepravidelného tvaru, s navazujícím hospodářským vnitroblokovým dvorem. Dům byl vystavěn ze železobetonové konstrukce s výplňovým cihelným zdivem a rovnou, resp. půlkulatou střechou, železobetonové konstrukce.

#### **Stavebně technický popis:**

Základy jsou betonové pasy s hydroizolací. Nosné konstrukce tvoří železobetonový monolitický skelet s cihelnými vyzdívkami. Železobetonová konstrukce rovné a půlkulaté střechy je krytá měděným plechem. Klempířské konstrukce jsou kompletní, rovněž z měděného plechu. Budova je vybavena bleskosvody. Stropní konstrukce jsou převážně v rovném podhledem, místy s železobetonovými průvlaky. Schodiště jsou betonová s kamennými stupni a ocelovým zábradlím. V bytové části jsou stupně kryty PVC. Vnitřní povrchy jsou tvořeny převážně vápennými omítkami. V sociálních prostorách a kuchyňkách je běžný keramický obklad. Fasády jsou opatřeny břizolitovou omítkou a travertinovým obkladem 1.NP na uliční straně a vápenocementovou hladkou omítkou na dvorní straně. Povrchy podlah tvoří převážně keramická dlažba na chodbách a v sociálních prostorách, koberce a PVC v kancelářích, keramická dlažba a beton v technických prostorách. V bytových plochách jsou v pokojích vlysy a plovoucí podlaha, na chodbách a v sociálních prostorech je keramická dlažba, případně PVC. Dveře jsou převážně dřevěné, plné, hladké, v ocelových zárubních. Okna jsou hliníková s izolačními dvojskly, na schodišti v provozní části jsou starší dřevěná okna s izolačním dvojsklem. Objekt obsahuje dva osobní a jeden nákladní výtah. Vytápění je ústřední, z plynové kotelny, umístěné v 1. PP, prostřednictvím ocelových topných panelů a litinových radiátorů. Technickou užitkovou vodu zajišťuje plynový kotel. V objektu je proveden vnitřní rozvod el. energie 220/380 V, vnitřní kanalizace, teplé i studené vody a zemního plynu. Hygienické předměty jsou standardní - keramická umyvadla, sprchové kouty, vany a kombi WC. Ostatní vybavení zastupují: mříže na oknech i dveřích, klimatizační jednotky, vzduchotechnika, EZS, EPS, rozvod požární vody, kamerový systém (CCTV), datové rozvody a vestavěné skříně a přepážky. Součástí vybavení je rovněž „nevystěhovatelný“ velký trezor.

Stavebně technický stav objektu, vzhledem k jeho stáří, pravidelné údržbě je hodnocen jako dobrý. Výjimku tvoří část podzemních prostor budovy, kde vlivem absence či porušené hydroizolace dochází ke vzlínání vlhkosti do svislých konstrukcí a opadávání omítky. Rovněž některé povrchy podlah, které jsou zvýšeně namáhány, jsou na konci své životnosti. Dále se vyskytují stopy po zatékání střechou v podstřešních prostorách, jejichž příčina byla pravděpodobně odstraněna letošní výměnou střešního pláště. Dle poskytnutých informací vykazuje zhoršený technický stav technologie kotelny, rozvody ústředního topení a TUV, kanalizační rozvody a rozvody vzduchotechniky.

Posuzované poruchy nejsou hodnoceny jako závažné.

Rozsah užitných ploch a vnútorná dispozícia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Podlaží	Číslo	Druh plochy	UP v m <sup>2</sup>
1.PP	001	Šatna	36,45
	002	Úklidová komora	3,46
	003	Technická miestnosť	6,51
	004	WC, umývárna	17,91
	005	WC, umývárna	2,79
	006	Chodba	2,68
	007	WC, umývárna	2,34
	008	Šatna	18,34
	010	Úklidová komora	3,39
	011	Šatna	41,86
	012	WC, umývárna	2,66
	014	Kotelňa	40,63
	015	Strojovňa	5,46
	016	Technická miestnosť	34,77
	020	Chodba	5,43
	021	Šatna	55,38
	022	WC, umývárna	11,28
	023	WC, umývárna	3,88
	024	WC, umývárna	1,42
	025	Technická miestnosť	1,33
	026	Dĺžna	11,84
	027	Technická miestnosť	25,51
	028	Technická miestnosť	18,12
	029	Technická miestnosť	18,93
	030	Technická miestnosť	8,77
	031	Technická miestnosť	7,64
	033	Technická miestnosť	66,08
	034	Chodba	6,48
	035	Schodišťa	6,07
	050	Chodba	55,18
	051	Schodišťa	9,81
	052	Sklep	35,88
	033A	Technická miestnosť	6,80
	033B	Technická miestnosť	8,08
	052A	Sklep	6,40
	052B	Sklep	8,64
	052C	Sklep	8,35
	052D	Sklep	3,56
	052E	Sklep	3,56
	052F	Sklep	6,00
	052G	Sklep	6,15
	052H	Sklep	3,61
	052I	Sklep	4,38
	0V3	Výťah	-
		<b>Celkom</b>	<b>633,81</b>

1.NP	101	Chodba	43,14
	103	Hala pro veřejnost	87,96
	104	Sklad	7,96
	105	Hala pro veřejnost	18,64
	106	Úklidová komora	4,24
	107	Šatna	7,04
	109	Schodiště	10,58
	110	Chodba	9,01
	113	Sklad balíků	6,40
	114	Sklad balíků	7,07
	115	Sklad balíků	3,90
	116	Sklad balíků	4,32
	118	Obchodní plocha	17,53
	119	Prostor přepážek	40,35
	120	Rampa	27,31
	122	Třídírna zásilek	9,60
	123	Třídírna zásilek	17,21
	124	WC, umývárna	2,90
	125	WC, umývárna	1,51
	126	WC, umývárna	1,51
	127	Kuchyňka	6,41
	128	Prostor přepážek	29,38
	129	Třídírna zásilek	62,71
	130	Sklad	2,18
	131	Kancelář vedoucí	20,28
	140	Dispečerské pracoviště	11,26
	141	Prostor přepážek	29,28
	142	Úklidová komora	1,68
	143	WC, umývárna	1,41
	144	WC, umývárna	3,65
	145	WC, umývárna	1,85
	146	Chodba	2,52
	147	Kancelář	11,12
	148	Hala pro veřejnost	4,08
	149	Hala pro veřejnost	25,11
	150	Schodiště	20,05
	1V1	Výtah	-
	1V2	Výtah	-
	1V3	Výtah	-
	9A	Byt	8,17
	9B	WC, umývárna	5,71
	9C	Byt	19,93
	9D	Byt	17,59
	9E	Byt	1,12
	P1	Komunikace (průjezd?)	48,33
		<b>Celkem</b>	<b>662,00</b>
Mezipatro	1201	Chodba	8,41
	1202	Schodiště	2,34
	1203	Sklad	26,14

	1204	Sklad	49,03
		<b>Celkem</b>	<b>85,92</b>
<b>2.NP</b>	20	Chodba	20,42
	201	Chodba	19,75
	202	WC, umývárna	12,96
	203	Kuchyňka	13,42
	204	Chodba	14,12
	205	Prostor přepážek	28,70
	206	Pokladna	37,86
	208	Kancelář	13,42
	209	Kancelář	13,79
	210	Sál doručovatelů	186,20
	211	Trezor	3,76
	212	Hala pro veřejnost	4,47
	215	Kuchyňka	8,01
	216	WC, umývárna	2,95
	217	Úklidová komora	3,13
	218	Prostor přepážek	14,41
	219	Hala pro veřejnost	58,31
	220	Hala pro veřejnost	9,98
	221	Technická místnost	5,24
	10A	Byt	99,37
	11A	Byt	57,79
	204A	Schodiště	14,28
	2V1	Výtah	-
	2V2	Výtah	-
	2V3	Výtah	-
		<b>Celkem</b>	<b>642,34</b>
<b>3.NP</b>	30	Schodiště	20,42
	301	WC, umývárna	14,37
	302	Sklad	19,37
	303	Sklad	19,56
	304	Sklad	20,33
	305	Sklad	19,89
	306	Sklad	20,44
	307	Sklad	21,34
	308	WC, umývárna	5,41
	309	Archiv, spisovna	20,99
	310	Sklad	20,98
	311	Kancelář vedoucí	20,42
	312	Kancelář	21,06
	313	Kancelář	18,99
	314	Kancelář	23,30
	315	Serverovna	8,53
	317	Úklidová komora	1,63
	318	Sklad	5,53
	320	Sklad	7,85
	321	Strojovna	2,56
	322	Chodba	20,44

	323	Schodiště	28,50
	12A	Byt	20,51
	12B	Byt	1,79
	12C	WC, umývárna	4,47
	12D	WC, umývárna	1,38
	12E	Byt	26,73
	12F	Byt	22,11
	12G	Byt	25,30
	13A	Byt	10,18
	13B	WC, umývárna	5,13
	13C	Byt	19,80
	13D	Byt	18,30
	309A	Archiv, spisovna	34,72
	309B	Kuchyňka	18,85
	310A	Chodba	55,13
	311A	Archiv, spisovna	20,35
	3V1	Výtah	-
	3V3	Výtah	-
		<b>Celkem</b>	<b>646,66</b>
<b>4.NP</b>	40	Schodiště	20,42
	401	Schodiště	19,85
	402	Chodba	77,10
	403	WC, umývárna	6,26
	404	WC, umývárna	2,04
	405	WC, umývárna	1,04
	406	Úklidová komora	0,93
	409	Kancelář	21,76
	410	Sklad	8,53
	411	Kancelář	19,17
	412	Kancelář	19,30
	413	Technická místnost	126,99
	414	Technická místnost	3,50
	415	Chodba	9,50
	416	Kancelář	22,06
	417	Technická místnost	61,04
	418	Strojovna	42,26
	419	Sklad	19,70
	14A	Byt	20,51
	14B	WC, umývárna	4,47
	14C	WC, umývárna	1,38
	14D	Byt	26,73
	14E	Byt	22,11
	14F	Byt	25,30
	14G	Byt	1,79
	417A	Technická místnost	20,77
	4V1	Výtah	-
	90A	Byt	10,19
	90B	Byt	18,30
	90C	Byt	19,56

	90D	Byt	5,13
		<b>Celkem</b>	<b>657,69</b>
<b>5.NP</b>	1	Hala pro veřejnost	22,50
	2	Chodba	7,97
	3	Kancelář	13,74
	4	WC, umývárna	3,15
	5	WC, umývárna	5,32
	6	WC, umývárna	5,32
	7	Kuchyňka	7,47
	8	Zasedací místnost	20,76
	9	Sklad	9,06
	10	Kancelář	29,22
	11	Sklad	296,67
	14	Serverovna	18,80
	50	Schodiště	16,54
	501	Schodiště	20,84
	502	Chodba	29,77
	503	Telefonní ústředna	75,77
	504	Telefonní ústředna	51,33
	505	WC, umývárna	7,19
	506	Chodba	8,46
	507	Sklad	6,74
	508	Sklad	3,82
	50A	Chodba	3,56
	5V1	Výtah	-
		<b>Celkem</b>	<b>664,00</b>
<b>6.NP</b>	60	Schodiště	14,65
	601	Schodiště	14,09
	602	Chodba	5,93
	603	Sklad	4,65
	631	Strojovna	53,89
	1.1	Chodba	12,74
	1.2	Byt	13,85
	1.3	Byt	14,60
	1.4	Koupelna	5,78
	1.5	Toaleta	1,94
	1.6	Byt	23,78
	15A	Byt	7,12
	15B	Byt	21,15
	15C	WC, umývárna	4,65
	15D	Byt	10,59
	17A	Chodba	3,52
	17B	Terasa	26,60
	6V1	Výtah	-
		<b>Celkem</b>	<b>239,53</b>
<b>7.NP</b>	70	Schodiště	2,67
	71	Strojovna	3,04
		<b>Celkem</b>	<b>5,71</b>
<b>Celková užitná plocha</b>			<b>4 237,66</b>

Celková plocha budovy, včetně výtahových šachet činí 4 268,80 m<sup>2</sup>. Celková plocha budovy bez výtahových šachet činí **4 237,66 m<sup>2</sup>**. Užitná plocha pro porovnávací metodu se uvažuje ve výši 3 920,76 m<sup>2</sup>, ve které jsou suterénní prostory redukovány obvyklým koeficientem ve výši 50%.

Následující tabulka zobrazuje pronajímatelné plochy, rozdělené dle uvažovaného využití:

Objekt	Užitná plocha celkem	Pronajímatelná plocha v m <sup>2</sup>				
		Obchodní	Kancelářská	Skladovací	Bytová	Celkem
Budova pošty čp. 383/79,81	4 238	451	1 683	532	645	3 311
<b>Celkem v m<sup>2</sup></b>	<b>4 238</b>	<b>451</b>	<b>1 683</b>	<b>532</b>	<b>645</b>	<b>3 311</b>

Jako obchodní plochy jsou uvažované plochy, jednak využívané pro provoz pošty, jednak vlastní obchod, které všechny jsou umístěné v přízemí budovy.

Ve dvorním traktu budovy čp. 383 jsou manipulační plochy, určené k manipulaci a parkování, o digitalizované výměře 470 m<sup>2</sup>. Po odečtení ploch pro nutnou komunikaci (kontejner s dieselagregátem, příjezdy, odjezdy a otáčení), zbývá pro vlastní využití cca 180 m<sup>2</sup>, což reprezentuje **14 parkovacích míst** o výměře 12,5 m<sup>2</sup> (2,5x5).

## **10.2 Inženýrské stavby a venkovní úpravy**

Inženýrské stavby, resp. venkovní úpravy reprezentují následující stavby:

- přístřešek na popelnice,
- zpevněné plochy dvora (dlažební kostky, monolitické betonové plochy),
- oplocení (ohradní zdi, ocelový plot),
- zděný kiosek pro odvětrání (???),
- opěrné zdi,
- přípojka vodovodu,
- přípojka kanalizace,
- plynovodní přípojka.

## **10.3 Pozemek**

Pozemek parc.č. 1836, druhem zastavěná ploch a nádvoří, je rovinný pozemek nepravidelného tvaru, který je z větší části zastavěn budovou čp. 383 a z menší části slouží jako dvorní plocha, která je využita, jednak pro umístění přístřešku, jednak pro manipulační a parkovací účely.

Skutečné využití posuzovaných pozemků je přehledně uvedeno v následující tabulce:

Pozemek parc.č.	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Skutečné využití
1836	1 454	zastavěná plocha a nádvoří	Provozní objekt České Pošty, vč. dvora
<b>Celkem</b>	<b>1 454</b>		

## **B. Posudek**

### **1. Ocenění dle cenového předpisu**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Vzhledem ke skutečnosti, že budova čp. 383 je evidována jako o kulturní památka je nutné uvedenou budovu oceňovat nákladovým způsobem.

Výsledky ocenění podle cenového předpisu (výpočet zjištěné ceny) obsahuje následující tabulka. Vlastní detailní výpočet je uveden v samostatné příloze tohoto posudku.

#### **Rekapitulace výsledných zjištěných cen**

1. Budova pošty čp. 383	64 379 897,60 Kč
2. Zpevněná plocha - dlažební kostky	248 562,10 Kč
3. Přístřešek na popelnice	45 526,40 Kč
4. Zpevněná plocha - monolit. betonová	7 507,30 Kč
5. Ohradní zeď-cihelná I	14 650,20 Kč
6. Ohradní zeď-cihelná II	135 517,10 Kč
7. Ohradní zeď-cihelná III	11 429,90 Kč
8. Ocelový plot	65 543,90 Kč
9. Zděný odvětrávací kiosek	72 782,40 Kč
10. Opěrná zeď	72 459,60 Kč
11. Přípojka vodovodu	6 356,10 Kč
12. Přípojka kanalizace	156 385,60 Kč
13. Přípojka plynovodu	9 457,30 Kč
14. Pozemek parc.č. 1836	30 766 640,- Kč
Ocenění - celkem:	<b>95 992 715,50 Kč</b>
<b>Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku</b>	
1. Věcné břemeno užívání (trafostanice)	- 221 069,70 Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	<b>- 221 069,70 Kč</b>
Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	<b>95 771 645,80 Kč</b>
<b>Zjištěná cena - celkem:</b>	<b>95 771 645,80 Kč</b>
<b>Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>95 771 650,- Kč</b>

slovy: devadesát pět milionů sedm set sedmdesát jedna tisíc šest set padesát Kč

### **2. Odhad obvyklé ceny**

Obvyklá cena pozemku parc.č. 1836, včetně budovy jiné stavby čp. 383 a příslušenství, vše v k. ú. Holešovice, obec Praha a okres Hl.m.Praha, byla odvozena z výsledků následujících oceňovacích postupů:

- Nákladový způsob ocenění
- Výnosový způsob ocenění
- Porovnávací způsob ocenění



## **2.1 Nákladový způsob ocenění**

K výpočtu nákladového ocenění byl využit postup zakotvený v aktuálně platném znění oceňovací vyhlášky ke dni ocenění, s tím, že ve výpočtu nákladové (věcné) hodnoty nebyl uplatněn koeficient pp (koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu).

Podrobný výpočet je uveden v přílohové části posudku (v rámci výpočtu zjištěné ceny), zde je uvedena pouze souhrnná rekapitulace:

### **Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen**

	<b>Reprodukční cena</b>	<b>Věcná hodnota</b>
1. Budova pošty čp. 383	192 962 167,73 Kč	73 325 623,74 Kč
2. Zpevněná plocha - dlažební kostky	547 582,90 Kč	283 100,36 Kč
3. Přístřešek na popelnice	100 294,69 Kč	51 852,35 Kč
4. Zpevněná plocha - monolit. betonová	16 538,57 Kč	8 550,44 Kč
5. Ohradní zeď-cihelná I	111 239,10 Kč	16 685,87 Kč
6. Ohradní zeď-cihelná II	298 544,56 Kč	154 347,54 Kč
7. Ohradní zeď-cihelná III	86 787,69 Kč	13 018,15 Kč
8. Ocelový plot	144 393,41 Kč	74 651,39 Kč
9. Zděný odvětrávací kiosek	160 339,78 Kč	82 895,67 Kč
10. Opěrná zeď	159 628,62 Kč	82 528,- Kč
11. Přípojka vodovodu	16 718,98 Kč	7 239,32 Kč
12. Přípojka kanalizace	548 048,26 Kč	178 115,68 Kč
13. Přípojka plynovodu	33 660,75 Kč	10 771,44 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>195 185 945,04 Kč</b>	<b>74 289 379,95 Kč</b>

Pozemky, pro potřeby nákladového ocenění, byly oceněny na základě údajů uvedených v Cenové mapě pozemků Prahy 2024:

**2. Pozemek parc.č. 1836**

**30 766 640,- Kč**

### **Ocenění staveb nákladovou metodou**

1. Stavby a příslušenství	74 289 379,95 Kč
2. Pozemky	30 766 640,00 Kč
<b>Nákladové ocenění celkem</b>	<b><u>105 056 019,95 Kč</u></b>

**Výsledná hodnota pozemku parc.č. 1836, včetně budovy čp. 383 a příslušenství, spočtená na základě nákladového ocenění, činí k datu ocenění po zaokrouhlení 105 056 000 Kč.**

## **2.2 Výnosový způsob ocenění**

Pro výpočet výnosové hodnoty bylo využito obvyklého nájemného odhadnutého pro všechny druhy užitných ploch, které se v posuzovaných nemovitostech vyskytují, tj. pro obchodní plochy, kancelářské plochy, skladovací plochy, bytové plochy a venkovní plochy určené pro parkování. Za účelem jejich zjištění zpracovatelé posudku provedli průzkum trhu v daném místě a čase.

Obvyklé nájemné pro obchodní plochy bylo vyhodnoceno na základě 5 obchodních případů, které byly převzaty z jedné nájemní smlouvy a 4 nabídkových cen. Vyhodnocení obvyklého nájemného bylo provedeno porovnávacím způsobem a jejich výpočet je uveden v přílohové části tohoto posudku.

Obvyklé nájemné pro administrativní plochy bylo vyhodnoceno na základě 8 obchodních případů, které byly převzaty z jedné nájemní smlouvy a 7 nabídkových cen. Vyhodnocení obvyklého nájemného bylo provedeno porovnávacím způsobem a jejich výpočet je uveden v přílohové části tohoto posudku.

Obvyklé nájemné pro skladovací plochy, vzhledem k absenci porovnávaných údajů v dané oblasti, bylo odhadnuto ve výši 65% z hodnoty kancelářských ploch.

Obvyklé nájemné pro bytové plochy bylo vyhodnoceno na základě 9 obchodních případů, které byly převzaty z nájemních smluv v posuzované budově. Vyhodnocení obvyklého nájemného bylo provedeno porovnávacím způsobem a jejich výpočet je uveden v přílohové části tohoto posudku.

Obvyklé nájemné pro parkovací místa bylo vyhodnoceno na základě 4 nabídkových cen. Vyhodnocení obvyklého nájemného bylo provedeno porovnávacím způsobem a jejich výpočet je uveden v přílohové části tohoto posudku.

Uvažované nájemné ze zabrané části pozemku parc.č. 1836 kontejnerem Cetinu, bylo odhadnuto 5% roční sazbou z ceny pozemku, stanovené v cenové mapě pozemků Prahy 2014 (21.160 Kč/m<sup>2</sup>).

Následující tabulka rekapituluje příjmy z nájemného, potenciálně realizovatelné v budově čp. 383.

<b>Pronajímatelná plocha</b>	<b>Obchodní plochy</b>	<b>Kancelářské plochy</b>	<b>Skladovací plochy</b>	<b>Bytové plochy</b>	<b>Parkovací stání</b>	<b>Pozemek parc.č.1836</b>
Výměra v m2 / ks	451 m <sup>2</sup>	1 683 m <sup>2</sup>	532 m <sup>2</sup>	645 m <sup>2</sup>	14 ks	11 m <sup>2</sup>
Nájemné z 1m2 (ks)/měs	554 Kč	300 Kč	195 Kč	233 Kč	2 832 Kč	88 Kč
Nájemné z 1m2 (ks)/rok	6 648 Kč	3 600 Kč	2 340 Kč	2 796 Kč	33 984 Kč	1 058 Kč
<b>Nájemné za rok celkem</b>	<b>2 998 647 Kč</b>	<b>6 059 430 Kč</b>	<b>1 245 395 Kč</b>	<b>1 803 504 Kč</b>	<b>475 776 Kč</b>	<b>11 871 Kč</b>

Pro vyjádření výpadku příjmů z nájemného vlivem neschopnosti pronajmout všechny pronajímatelné prostory v posuzovaném areálu po celý rok (tzv. riziko pronájmu) byla použita ve výpočtu obvyklá hodnota, odpovídající současné situaci na trhu s administrativními budovami, ve výši 10% pronajímatelných ploch.

Údaje o nákladech spojených s nájemným byly voleny na základě zkušenosti, obvyklými procentickými sazbami vztahenými k reprodukční ceně posuzovaných staveb (dále RPC), vypočtených v rámci nákladového ocenění nebo byly stanoveny na základě údajů převzatých z účetních podkladů.

Daň z nemovitosti byla převzata z podkladů poskytnutých objednatelem. Odpisy byly orientačně spočteny jako 1,0% z RPC staveb na úrovni 100 leté životnosti staveb. Částka na živelné pojištění byla odhadnuta jako 0,035% z RPC, náklady na opravy a údržbu byly s ohledem na technický stav budov odhadnuty ve výši 0,5% z RPC a náklady na správu nemovitosti byly odhadnuty měsíční částkou 3 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy.

Kapitalizační úroková míra byla kalkulována následujícím způsobem:

Bezriziková úroková míra	r1	4,20%
Inflační míra	r2	2,00%
Riziková přírážka oboru	r3	1,00%
Ekonomická životnost stavby	r4	1,00%
<b>Diskontní úroková míra</b>	<b>r1+r2+r3+r4</b>	<b>8,20%</b>

Bezriziková úroková míra byla uvažována na úrovni výnosu desetiletých státních dluhopisů k datu ocenění a byla převzata z ČNB. Inflační míra k datu ocenění byla uvažována jako míra průměrné očekávané inflace v horizontu 15 let, což je dlouhodobý cíl ČNB. Riziková přírážka odvětví v daném segmentu (pronájem nemovitosti pro administrativní účely ve vnitřní Praze) je uvažována, vzhledem k poloze a stavu budov hodnotou 1,0%.

Vzhledem ke skutečnosti, že cca 20% budovy tvoří bytové plochy, u kterých se úroková míra pohybuje na úrovni 4,50%, byla výsledná úroková míra přiměřeně redukována (80% ploch-8,20%, 20% ploch-4,50%) na výslednou hodnotu 7,46%.

<b>Reprodukční cena staveb (RPC)</b>	<b>192 962 168 Kč</b>
--------------------------------------	-----------------------

<b>Příjmy</b>	
Roční nájemné celkem	12 594 622 Kč
Riziko pronájmu	10,0%
<b>Příjmy ročně celkem</b>	<b>11 335 160 Kč</b>

<b>Výdaje</b>	
Daň z nemovitosti	11 160 Kč
Pojištění	67 537 Kč
Údržba a opravy	964 811 Kč
Odpisy	1 929 622 Kč
Správa nemovitosti	119 213 Kč
<b>Výdaje ročně celkem</b>	<b>3 092 343 Kč</b>

<b>Výpočet ročního příjmu</b>	
Příjmy ročně celkem	11 335 160 Kč
Výdaje ročně celkem	3 092 343 Kč
<b>Čistý roční příjem</b>	<b>8 242 817 Kč</b>

#### **Výpočet výnosové hodnoty**

Čistý roční příjem (Z)	8 242 817 Kč
Míra kapitalizace (U)	7,46%
<b>Výnosová hodnota (= Z/U x 100)</b>	<b>110 493 530 Kč</b>

<b>Výnosová hodnota po zaokrouhlení</b>	<b>110 494 000 Kč</b>
---	-----------------------

**Výsledná hodnota pozemku parc.č. 1836, včetně budovy čp. 383 a příslušenství, spočtená na základě výnosového způsobu ocenění, činí k datu ocenění po zaokrouhlení 110 494 000 Kč.**

### **2.3 Porovnávací způsob ocenění**

V principu se jedná o vyhodnocení nabídkových cen nebo cen nedávno uskutečněných prodejků nemovitostí porovnatelných svým charakterem, velikostí a umístěním a rovněž účelem využití.

Porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.



S ohledem na charakter posuzovaných nemovitostí a omezenost současné nabídky ve zkoumané lokalitě, bylo nutno vzít v potaz nabídky a prodeje z území zahrnující území celé „vnitřní“ Prahy, splňující hledané charakteristiky. Individuální odlišnosti posuzovaných a porovnávaných nemovitostí pak byly vyjádřeny a vyčísleny pomocí použitých indexů (koeficientů).



Legenda interpretující význam jednotlivých použitých indexů a koeficientů při výpočtu porovnávacího způsobu ocenění je přiložena v dokladové části tohoto posudku.



Pro vlastní porovnání bylo vyhledáno a použito 8 reprezentantů v daném místě a čase srovnatelných s posuzovanou nemovitostí, z toho všechny případy byly realizované prodeje.

Pro porovnávání nemovitostí s oceňovanými bylo použito jako kvantifikačního kritéria užité plochy, resp. ceny nemovitosti vztažené k 1 m<sup>2</sup> užité plochy.



V následujících tabulkách je uveden vlastní výpočet porovnávací metody, realizovaný pomocí tabulkového procesoru.

	Nemovitost		1	2
	Zdroj informace		Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí
	Číslo vkladu		V-11071/2022	V-59572/2022
	Datum informace		II.22	X.22
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha
	Obec (adresa)		Praha 9 - nám.OSN	Praha 9 - Drahobejlova
	Popis		Uskutečněný prodej jiné stavby - administrativní budovy s parkovištěm a pozemky.	Uskutečněný prodej víceúčelové stavby -administrativní budovy s parkovištěm a pozemky.
				
	Velikost pozemku	m2	5568	3103
Up	Užitná plocha	m2	6 488	3 642
C	Požadovaná cena	Kč	337 923 987,00	270 000 000,00
C/Up	Požad.cena v	Kč/m2	52 084,46	74 143,23
i1	index rozdílné polohy		1,000	1,000
i2	index času informace		1,179	1,071
i3	index důvěry informace		1,000	1,000
i4	index stavu a vybavení		0,950	0,950
ip	index velikosti		0,900	0,900
CU	Cena upravená	Kč/m2	52 511,54	67 914,46
			info o ceně	info o ceně
	Váha 1 - 3b (5b)		2	3

	<i>Nemovitost</i>		<b>3</b>	<b>4</b>
	<b>Zdroj informace</b>		Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí
	<b>Číslo vkladu</b>		V-87762/2021	V-24869/2022
	<b>Datum informace</b>		XI.21	IV.22
	<b>Region umístění</b>	Kraj	Praha	Praha
	<b>Obec (adresa)</b>	město	<b>Praha 5 - Na Bělidle</b>	<b>Praha 5 -Preslova/V Botanice</b>
	<b>Popis</b>		Uskutečněný prodej jiné stavby - administrativní budovy s parkovištěm a pozemkem.	Uskutečněný prodej stavby občanské vybavenosti s parkovištěm a pozemky.
				
	<b>Velikost pozemku</b>	m2	888	1522
<b>Up</b>	<b>Užitná plocha</b>	m2	2 988	3 002
<b>C</b>	<b>Požadovaná cena</b>	Kč	197 478 645,00	168 000 000,00
<b>C/Up</b>	<b>Požad.cena v</b>	Kč/m2	<b>66 090,58</b>	<b>55 970,15</b>
<b>i1</b>	<b>index rozdílné polohy</b>		1,000	1,000
<b>i2</b>	<b>index času informace</b>		1,179	1,179
<b>i3</b>	<b>index důvěry informace</b>		1,000	1,000
<b>i4</b>	<b>index stavu a vybavení</b>		0,800	1,050
<b>ip</b>	<b>index velikosti</b>		1,000	1,000
<b>CU</b>	<b>Cena upravená</b>	Kč/m2	<b>62 346,20</b>	<b>69 298,88</b>
			<b>info o ceně</b>	<b>info o ceně</b>
	<b>Váha 1 - 3b (5b)</b>		2	3

	<i>Nemovitost</i>		<b>5</b>	<b>6</b>
	<b>Zdroj informace</b>		Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí
	<b>Číslo nabídky</b>		V-44/2023	V-74977/2021
	<b>Nemovitost</b>		I.23	X.21
	<b>Region umístění</b>	Kraj	Praha	Praha
	<b>Obec (adresa)</b>	město	<b>Praha 8 - Zenklova</b>	<b>Praha 7 - U Měšťanského pivovaru</b>
	<b>Popis</b>		Uskutečněný prodej stavby - administrativní budovy s pozemkem.	Uskutečněný prodej jiné stavby - administrativní budovy s parkovištěm a pozemky.
				
	<b>Velikost pozemku</b>	m2	682	1181
<b>Up</b>	<b>Užitná plocha</b>	m2	1 669	1 196
<b>C</b>	<b>Požadovaná cena</b>	Kč	107 668 593,00	81 000 000,00
<b>C/Up</b>	<b>Požad.cena v</b>	Kč/m2	<b>64 495,38</b>	<b>67 725,75</b>
<b>i1</b>	<b>index rozdílné polohy</b>		1,050	1,000
<b>i2</b>	<b>index času informace</b>		1,071	1,179
<b>i3</b>	<b>index důvěry informace</b>		1,000	1,000
<b>i4</b>	<b>index stavu a vybavení</b>		1,050	1,000

ip	index velikosti		0,900	0,800
CU	Cena upravená	Kč/m2	68 560,56	63 888,73
			info o ceně	info o ceně
	Váha 1 - 3b (5b)		3	2

	Nemovitost		7	8
	Zdroj informace		Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí
	Číslo nabídky		V-47015/2021	V-61565/2023
	Nemovitost		VI.21	XI.23
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha
	Obec (adresa)	město	Praha 7 - Dělnická	Praha 4 - Na Strži
	Popis		Uskutečněný prodej jiné stavby - administrativní budovy s pozemky.	Uskutečněný prodej objektu občanské vybavenosti s objektem hromadných garáží (39 stání) a pozemky.
				
	Velikost pozemku	m2	456	5 578
Up	Užitná plocha	m2	1 080	7 187
C	Požadovaná cena	Kč	90 000 000,00	425 000 000,00
C/Up	Požad.cena v	Kč/m2	83 333,33	59 134,55
i1	index rozdílné polohy		1,000	0,800
i2	index času informace		1,179	1,000
i3	index důvěry informace		1,000	1,000
i4	index stavu a vybavení		1,000	1,000
ip	index velikosti		0,800	1,050
CU	Cena upravená	Kč/m2	78 612,06	49 673,02
			info o ceně	info o ceně
	Váha 1 - 3b (5b)		2	3

V	Vážený průměr hodnoty 1 m2		64 050,00	Kč/m2
I	Index obchodovatelnosti		1,00	
Cs	Cena srovnatelná		64 050,00	Kč/m2

Posuzovaný objekt	Užit. pl.	Srovnatelná cena	
M.Horákové čp. 383, Praha	3921	251 124 358	Kč
Porovnatelná cena - po zaokrouhlení		251 120 000	Kč

Poznámka: jako index času byl použit kumulativní inflační koeficient v 2/3 výši.

**Výsledná hodnota pozemku parc.č. 1836, včetně budovy čp. 383 a příslušenství, spočtená na základě porovnávacího způsobu ocenění, činí k datu ocenění po zaokrouhlení 251 120 000 Kč.**

## **2.4 Odhad obvyklé ceny**

V následující tabulce jsou uvedeny výsledky ocenění posuzovaných nemovitostí, k datu ocenění, získané pomocí jednotlivých oceňovacích postupů:

<b>Metoda</b>	<b>Cena</b>
Nákladový způsob ocenění	<b>105 056 000 Kč</b>
Výnosový způsob ocenění	<b>110 494 000 Kč</b>
Porovnávací způsob ocenění	<b>251 120 000 Kč</b>

Na základě výše provedených analýz a výpočtů a s přihlédnutím, ke všem okolnostem vážícím se k předmětu ocenění, tak jak byly popsány v předchozích textech, odhadujeme obvyklou cenu posuzovaného pozemku parc.č. 1836, včetně budovy čp. 383 a příslušenství, vše v k. ú. Holešovice, obec Praha a okres Hl.m.Praha, k datu ocenění celkovou částkou:

**250 000 000 Kč.**

Tato cena se opírá především o výsledky porovnávacích způsobů ocenění, které nejlépe odpovídají cenám a úrovni nabídky a poptávky na současném realitním trhu a které zároveň nejlépe zohledňují stav posuzovaných nemovitostí v současných ekonomických podmínkách.

Při odhadu obvyklé ceny byly zohledněny především následující vlastnosti posuzovaného areálu:

### **Silné stránky:**

- Atraktivní poloha v centrální části Prahy,
- výborná dopravní dostupnost, jak hromadnou dopravou, tak automobilovou dopravou,
- právní ochrana kulturní památky a dobrý stavebně technický stav budovy,
- parkovací místa na posuzovaném pozemku parc.č. 1836,
- napojení budovy na všechny základní inženýrské sítě.

### **Slabé stránky:**

- právní ochrana kulturní památky,
- menší počet parkovacích stání ve dvorní části.

### **3. Odhad jednotkového nájemného v budově**

Jednotkové nájemné v jednotlivých podlažích budovy a nájemné jednoho parkovacího místa ve dvorní části pozemku, bylo převzato z výpočtu obvyklého nájemného pro jednotlivé druhy užitných ploch v budově. Zde je uvedena pouze rekapitulace nájemného ve formátu ceny za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy.

<b>Druh plochy</b>	<b>Podlaží</b>	<b>Nájemné za měsíc</b>	<b>Nájemné za rok</b>
Suterénní prostory	1.PP	<b>150 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>1 800 Kč/m<sup>2</sup></b>
Obchodní plochy	1.NP	<b>554 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>6 648 Kč/m<sup>2</sup></b>
Kancelářské plochy	všechna NP	<b>300 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>3 600 Kč/m<sup>2</sup></b>
Skladovací plochy	všechna NP	<b>195 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>2 340 Kč/m<sup>2</sup></b>
Bytové plochy	1.NP - 6.NP	<b>233 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>2 796 Kč/m<sup>2</sup></b>
Parkovací stání (1ks á 12,5m <sup>2</sup> )	dvůr	<b>2 832 Kč/ks</b>	<b>33 984 Kč/ks</b>
Část pozemku parc.č. 1836, zabraná kontejnerem (11,22m <sup>2</sup> )	dvůr	<b>989 Kč/ks</b>	<b>11 868 Kč/ks</b>



## C. Závěr

Úkolem tohoto posudku, na základě písemné objednávky č. 4710122424 ze dne 13.5.2024 bylo formulováno následující zadání tohoto posudku:

Vypracovat znalecký posudek, jehož obsahem bude zjištěná cena dle cenového předpisu a obvyklá cena v místě a čase nemovitostí - pozemku parc.č. 1836, včetně jiné stavby čp. 383, která je jeho součástí a příslušenství, včetně stanovení obvyklého nájemného 1 m<sup>2</sup> plochy v jednotlivých podlaží a 1 ks parkovacího místa ve dvoře, vše v k.ú. Holešovice, ulice Milady Horákové, obec Praha a okres Hl.m.Praha.

Posudek byl vypracován jako podklad pro prodej a podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. k datu 21.5.2024.

Zjištěná cena posuzovaného majetku vypočtená jako cena dle cenového předpisu činí, podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. ke dni 21.5.2024:

**95 771 650,- Kč,**

*slovy: devadesát pět milionů sedm set sedmdesát jedna tisíc šest set padesát korun českých.*

Dle analýz a výpočtů v posudku realizovaných, činí obvyklá cena pozemku parc.č. 1836, včetně budovy jiné stavby čp. 383 a příslušenství, v k.ú. Holešovice, obec Praha a okres Hl.m.Praha, podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. ke dni 21.5.2024:

**250 000 000 Kč,**

*slovy: dvě stě padesát milionů korun českých.*

Dle analýz a výpočtů v posudku realizovaných, je měsíční (roční) obvyklé nájemné pro jednotlivé druhy užitných ploch odhadnuta v následující tabulce:

Druh plochy	Podlaží	Nájemné za měsíc	Nájemné za rok
Suterénní prostory	1.PP	150 Kč/m <sup>2</sup>	1 800 Kč/m <sup>2</sup>
Obchodní plochy	1.NP	554 Kč/m <sup>2</sup>	6 648 Kč/m <sup>2</sup>
Kancelářské plochy	všechna NP	300 Kč/m <sup>2</sup>	3 600 Kč/m <sup>2</sup>
Skladovací plochy	všechna NP	195 Kč/m <sup>2</sup>	2 340 Kč/m <sup>2</sup>
Bytové plochy	1.NP - 6.NP	233 Kč/m <sup>2</sup>	2 796 Kč/m <sup>2</sup>
Parkovací stání (1ks á 12,5m <sup>2</sup> )	dvůr	2 832 Kč/ks	33 984 Kč/ks
Část pozemku parc.č. 1836, zabraná kontejnerem (11,22m <sup>2</sup> )	dvůr	989 Kč/ks	11 868 Kč/ks

Zpracovatel posudku prohlašuje, že posudek zpracoval v souladu s platnými právními normami, základními metodami obecně publikovanými a dle svého nejlepšího vědomí a svědomí.

## Přílohy

<b>Přílohy</b>	<b>Počet stran</b>
1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 930	4
2. Snímek katastrální mapy	1
3. Výpočet zjištěné ceny dle cenového předpisu	16
4. Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného-obchodní plochy	1
5. Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného-kancelářské plochy	2
6. Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného-bytové plochy	1
7. Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného-parkovací plochy	1
8. Půdorysné plány podlaží budovy	9
9. Zákres kontejneru - Cetin	1
10. Výřez z územního plánu s údaji z Cenové mapy Prahy 2024 a letecký snímek	1
11. Georeport – informace o posuzovaném území	3
11. Situace širších vztahů	1
12. Fotodokumentace nemovitosti	10
13. Legenda k porovnávacím metodám	1
<b>Celkem stran příloh</b>	<b>52</b>

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 2.9.1997 pod č.j. 1879/96 pro obor:

Ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 1092-61/2024 znaleckého deníku znalce a pod číslem položky 041426/2024 v evidenci posudků Ministerstva spravedlnosti ČR.

V Praze 11. června 2024

Miloš Votoček  
Brandlova 1560  
149 00 Praha 11

Za společnost:

KOPPREA Consulting, s.r.o. spolupracoval: Ing. Vladimír Bajer. (tel. 603 871 488)  
U svobodárny 1110/12, 190 00 Praha 9

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 09:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 930

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1		
47114983		

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

550/10

39

ostatní plocha

jiná plocha

památkově chráněné  
území

551/1

4963 zastavěná plocha a  
nádvoří

památkově chráněné  
území

Součástí je stavba: Holešovice, č.p. 542, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 551/1

551/6

3108 ostatní plocha

ostatní  
komunikace

památkově chráněné  
území

551/7

93 ostatní plocha

ostatní  
komunikace

památkově chráněné  
území

551/8

46 zastavěná plocha a  
nádvoří

památkově chráněné  
území

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 551/8

1836

1454 zastavěná plocha a  
nádvoří

nemovitá kulturní  
památková pam. zóna -  
budova, pozemek v  
památkové zóně,  
památkově chráněné  
území

Součástí je stavba: Holešovice, č.p. 383, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1836

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B**

Typ vztahu

**o Věcné břemeno (podle listiny)**

právo užívání trafostanice, rozvaděče, transformátoru

právo kabel. vedení dle GP 1011-103/2005

právo přístupu, oprav, údržby a zhodnocování předmětu břemene

Oprávnění pro

Parcela: 551/6

Povinnost k

Parcela: 550/1, Parcela: 550/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2006. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 27.06.2006.

V-29581/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

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

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

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 09:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 930

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

o **Věcné břemeno užívání**

**strpět umístění a provoz technologické části distribuční TS  
č.5733 v suterénu domu čp.383**

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

**Parcela: 1836**

*Listina* **Smlouva o věcném břemeni V3 24171/2000.**

**POLVZ:627/2000**

**Z-11300627/2000-101**

*Listina* **Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 00124/124/05/2010  
ze dne 14.05.2010.**

**Z-44210/2010-101**

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

**zřízení, umístění, provozování, údržby a oprav veřejné komunikační sítě včetně  
veškerých obslužných zařízení nutných k provozu, právo vstupu a vjezdu motorových  
vozidel za účelem běžného provozu, kontroly, údržby a oprav včetně povinnosti zdržet se  
činností bránících běžnému provozu, nebo které by vedly k poškození - dle čl.III.  
smlouvy a geom.pl.č.1737-71/2015**

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

**Parcela: 551/6, Parcela: 551/7**

*Listina* **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. 2016/0128 ze dne  
04.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2017 08:02:40. Zápis proveden  
dne 06.03.2017.**

**V-10188/2017-101**

*Pořadí k 10.02.2017 08:02*

---

**D Poznámky a další obdobné údaje**

*Typ vztahu*

---

o **Změna výměr obnovou operátu**

*Povinnost k*

**Parcela: 1836, Parcela: 550/10, Parcela: 551/1, Parcela: 551/6, Parcela: 551/7,  
Parcela: 551/8**

---

**Plomby a upozornění**

*Číslo řízení*

*Vztah k*

---

o **Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení**

**ZDR-1366/2021-101**

**Parcela: 1836**

**Parcela: 551/1**

**Parcela: 551/6**

---

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

---

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

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

strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 09:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 930

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Listina*

- o Rozhodnutí 378/1992 Rozhodnutí č.378/1992 ministra hospodářství ČR.

POLVZ:42/1994

Z-11300042/1994-101

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 47114983

- o Jiná listina číslo 2405/1994 SMLOUVA Z 24.5.1994  
DELIMITACNI DOHODA Z 13.2.1992  
ROZHODNUTI C.40  
VYPIS Z OBCH.REJSTRIKU.

POLVZ:44/1995

Z-11300044/1995-101

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 47114983

- o Kolaudační rozhodnutí 386/1996 NA PŘÍSTAVBU NAKLÁDACÍ A VYKLÁDACÍ RAMPY  
ČJ.: 386/96/23 - ČP. 542 HOL./HU.

POLVZ:521/1996

Z-11300521/1996-101

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 47114983

- o Ohlášení o příslušnosti nemovitosti k organizační jednotce INV/1015/2001 ze dne  
05.11.2001.

Z-20987/2001-101

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000  
Praha 1

47114983

- o Smlouva kupní ze dne 11.12.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2002.

V-46797/2002-101

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000  
Praha 1  
Česká republika,

RČ/IČO: 47114983

00000001-001

- o Kolaudační rozhodnutí č.j. 37628/02/3533 -542Hol/ Hu ze dne 31.01.2003. Právní moc ke dni  
24.02.2003.

Z-10099/2003-101

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000  
Praha 1

47114983

- o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit 22127/07-NT/SM/MPVZT/1 ze  
dne 01.08.2007.

Z-87266/2007-101

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000  
Praha 1

47114983

---

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

---

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 09:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 930

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 24.04.2024 09:35:57

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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



# **Příloha – výpočet zjištěné ceny dle cenového předpisu**

## **1. ZADÁNÍ**

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Název předmětu ocenění:	Budova České pošty
Adresa předmětu ocenění:	Milady Horákové 383/79,81 170 00 Praha 7
LV:	930
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Holešovice
Počet obyvatel:	1 357 326

### **3.2. Obsah**

1. Budova pošty čp. 383
2. Zpevněná plocha - dlažební kostky
3. Přístřešek na popelnice
4. Zpevněná plocha - monolit. betonová
5. Ohradní zeď-cihelná I
6. Ohradní zeď-cihelná II
7. Ohradní zeď-cihelná III
8. Ocelový plot
9. Zděný odvětrávací kiosek
10. Opěrná zeď
11. Přípojka vodovodu
12. Přípojka kanalizace
13. Přípojka plynovodu
14. Pozemek parc.č. 1836

### **Věcná břemena a závady vážnouce na majetku**

1. Věcné břemeno užívání (trafostanice)

## **4. POSUDEK**

### **4.1. Ocenění cenou zjištěnou**

#### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle 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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020



Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další vlivy nejsou známy.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,878}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,272}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,878}$$

## 1. Budova pošty čp. 383

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	monolitická betonová tyčová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	790,014	=	790,01
1.NP	220,786+616,212	=	837,00
mezipatro	137,236	=	137,24
2.NP	211,175+555,681	=	766,86
3.NP	221,168+555,853	=	777,02
4.NP	228,298+548,725	=	777,02
5.NP	213,295+551,158	=	764,45
6.NP	216,421-27,65+458,517+98,621	=	745,91
7.NP	3,182+4,054	=	7,24

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	790,01 m <sup>2</sup>	3,40 m	2 686,03
1.NP	837,00 m <sup>2</sup>	4,20 m	3 515,40
mezipatro	137,24 m <sup>2</sup>	4,20 m	576,41
2.NP	766,86 m <sup>2</sup>	4,00 m	3 067,44
3.NP	777,02 m <sup>2</sup>	4,00 m	3 108,08
4.NP	777,02 m <sup>2</sup>	4,00 m	3 108,08
5.NP	764,45 m <sup>2</sup>	6,70 m	5 121,82
6.NP	745,91 m <sup>2</sup>	3,36 m	2 506,26
7.NP	7,24 m <sup>2</sup>	2,20 m	15,93
Součet	<b>5 602,75 m<sup>2</sup></b>		<b>23 705,45</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $23\,705,45 / 5\,602,75 = 4,23\text{ m}$   
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $5\,602,75 / 9 = 622,53\text{ m}^2$

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(790,014) \cdot (3,40+0,3)$	=	$2\,923,05\text{ m}^3$
1.NP	$(220,786+616,212) \cdot (4,20)$	=	$3\,515,39\text{ m}^3$
2.NP	$(211,175+555,681) \cdot (4,00)$	=	$3\,067,42\text{ m}^3$
3.NP	$(221,168+555,853) \cdot (4,00) + 2,5 \cdot 1,00$	=	$3\,110,58\text{ m}^3$
4.NP	$(228,298+548,725) \cdot (4,00) + 2,5 \cdot 1,00$	=	$3\,110,59\text{ m}^3$
5.NP	$(213,295 \cdot 3,99) + 10,984 \cdot 1,00$ $+ (458,516 \cdot 5,57 + 10,942 \cdot (458,516/17,1))$ $+ (98,621 \cdot 3,99)$	=	$4\,102,86\text{ m}^3$
6.NP	$(216,421-27,65) \cdot (3,36-1,56) + 27,65 \cdot 1,00$ $+ (98,621) \cdot (3,36)$	=	$698,80\text{ m}^3$
7.NP	$(3,182+4,054) \cdot (2,20)$	=	$15,92\text{ m}^3$

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	$2\,923,05\text{ m}^3$
1.NP	NP	$3\,515,39\text{ m}^3$
2.NP	NP	$3\,067,42\text{ m}^3$
3.NP	NP	$3\,110,58\text{ m}^3$
4.NP	NP	$3\,110,59\text{ m}^3$
5.NP	NP	$4\,102,86\text{ m}^3$
6.NP	NP	$698,80\text{ m}^3$
7.NP	NP	$15,92\text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		$20\,544,61\text{ m}^3$

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá, válcová	S	100
5. Krytiny střech	měděný plech	N	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenno cementová hladká	S	92
8. Úprava vnějších povrchů	kamenný (travertinový) obklad 1.NP (z ulice)	N	8
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové, kamenné	S	100
11. Dveře	plné či prosklené s ocelovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	hliníková s izolačním dvojsklem	N	100

14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC, koberec	S	100
15. Vytápění	ústřední, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové, plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	pl.kotel, el.bojlery	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vany, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah, 2x osobní	S	100
25. Ostatní	mříže, EZS, EPS,CCTV, vzduchotechnika,klimatizační jednotky,rozvod požární vody	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	N	2,10	100	1,54	3,23
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	92	1,00	3,04
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	8	1,54	0,41
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					104,41
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0441</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,1580
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9306
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7965
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0441
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2400
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0110
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>9 392,35</b>
<b>Plná cena:</b> 20 544,61 m <sup>3</sup> * 9 392,35 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>192 962 167,73 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 93 / 150 = 62,0 %  
Koeficient opotřebení: (1- 62,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

*	0,380
=	<b>73 325 623,74 Kč</b>
*	0,878
=	<b>64 379 897,64 Kč</b>
=	6
	4 379 897,64 Kč

### Kulturní památka dle § 24

**Budova pošty čp. 383 - zjištěná cena**

= **64 379 897,64 Kč**

### 2. Zpevněná plocha - dlažební kostky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.10. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211  
Nemovitá věc je součástí pozemku  
**Výměra:** 470,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	295,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2400
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 165,07</b>
<b>Plná cena:</b> 470,00 m <sup>2</sup> * 1 165,07 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>547 582,90 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 29 / 60 = 48,3 %  
Koeficient opotřebení: (1- 48,3 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

*	0,517
=	<b>283 100,36 Kč</b>

Koeficient pp	*	0,878
Cena stavby CS	=	<b>248 562,12 Kč</b>

**Zpevněná plocha - dlažební kostky - zjištěná cena** = **248 562,12 Kč**

### 3. Přístřešek na popelnice

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP 2,15*7,1 =	15,27	2,65 m
	<b>15,27 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP (2,15*7,1)*(2,65+2,1)/2 =	36,25
Obestavěný prostor - celkem:		<b>36,25 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	pilířky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	spárované zdivo	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00

3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2400
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,9750</u>

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 766,75</b>
<b>Plná cena:</b> 36,25 m <sup>3</sup> * 2 766,75 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>100 294,69 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 29 / 60 = 48,3 %  
Koeficient opotřebení: (1 - 48,3 % / 100)

	*	0,517
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>51 852,35 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	<u>0,878</u>
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>45 526,36 Kč</b>

<b>Přístřešek na popelnice - zjištěná cena</b>	=	<b>45 526,36 Kč</b>
--	---	---------------------

### 4. Zpevněná plocha - monolit. betonová

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$$5,3 * 1,2 + 2 * 0,7 + 3,3 * 1,6 + 2 * 0,7 = 14,44 \text{ m}^2$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m <sup>2</sup> ]	=	290,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2400
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,1850</u>
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>2</sup>]</b>		=	<b>1 145,33</b>

**Plná cena:**  $14,44 \text{ m}^2 * 1\,145,33 \text{ Kč/m}^2$  = **16 538,57 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 29 / 60 = 48,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 48,3 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,517
=	<b>8 550,44 Kč</b>
*	0,878
=	<b>7 507,29 Kč</b>

**Zpevněná plocha - monolit. betonová - zjištěná cena** = **7 507,29 Kč**

### 5. Ohradní zeď-cihelná I

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$(11+4)*1,75 = 26,25 \text{ m}^2$  pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

**Plná cena:**  $26,25 \text{ m}^2 * 4\,237,68 \text{ Kč/m}^2$  = **111 239,10 Kč**

=	1 135,-
*	1,2400
*	3,0110
=	<b>4 237,68</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 54 / 60 = 90,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>16 685,87 Kč</b>
*	0,878
=	<b>14 650,19 Kč</b>

**Ohradní zeď-cihelná I - zjištěná cena** = **14 650,19 Kč**

### 6. Ohradní zeď-cihelná II

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování



Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$(22,55+2,2+16,54-2,15)*1,8 = 70,45 \text{ m}^2$  pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

**Plná cena:** 70,45 m<sup>2</sup> \* 4 237,68 Kč/m<sup>2</sup>

=	1 135,-
*	1,2400
*	3,0110
=	<b>4 237,68</b>
=	<b>298 544,56 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 29 / 60 = 48,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 48,3 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,517
=	<b>154 347,54 Kč</b>
*	0,878
=	<b>135 517,14 Kč</b>

**Ohradní zeď-cihelná II - zjištěná cena**

= **135 517,14 Kč**

#### 7. Ohradní zeď-cihelná III

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ,  
omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$11,7*1,75 = 20,48 \text{ m}^2$  pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

**Plná cena:** 20,48 m<sup>2</sup> \* 4 237,68 Kč/m<sup>2</sup>

=	1 135,-
*	1,2400
*	3,0110
=	<b>4 237,68</b>
=	<b>86 787,69 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 54 / 60 = 90,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

\* 0,150

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	13 018,15 Kč
Koeficient pp	*	0,878
Cena stavby CS	=	11 429,94 Kč

**Ohradní zeď-cihelná III - zjištěná cena** = 11 429,94 Kč

## 8. Ocelový plot

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$$1,05 \cdot (2,84 + 16,54 - 2,55 + 22,55 + 2,2 + 2,27) = 46,04 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	840,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2400
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0110
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	3 136,26
<b>Plná cena:</b> 46,04 m <sup>2</sup> * 3 136,26 Kč/m <sup>2</sup>	=	144 393,41 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 29 / 60 = 48,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 48,3 % / 100)

	*	0,517
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	74 651,39 Kč
Koeficient pp	*	0,878
Cena stavby CS	=	65 543,92 Kč

**Ocelový plot - zjištěná cena** = 65 543,92 Kč

## 9. Zděný odvětrávací kiosek

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.3.2 Pilíř zděný z šamotových nebo vápenopískových cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$$2,2 \cdot 2,27 \cdot 1,95 = 9,74 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	4 100,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2400
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2380

Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>16 461,99</b>
<b>Plná cena:</b> 9,74 m <sup>3</sup> * 16 461,99 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>160 339,78 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 29 / 60 = 48,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 48,3 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,517
=	<b>82 895,67 Kč</b>
*	0,878
=	<b>72 782,40 Kč</b>

<b>Zděný odvětrávací kiosek - zjištěná cena</b>	=	<b>72 782,40 Kč</b>
---	---	---------------------

### 10. Opěrná zed'

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.5. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$(5,3+3,75+0,45)*0,3*2,95+(4,25+3,3+1,6)*0,3*2,61 = 15,57 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

= 2 400,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,2400

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

= **10 252,32**

**Plná cena:** 15,57 m<sup>3</sup> \* 10 252,32 Kč/m<sup>3</sup>

= **159 628,62 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 29 / 60 = 48,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 48,3 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,517
=	<b>82 528,- Kč</b>
*	0,878
=	<b>72 459,58 Kč</b>

<b>Opěrná zed' - zjištěná cena</b>	=	<b>72 459,58 Kč</b>
------------------------------------	---	---------------------

### 11. Přípojka vodovodu

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

$$4,9+4,7 = 9,60 \text{ m}$$

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

**Plná cena:** 9,60 m \* 1 741,56 Kč/m

=	420,-
*	1,2400
*	3,3440
=	<b>1 741,56</b>
=	<b>16 718,98 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 34 / 60 = 56,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 56,7 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,433
=	<b>7 239,32 Kč</b>
*	0,878
=	<b>6 356,12 Kč</b>

**Přípojka vodovodu - zjištěná cena**

= **6 356,12 Kč**

**12. Přípojka kanalizace****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 13. Kanalizace trubní

Profil potrubí DN v mm 300 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub betonových

Hloubka uložení: 2,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223

Množství:  $26,5+48,6 = 75,10 \text{ m}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Ocenění**

Základní cena dle přílohy č. 15:

Koeficient za hloubku uložení potrubí:

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena Kč/m

**Plná cena:** 75,10 m \* 7 297,58 Kč/m

=	1 785,-
*	1,0000
*	1,2400
*	3,2970
=	<b>7 297,58</b>
=	<b>548 048,26 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 54 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 54 / 80 = 67,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 67,5 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

*	0,325
=	<b>178 115,68 Kč</b>

Koeficient pp	*	0,878
Cena stavby CS	=	<b>156 385,57 Kč</b>

**Přípojka kanalizace - zjištěná cena** = **156 385,57 Kč**

### 13. Přípojka plynovodu

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
 Typ stavby: 21. Plynovody nízkotlaké a středotlaké  
 Profil potrubí DN v mm 50 mm  
 Konstruktivní charakteristika (materiál potrubí): z trub ocelových  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2221  
 Množství: 6,90 m délky  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 215,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2400
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2380
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>4 878,37</b>
<b>Plná cena:</b> 6,90 m * 4 878,37 Kč/m	=	<b>33 660,75 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 34 / 50 = 68,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 68,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby $CS_N$	*	0,320
Koeficient pp	=	<b>10 771,44 Kč</b>
Cena stavby CS	*	0,878
	=	<b>9 457,32 Kč</b>

**Přípojka plynovodu - zjištěná cena** = **9 457,32 Kč**

### 14. Pozemek parc.č. 1836

Pozemek je oceněn v Cenové mapě pozemků Prahy pro rok 2024 jednotkovou cenou 21.160,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### Ocenění

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1836	1 454	21 160,00	30 766 640,-
Cenová mapa - celkem		1 454		<b>30 766 640,-</b>

**Pozemek parc.č. 1836 - zjištěná cena celkem** = **30 766 640,- Kč**

## Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

### 1. Věcné břemeno užívání (trafostanice)

Věcné břemeno se týká užívání suterénních prostor, dle plánu ve smlouvě, se jedná o místnosti č.07 o velikosti 25,37 m<sup>2</sup>. Dle poskytnutých informací a výměr místností se pravděpodobně jedná o místnost č. 027 o velikosti 25,51 m<sup>2</sup>. Věcné břemeno bylo uzavřeno v roce 2000 jako bezplatné na dobu životnosti technologického zařízení (30 let). Použité obvyklé nájemné prostoru v 1.PP bylo odvozeno od nájemného pro kancelářské prostory v nadzemních podlažích 50% podílem.

### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na 6 let

### Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m <sup>2</sup> ]	jedn.nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
VB umístění trafostanice v 1.PP				
25,37 m <sup>2</sup>	1 800,-	45 666,-	0,00	45 666,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				45 666,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 45 666,-

Míra kapitalizace: 6,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 45\,666,00 * ((1 + 6,5\%)^6 - 1) / (6,5\% * (1 + 6,5\%)^6)$$

**Hodnota věcného břemene činí** = **221 069,73 Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Budova pošty čp. 383	192 962 167,73 Kč	73 325 623,74 Kč
2. Zpevněná plocha - dlažební kostky	547 582,90 Kč	283 100,36 Kč
3. Přístřešek na popelnice	100 294,69 Kč	51 852,35 Kč
4. Zpevněná plocha - monolit. betonová	16 538,57 Kč	8 550,44 Kč
5. Ohradní zeď-cihelná I	111 239,10 Kč	16 685,87 Kč
6. Ohradní zeď-cihelná II	298 544,56 Kč	154 347,54 Kč
7. Ohradní zeď-cihelná III	86 787,69 Kč	13 018,15 Kč
8. Ocelový plot	144 393,41 Kč	74 651,39 Kč
9. Zděný odvětrávací kiosek	160 339,78 Kč	82 895,67 Kč
10. Opěrná zeď	159 628,62 Kč	82 528,- Kč
11. Přípojka vodovodu	16 718,98 Kč	7 239,32 Kč
12. Přípojka kanalizace	548 048,26 Kč	178 115,68 Kč
13. Přípojka plynovodu	33 660,75 Kč	10 771,44 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>195 185 945,04 Kč</b>	<b>74 289 379,95 Kč</b>

## Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Budova pošty čp. 383	64 379 897,60 Kč
2. Zpevněná plocha - dlažební kostky	248 562,10 Kč
3. Přístřešek na popelnice	45 526,40 Kč
4. Zpevněná plocha - monolit. betonová	7 507,30 Kč
5. Ohradní zeď-cihelná I	14 650,20 Kč
6. Ohradní zeď-cihelná II	135 517,10 Kč
7. Ohradní zeď-cihelná III	11 429,90 Kč
8. Ocelový plot	65 543,90 Kč
9. Zděný odvětrávací kiosek	72 782,40 Kč
10. Opěrná zeď	72 459,60 Kč
11. Přípojka vodovodu	6 356,10 Kč
12. Přípojka kanalizace	156 385,60 Kč
13. Přípojka plynovodu	9 457,30 Kč
14. Pozemek parc.č. 1836	30 766 640,- Kč
Ocenění - celkem:	<b>95 992 715,50 Kč</b>
<b>Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku</b>	
1. Věcné břemeno užívání (trafostanice)	- 221 069,70 Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	<b>- 221 069,70 Kč</b>
Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	<b>95 771 645,80 Kč</b>
<b>Zjištěná cena - celkem:</b>	<b>95 771 645,80 Kč</b>
<b>Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>95 771 650,- Kč</b>
slovy: devadesát pět milionů sedm set sedmdesát jedna tisíc šest set padesát Kč	

## 5. ZÁVĚR

<b>Zjištěná cena - celkem:</b>	<b>95 771 645,80 Kč</b>
<b>Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>95 771 650,- Kč</b>
slovy: devadesát pět milionů sedm set sedmdesát jedna tisíc šest set padesát Kč	

## Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - obchodní plochy

	Nemovitost		1	2	3	4	5
	Zdroj informace		KOPPREA	Komerční Portál Praha	ENGEL & VÖLKERS	beyvak	Home Sweet Home
	Číslo nabídky			sreality(949704012)	sreality(230162-Z)	sreality(00020)	reality.idnes(77032)
	Datum informace		V.24	V.24	V.24	V.24	V.24
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha	Praha
	Obec (adresa)	město	Praha 7 - M.Horákové	Praha 7 - Letenské nám.	Praha 7 - Dukel.hrdinů	Praha 7 - Veletržní	Praha 7 - Bubenská
	Popis		Pronájem obchodního prostoru v 1.NP v posuzované budově.	Nabízím pronájem komerčního prostoru přímo u stanice tram. Prostor se nachází v přízemí budovy a disponuje přímým vstupem z pasáže.	Prostory bývalé lékárny se skládají z 8 místností, jsou osazeny velkými výlohami do ulice, možno pronajmout 2 parkovací stání. Užívání přístupné terasy.	Nabízíme k pronájmu obchodní prostory (100 m2). Jednotka se nachází v přízemí domu s vlastním vstupem z ulice.	Nové obchodní prostory k pronájmu o celkové rozloze 51 m² nacházející se v 1. NP rekonstruované administrativní budovy.
Up	Užitná plocha	m2	81	20	147	100	51
C	Nájemné za měsíc	Kč/měsíc	75 000	10 000	65 000	50 000	28 050
	Jednotkové nájemné	Kč/m2/měs.	<b>929,37</b>	<b>500,00</b>	<b>442,18</b>	<b>500,00</b>	<b>550,00</b>
i1	Index rozdílné polohy	0.50-1.50	1,000	1,050	1,050	1,100	0,900
i2	Index času informace	index	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
i3	Index důvěryhodnosti	0.80-1.00	1,000	0,950	0,950	0,950	0,950
ip	Index velikosti	0.7-1.30	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
i4	Index stavu objektu		1,000	1,000	0,900	1,000	0,900
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	<b>929,37</b>	<b>498,75</b>	<b>396,96</b>	<b>522,50</b>	<b>423,23</b>
	Váha 1 - 3b (5b)		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

	Vážený průměr nájemného 1 m2			
		je roven	554,16	Kč/m2/měsíc
	Index obchodovatelnosti		1,00	
	Upravený průměr nájemného 1 m2		554,00	Kč/m2/měsíc
	Upravený průměr nájemného 1 m2		6 648,00	Kč/m2/rok



## Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - kancelářské plochy

	Nemovitost		1	2	3	4
	Zdroj informace		KOPPREA	CPI Property Group	CENTURY 21 Alex	ERA Inspirace
	Číslo nabídky			sreality(4246357068)	sreality(883883)	sreality(014N057407)
	Datum informace		V.24	V.24	V.24	V.24
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha
	Obec (adresa)	město	Praha 7 - M.Horákové	Praha 7 - M.Horákové	Praha 7 - M.Horákové	Praha 7 - M.Horákové
	Popis		Pronájem kancelářského prostoru v 5.NP v posuzované budově.	Kanceláře k pronájmu v Hradčanská Office Center. Komplex se skládá ze dvou komunikačně vzájemně propojených budov.	Kanceláře v admin. budově na Praze 6 v blízkosti Letenských sadů. Po rekonstrukci. K dispozici jsou kancelářské prostory o velikosti od 100 do 1 000 m².	K pronájmu kancelářské prostory v 2.NP nedávno zrekonstruovaného cihl. domu. 2 prostorné místnosti, vybavená kuchyň se spotřebiči, 2 toalety.
Up	Užitná plocha	m2	125	840	95	141
C	Nájemné za měsíc	Kč/měsíc	38 679	277 200	28 500	37 000
	Jednotkové nájemné	Kč/m2/měs.	310,65	330,00	300,00	262,41
i1	Index rozdílné polohy	0.50-1.50	1,000	0,950	0,950	1,050
i2	Index času informace	index	1,000	1,000	1,000	1,000
i3	Index důvěryhodnosti	0.80-1.00	1,000	0,950	0,950	0,950
ip	Index velikosti	0.7-1.30	1,000	1,100	1,000	1,000
i4	Index stavu objektu		1,000	0,900	0,900	1,000
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	310,65	294,85	243,68	261,76
	Váha 1 - 3b (5b)		3	1	1	1

## Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - kancelářské plochy - pokračování

	Nemovitost		5	6	7	8
	Zdroj informace		OFFICE HUNTERS	Ama&Co.	ENGEL & VÖLKERS	občan
	Číslo nabídky		sreality(InzSre24388)	sreality(3535631692)	sreality(227046)	sreality(2689168716)
	Datum informace		V.24	V.24	V.24	V.24
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha
	Obec (adresa)	město	Praha 7 - Dukel.hrdinů	Praha 7 - Letenské nám.	Praha 7 - Korunovační	Praha 7 - Letohradská
	Popis		Kanceláře v European Business Centre. Flexibilní klimatizované prostory. K dispozici také skladové prostory, vybavená kuchyňka, koupelna se sprchou.	K podnájmu nabízíme uzamykatelnou místnost v sdílených kancel. prostorách . Společné zázemí (2x WC, kuchyňky a technické místnosti). Budova po rek.	Kanceláře v budově Křižíkova domu. 3 nepr. kanceláře s kuchyňkou. Prostory po rekonstrukci a je položen nový zátěžový koberec. Nachází se v 5. podlaží.	Pronájem kancelářských prostorů. V současné době probíhají v prostoru stavební práce včetně oken. 3x kancelářské prostory , WC. Vlastní zahrádka . Vytápění klimatizací.
Up	Užitná plocha	m2	196	24	108	92
C	Nájemné za měsíc	Kč/měsíc	60 528	13 000	25 894	25 000
	Jednotkové nájemné	Kč/m2/měs.	<b>308,82</b>	<b>541,67</b>	<b>239,76</b>	<b>272,93</b>
i1	Index rozdílné polohy	0.50-1.50	1,000	1,000	1,100	1,150
i2	Index času informace	index	1,000	1,000	1,000	1,000
i3	Index důvěryhodnosti	0.80-1.00	0,950	0,950	0,950	0,950
ip	Index velikosti	0.7-1.30	1,000	1,000	1,000	1,000
i4	Index stavu objektu		0,900	0,900	1,000	0,975
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	<b>264,04</b>	<b>463,13</b>	<b>250,55</b>	<b>290,72</b>
	Váha 1 - 3b (5b)		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

	Vážený průměr nájemného 1 m2			
		je roven	<b>300,06</b>	<b>Kč/m2/měsíc</b>
	Index obchodovatelnosti		<b>1,00</b>	
	Upravený průměr nájemného 1 m2		<b>300,00</b>	<b>Kč/m2/měsíc</b>
	Upravený průměr nájemného 1 m2		<b>3 600,00</b>	<b>Kč/m2/rok</b>

### Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - bytové plochy

	Nemovitost		1	2	3	4	5
	Zdroj informace		KOPPREA	KOPPREA	KOPPREA	KOPPREA	KOPPREA
	Číslo nabídky						
	Datum informace		V.24	V.24	V.24	V.24	V.24
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha	Praha
	Obec (adresa)	město	Praha 7 - M.Horákové	Praha 7 - M.Horákové	Praha 7 - M.Horákové	Praha 7 - M.Horákové	Praha 7 - M.Horákové
	Popis		Pronájem bytu č. 7, ve 3.NP posuzované budovy.	Pronájem bytu č. 5, ve 2.NP posuzované budovy.	Pronájem bytu č. , ve 3.NP posuzované budovy.	Pronájem bytu č. 10, ve 1.NP posuzované budovy.	Pronájem bytu č. , ve 1.NP posuzované budovy.
Up	Užitná plocha	m2	107	102	58	107	53
C	Nájemné za měsíc	Kč/měsíc	23 203	21 587	14 331	21 833	13 060
	Jednotkové nájemné	Kč/m2/měs.	<b>216,26</b>	<b>211,04</b>	<b>247,98</b>	<b>203,86</b>	<b>248,67</b>
i1	Index rozdílné polohy	0.50-1.50	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
i2	Index času informace	index	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
i3	Index důvěryhodnosti	0.80-1.00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
ip	Index velikosti	0.7-1.30	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
i4	Index stavu objektu		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	<b>216,26</b>	<b>211,04</b>	<b>247,98</b>	<b>203,86</b>	<b>248,67</b>
	Váha 1 - 3b (5b)		3	3	3	3	3

### Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - bytové plochy - pokračování

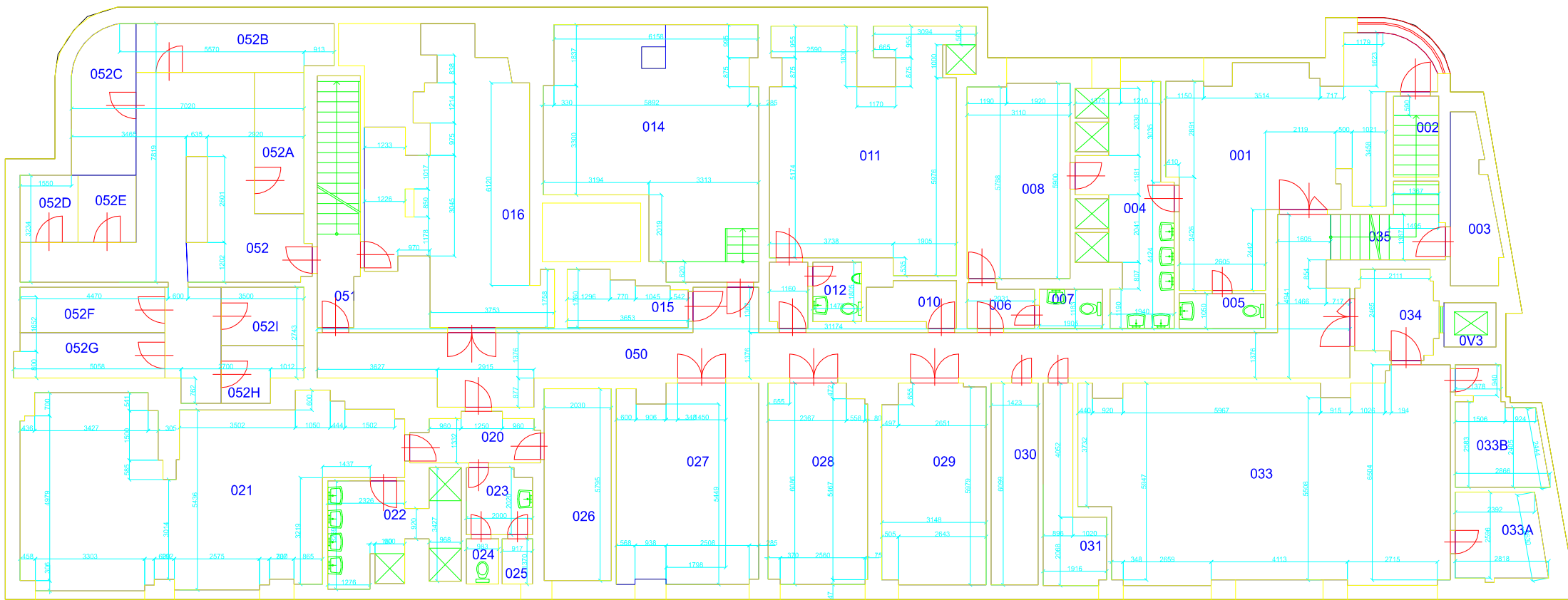
	Nemovitost		6	7	8	9
	Zdroj informace		KOPPREA	KOPPREA	KOPPREA	KOPPREA
	Číslo nabídky					
	Datum informace		V.24	V.24	V.24	V.24
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha
	Obec (adresa)	město	Praha 7 - M.Horákové	Praha 7 - M.Horákové	Praha 7 - M.Horákové	Praha 7 - M.Horákové
	Popis		Pronájem bytu č. 6, ve 3.NP posuzované budovy.	Pronájem bytu č. , ve 6.NP posuzované budovy.	Pronájem bytu č. 7, ve 2.NP posuzované budovy.	Pronájem bytu č. 8, ve 5.NP posuzované budovy.
Up	Užitná plocha	m2	57	73	60	48
C	Nájemné za měsíc	Kč/měsíc	14 000	19 970	14 548	9 639
	Jednotkové nájemné	Kč/m2/měs.	<b>246,74</b>	<b>274,73</b>	<b>243,24</b>	<b>200,35</b>
i1	Index rozdílné polohy	0.50-1.50	1,000	1,000	1,000	1,000
i2	Index času informace	indexÚRS	1,000	1,000	1,000	1,000
i3	Index důvěryhodnosti	0.80-1.00	1,000	1,000	1,000	1,000
ip	Index velikosti	0.7-1.30	1,000	1,000	1,000	1,000
i4	Index stavu objektu		1,000	1,000	1,000	1,000
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	<b>246,74</b>	<b>274,73</b>	<b>243,24</b>	<b>200,35</b>
	Váha 1 - 3b (5b)		3	3	3	3

	Vážený průměr nájemného 1 m2			
		je roven	232,54	Kč/m2/měsíc
	Index obchodovatelnosti		1,00	
	Upravený průměr nájemného 1 m2		233,00	Kč/m2/měsíc
	Upravený průměr nájemného 1 m2		2 796,00	Kč/m2/rok

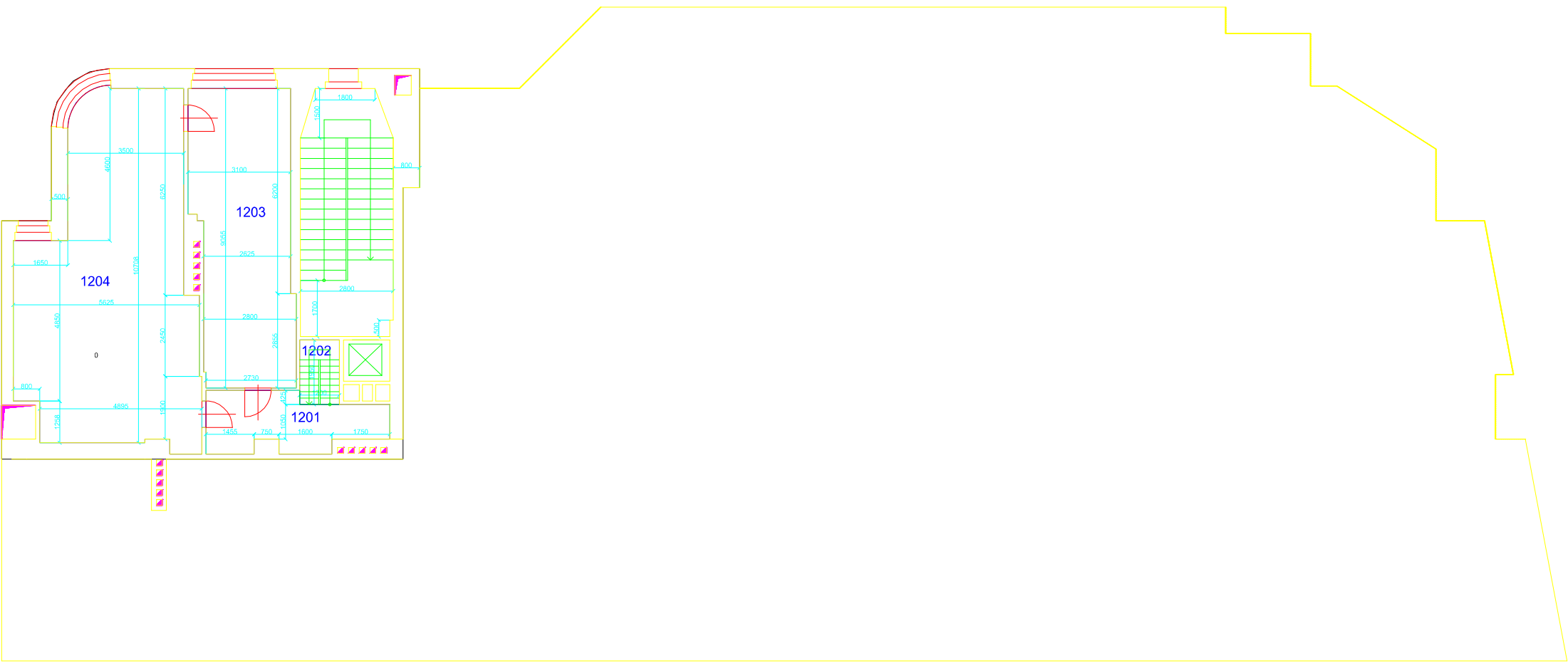
### Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - venkovní parkovací plochy

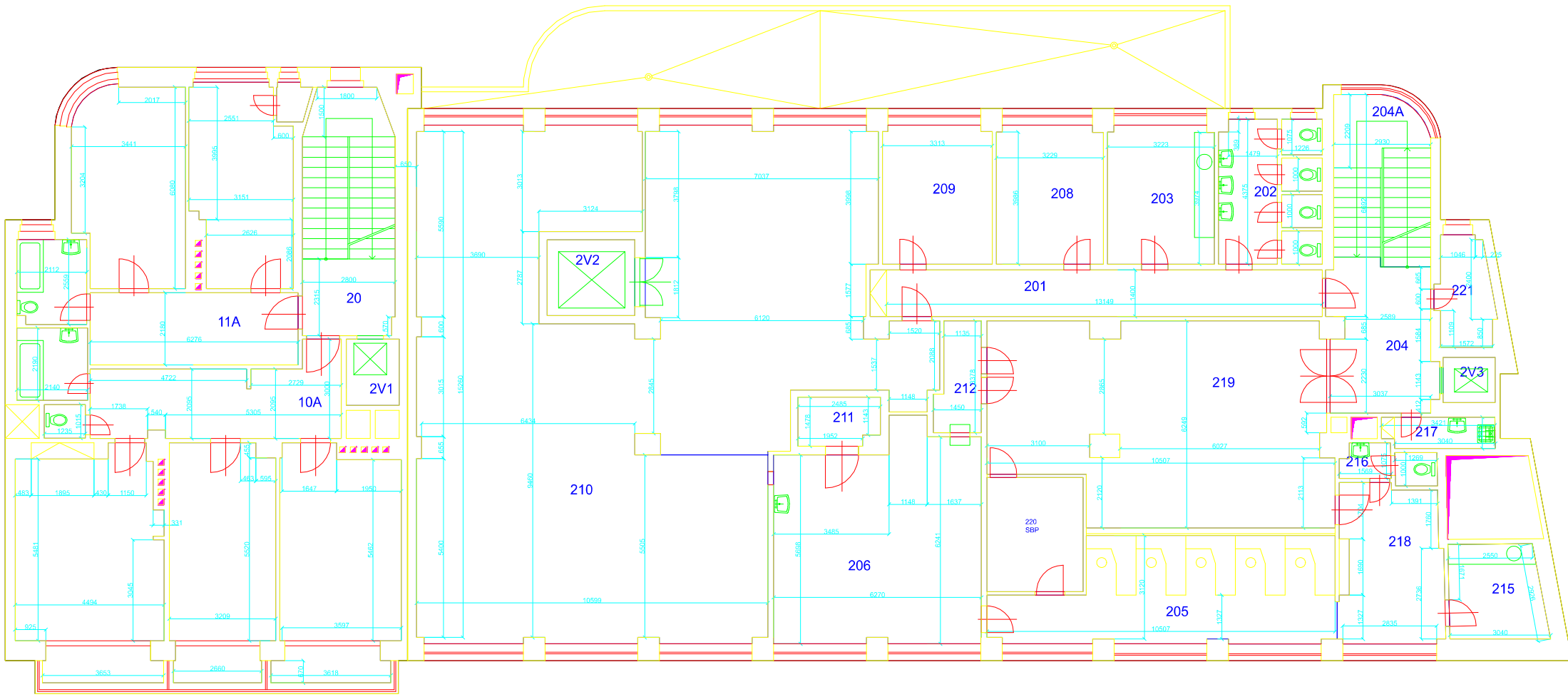
	Nemovitost		1	2	3	4
	Zdroj informace		CREDITAS Real Estate	QARA	občan-makléř	KOPPREA
	Číslo nabídky		sreality(GREB PS)	českérealty(11996)	sreality(4176045388)	
	Datum informace		V.24	V.24	V.24	V.24
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha
	Obec (adresa)	město	Praha 10-Košická	Praha 10-Voroněžská	Praha 3-Hartigova	Praha 10-Limuzská
	Popis		Nabízíme k pronájmu venkovní parkovací stání s uzamykatelnou zábranou v ulici Košická, Praha 10 - Vršovice.	Volné parkovací stání na zakladači ve dvoře. Přístup ke stání je zajištěn průjezdem domem s dálkovým ovládním vrat.	Pronájem parkovacího stání ve vnitrobloku domu. Plocha park.stání je o velikosti 4,8 x 2,4 m2 na zpevněné ploše, vjezd je DO.	Pronájem parkovacího stání ve vnitrobloku administrativní budovy.
Up	Užitná plocha	ks	1	1	1	1
C	Nájemné za měsíc	Kč/měsíc	2 500	2 700	2 000	2 500
	Jednotkové nájemné	Kč/ks/měs.	<b>2 500,00</b>	<b>2 700,00</b>	<b>2 000,00</b>	<b>2 500,00</b>
i1	Index rozdílné polohy	0.50-1.50	1,250	1,250	1,150	1,250
i2	Index času informace	indexÚRS	1,000	1,000	1,000	1,000
i3	Index důvěryhodnosti	0.80-1.00	0,950	0,950	0,950	0,950
ip	Index velikosti	0.7-1.30	1,000	1,000	1,000	1,000
i4	Index stavu objektu		1,000	1,000	1,000	1,000
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/ks/měs.	<b>2 968,75</b>	<b>3 206,25</b>	<b>2 185,00</b>	<b>2 968,75</b>
	Váha 1 - 3b (5b)		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

	Vážený průměr nájemného 1 ks			
		je roven	<b>2 832,19</b>	<b>Kč/ks/měsíc</b>
	Index obchodovatelnosti		<b>1,00</b>	
	Upravený průměr nájemného 1 ks		<b>2 832,00</b>	<b>Kč/ks/měsíc</b>
	Upravený průměr nájemného 1 ks		<b>33 984,00</b>	<b>Kč/ks/rok</b>

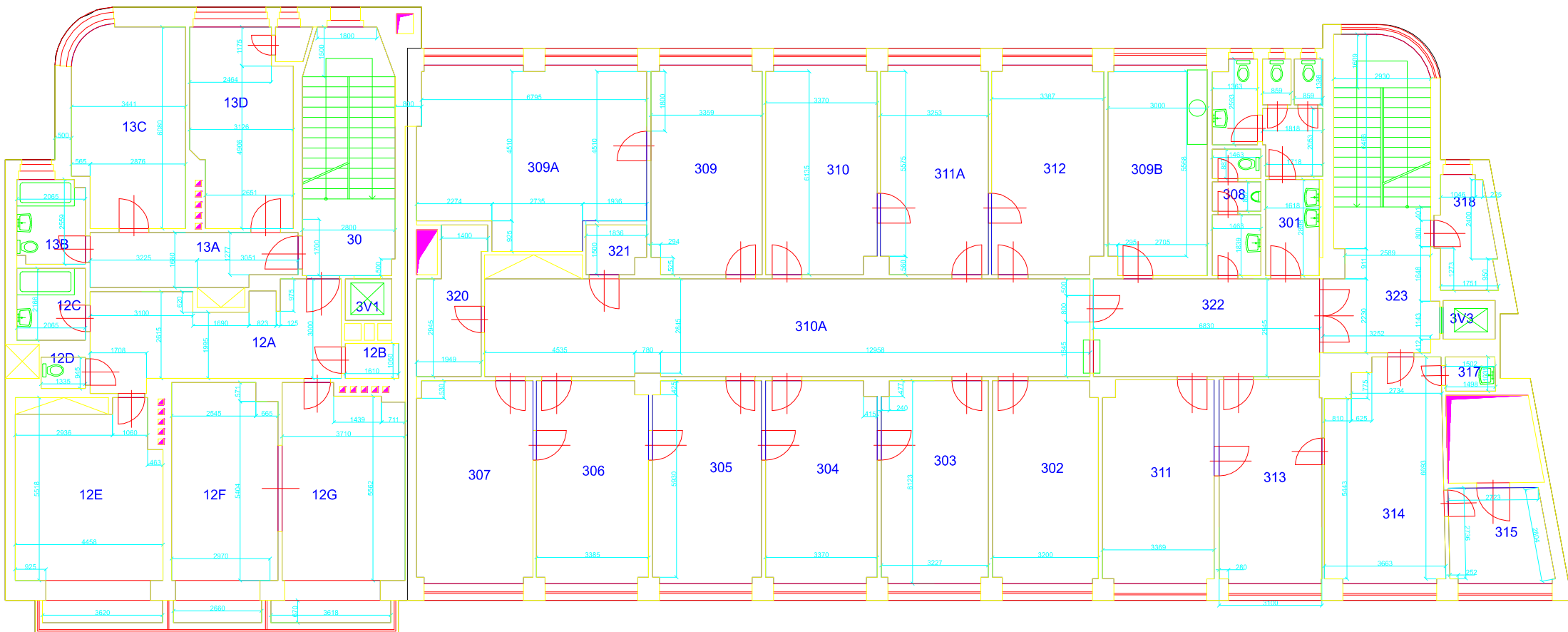


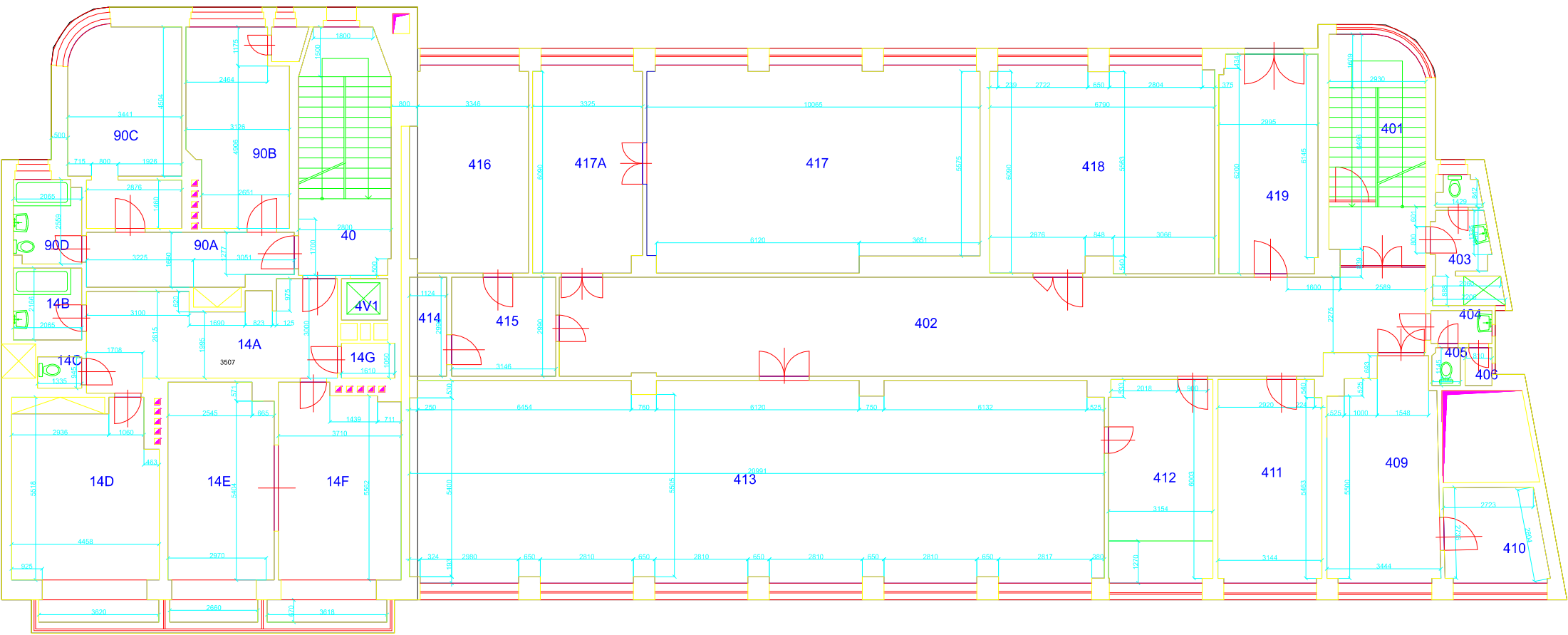


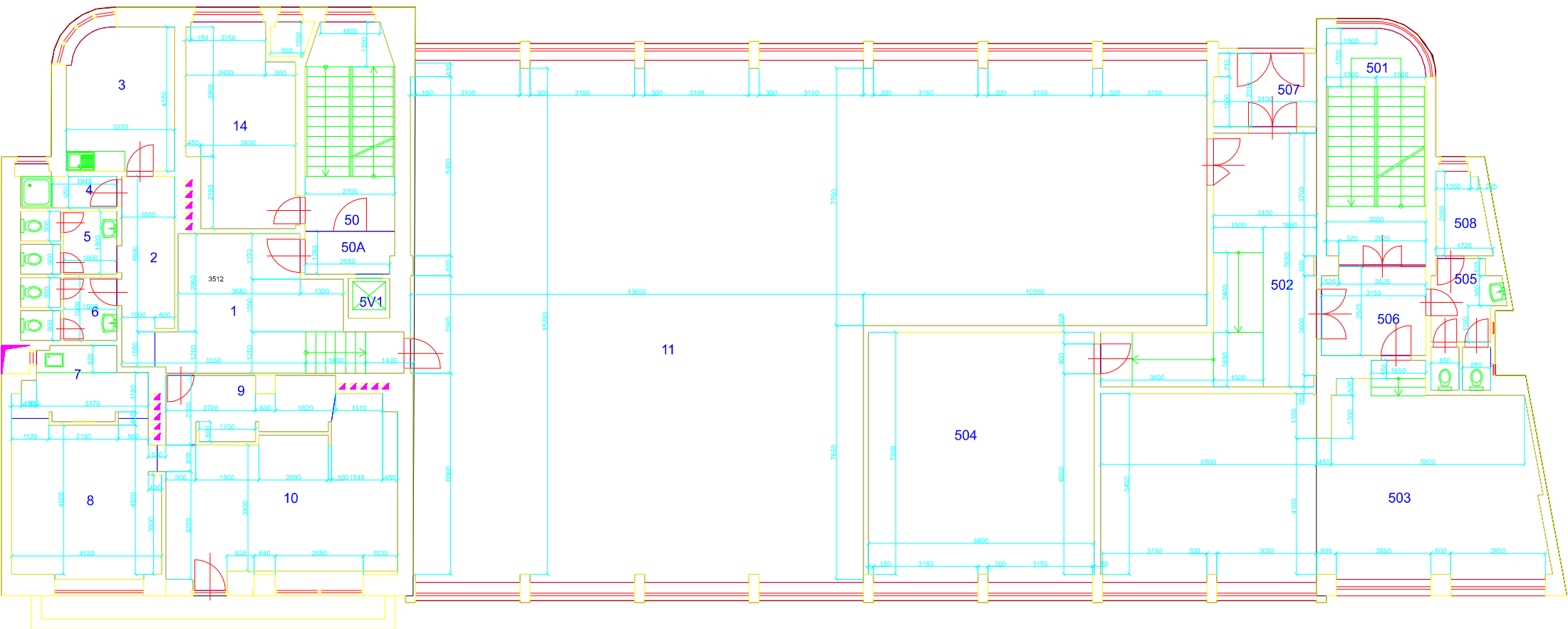




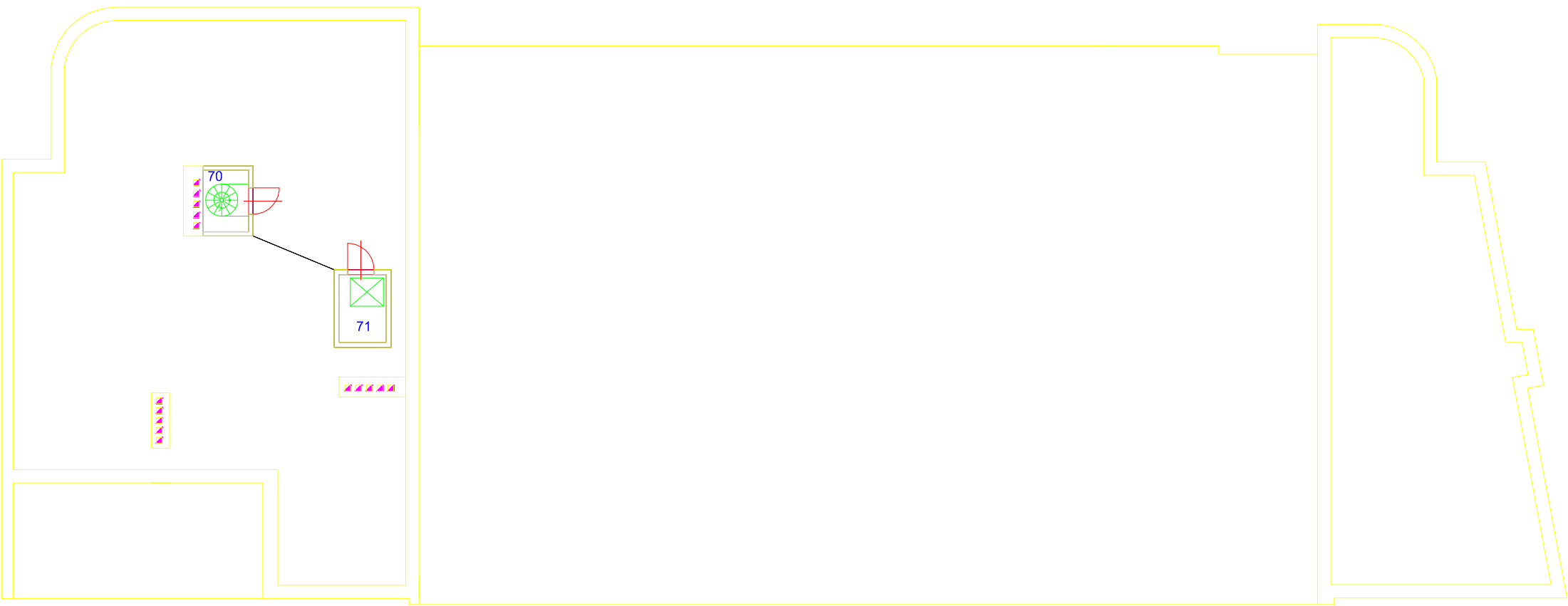


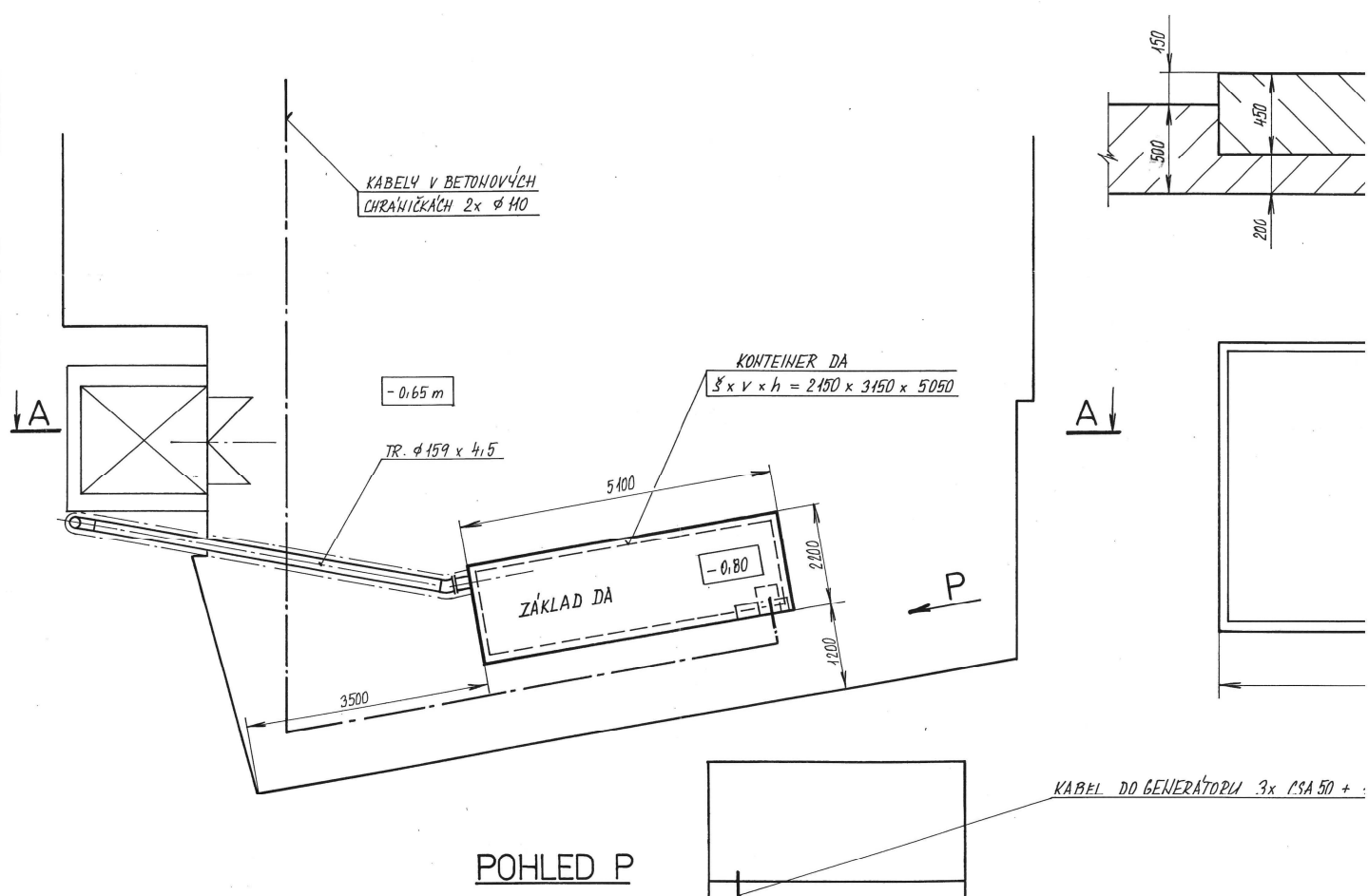




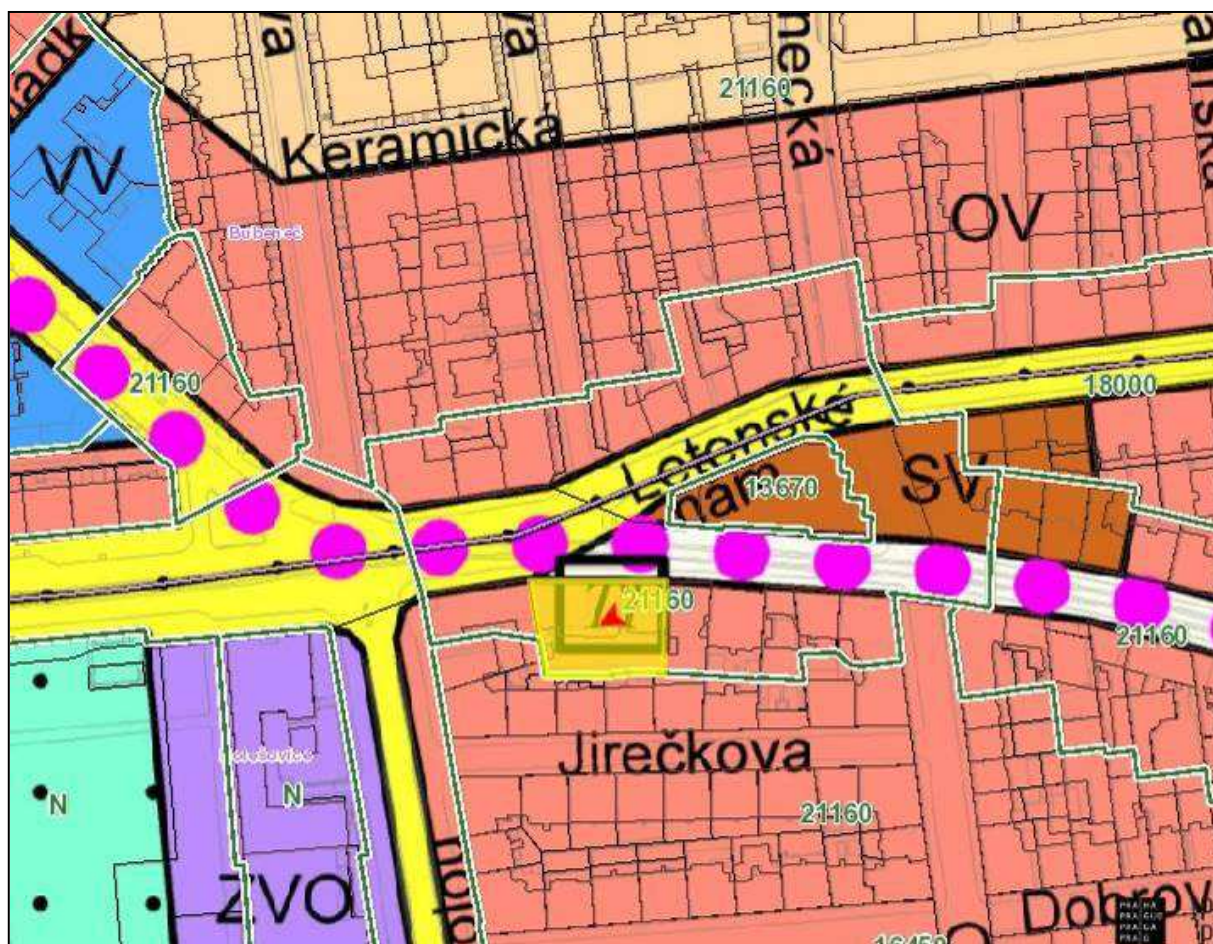










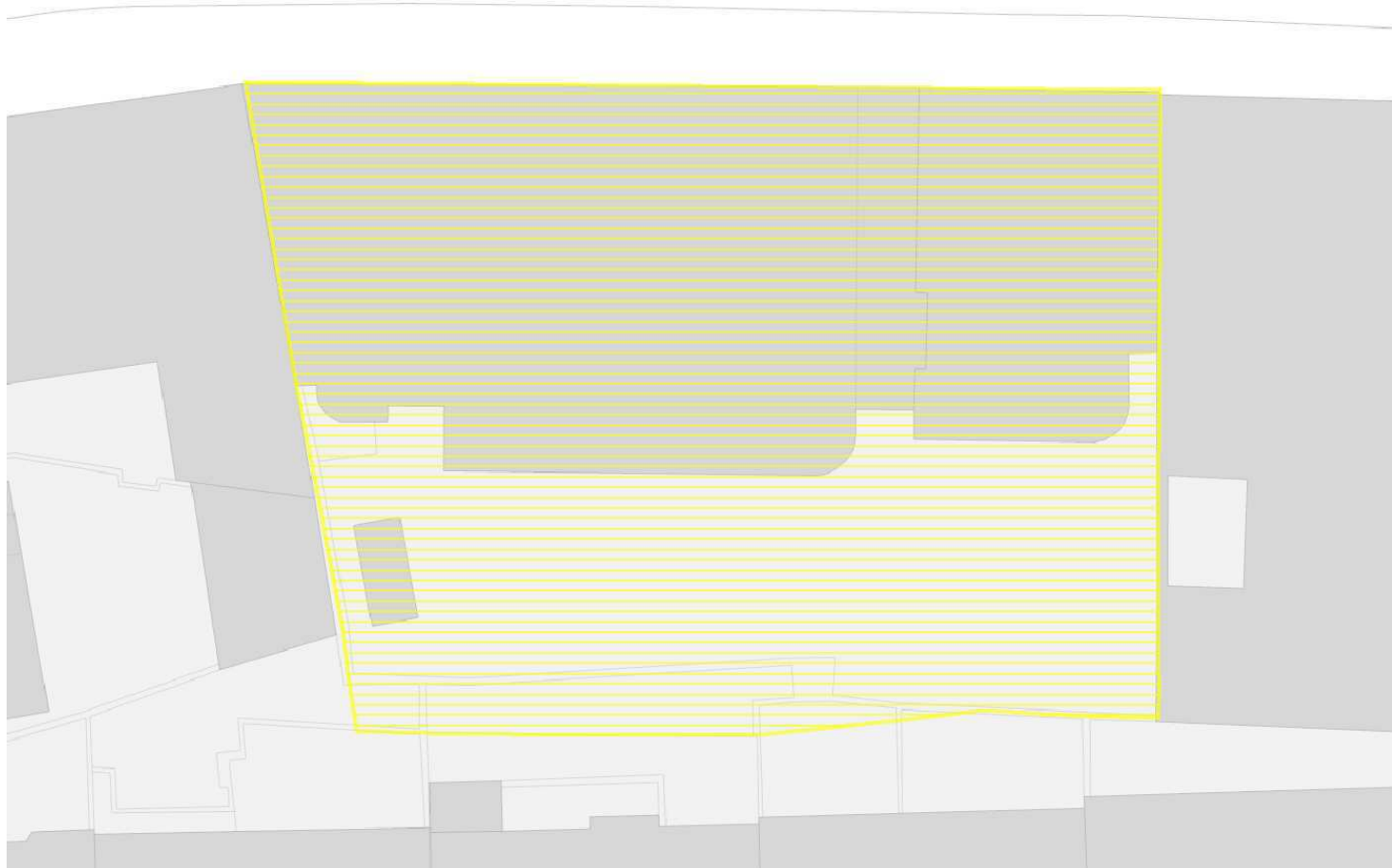


Výřez z územního plánu s údaji cenové mapy pozemků Prahy 2024



Letecký snímek

## INFORMACE O VYBRANÉM ÚZEMÍ



Plocha vybraného území: 1454 m<sup>2</sup>

### KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Holešovice  
počet parcel: 1

### PARCELNÍ ČÍSLO

1836





## Elektřina

- transformovny VVN/VN včetně ochranných pásem
- ochranná pásma nadzemních vedení VVN
- ochranná pásma nadzemních vedení VN
- nadzemní vedení NN
- ochranná pásma podzemních vedení VVN
- ochranná pásma podzemních vedení VN
- podzemní vedení NN

## Plyn, produktovody a ropovody

- regulační stanice VVTL včetně bezpečnostních pásem
- regulační stanice VTL včetně bezpečnostních pásem
- plynárenská zařízení včetně ochranných pásem
- bezpečnostní pásma ostatních plynárenských zařízení
- bezpečnostní pásma VVTL plynovodů
- bezpečnostní pásma VTL plynovodů
- ochranná pásma STL plynovodů
- ochranná pásma NTL plynovodů
- ochranná pásma produktovodů
- ochranná pásma ropovodů

## Teplo

- teplárny
- výtopny
- spalovny
- blokové kotelny, okrskové kotelny, kotelny
- tepelné zdroje včetně ochranných pásem (teplárny, výtopny, kotelny)
- ochranná pásma tepelných napáječů
- ochranná pásma vysílacích zařízení
- ochranná pásma leteckých radionavigačních zařízení letiště Praha/Ruzyně

## Elektronická komunikační zařízení

- elektronická komunikační zařízení
- elektronická komunikační vedení včetně ochranných pásem
- ochranná pásma metalických sítí
- ochranná pásma optických sítí

## Vodovody a kanalizace

- ochranná pásma zdrojů vody
- vodárenská zařízení
- ochranná pásma vodovodních řadů
- kanalizační zařízení
- ochranná pásma kanalizačních stok a sběračů

## Elektřina

① Transformovny VVN/VN včetně ochranných pásem	nevyskytuje se
① Ochranná pásma vedení VVN (400, 220, 110 kV) a VN (22 kV): 12.3 m <sup>2</sup> VN podzemní: 12.3 m <sup>2</sup>	
① Elektrické vedení nízkého napětí	nevyskytuje se

## Plyn, produktovody a ropovody

① Regulační stanice VVTL, VTL včetně bezpečnostních pásem	nevyskytuje se
① Bezpečnostní pásma ostatních plynárenských zařízení	nevyskytuje se
① Bezpečnostní a ochranná pásma plynovodů	nevyskytuje se
① Ochranná pásma produktovodů	nevyskytuje se
① Ochranná pásma ropovodů	nevyskytuje se

## Teplo

① Tepelné zdroje včetně ochranných pásem	nevyskytuje se
① Ochranné pásmo tepelných napáječů	nevyskytuje se

## Elektronické komunikace

① Elektronická komunikační zařízení včetně ochranných pásem: 1x	
① Ochranná pásma leteckých radionavigačních zařízení letiště Praha Ruzyně	nevyskytuje se
① Ochranná pásma vysílacích zařízení	nevyskytuje se
① Elektronická komunikační vedení včetně ochranných pásem	nevyskytuje se
① Ochranná pásma optických sítí: 32.8 m <sup>2</sup>	
① Ochranná pásma metalických sítí: 87.9 m <sup>2</sup>	

## Vodovody

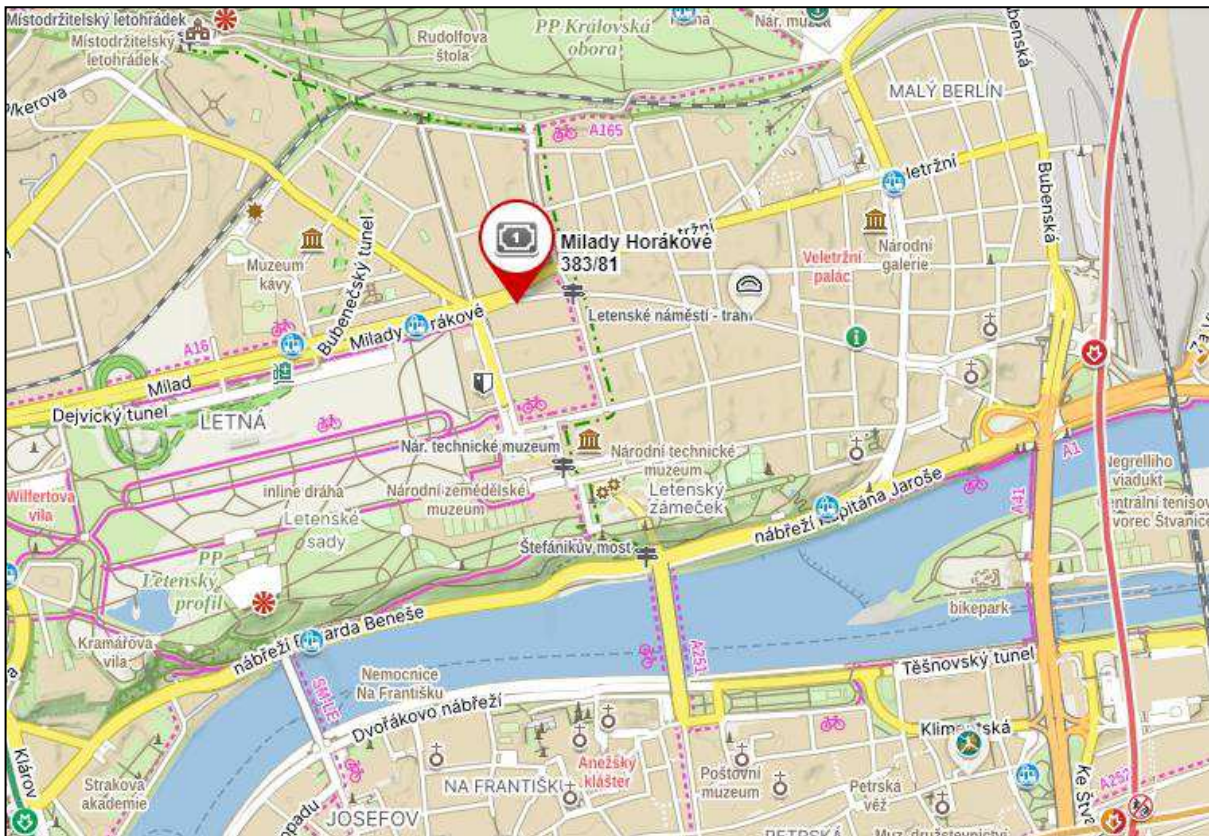
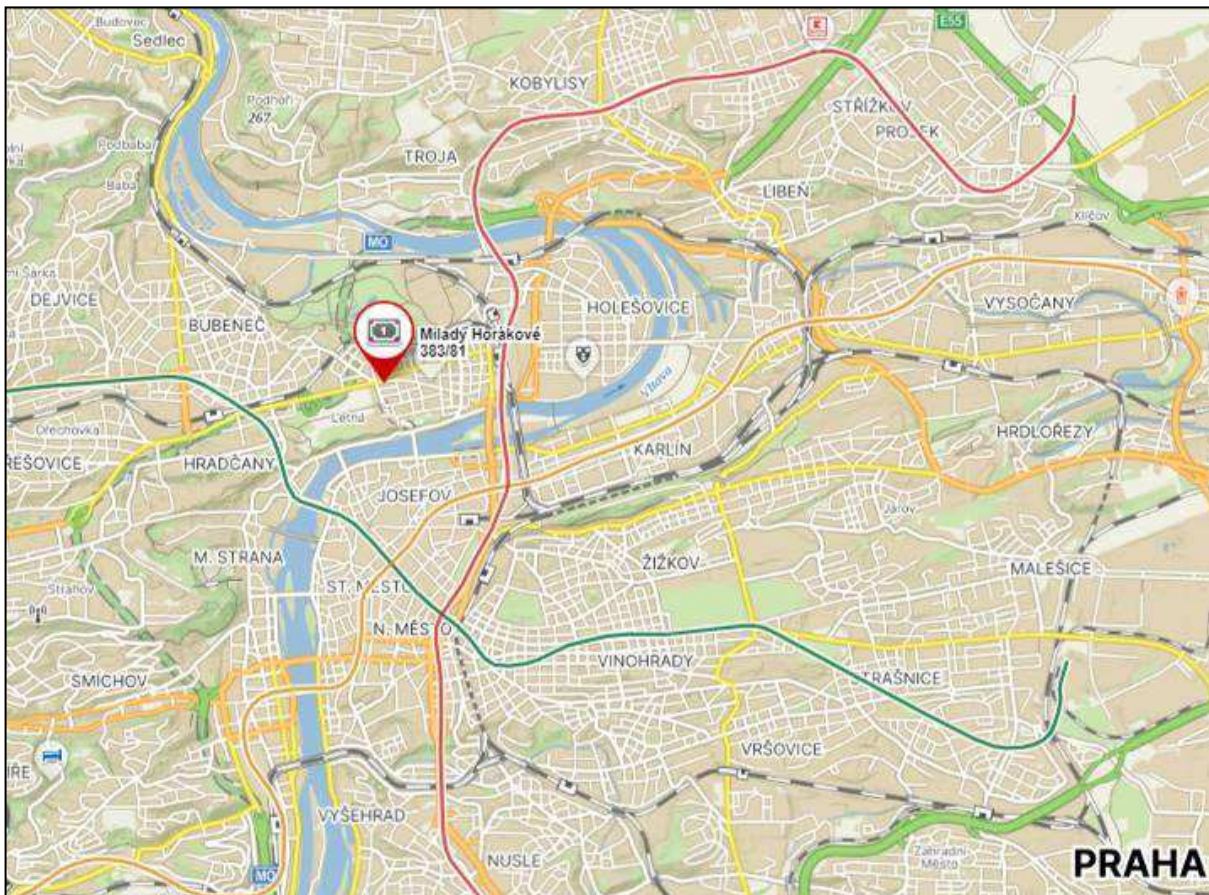
① Zařízení včetně ochranných pásem	nevyskytuje se
① Ochranná pásma vodovodních řadů	nevyskytuje se
① Ochranná pásma zdrojů vod	nevyskytuje se

## Kanalizace

① Zařízení včetně ochranných pásem	nevyskytuje se
① Ochranná pásma kanalizačních stok a sběračů	nevyskytuje se



## Situace širších vztahů







Pohled na budovu z ulice M.Horákové



Pohled na budovu z ulice M.Horákové



Pohled na budovu ze dvora



Pohled na budovu ze dvora



Přístřešek na popelnice ve dvoře



Dvorní část pozemku parc.č. 1836

## Suterénní prostory



Chodba



Plynová kotelna



Šatny zaměstnanců



Sociální zázemí zaměstnanců



Rozvodna vzduchotechniky



Technické prostory



## 1.NP-část administrativní



Vstup



Hala pro veřejnost



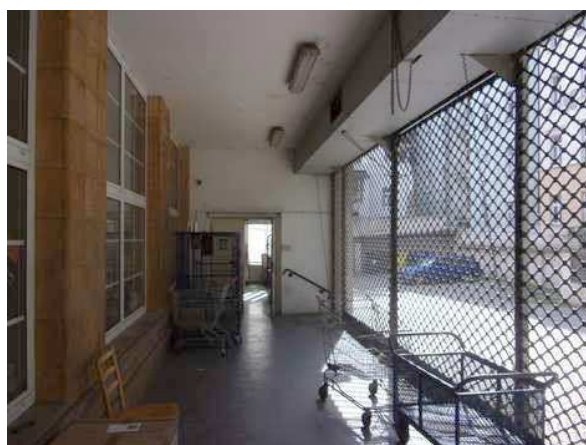
Prostor za přepážkami



Sociální zázemí



Kuchyňka



Prostor rampy

## 2.NP-část administrativní



Hala pro veřejnost



Chodba



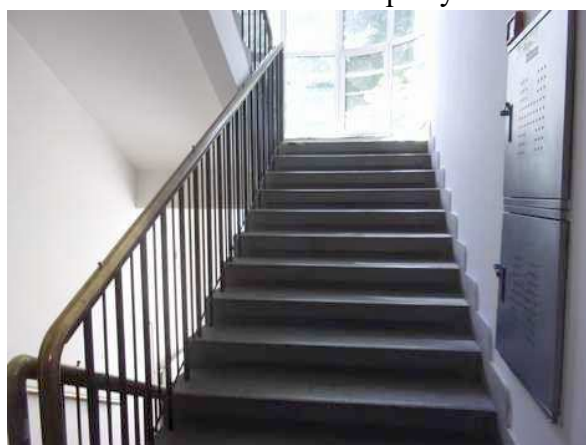
Kancelář



Provozní místnost pošty



Trezor



Schodiště

### 3.NP- část administrativní



Kancelář



Chodba



Archiv



Kuchyňka



Sociální zázemí



Kancelář



#### 4.NP-část administrativní



Kancelářské prostory-prázdné



Kancelářské prostory-prázdné



Prostory s technologií -CETIN



Chodba



Kancelářské prostory-prázdné



Akumulátorovna-CETIN

### 5.NP, 6.NP a střecha-část administrativní



Prázdné prostory v 5.NP



Prostory v 5.NP s technologií - CETIN



Nezkolaudovaný prostor v 5.NP



Sklad v 6.NP



Žebřík na střechu v 6.NP



Nová střecha

### Plochy v bytové části



Kuchyňský kout v bytě ve 2.NP



Koupelna v bytě ve 2.NP



Pokoj v bytě ve 3.NP



Balkon ve 3.NP



Koupelna v bytě ve 4.NP



Kuchyně v bytě ve 4.NP



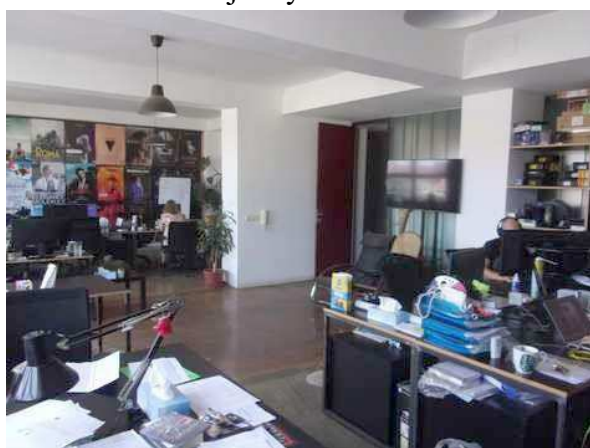
### Plochy v bytové části



Pokoj v bytě ve 4.NP



Pokoj v bytě ve 4.NP



Kancelářské plochy v 5.NP



Terasa v 6.NP



7.NP se střešním pláštěm



7.NP se střešním pláštěm

## **Závady**



Stopy po vztlínání vlhkosti v rozvodně NN v 1.PP



Narušené obklady a dlažba ve sprše v 1.PP



Stopy po zatékání v kanceláři ve 4.NP



Stopy po zatékání na schodišti (5.- 6.NP)



Stopy po zatékání v bytě v 6.NP



Stopy po zatékání v bytě v 6.NP

## Legenda k porovnávacím metodám

*(tento systém byl vypracován odborníky společnosti KOPPREA)*

Porovnání srovnatelných nemovitostí a vyhodnocení podobnosti užití a lokality je provedeno metodou váženého průměru, kde každé nemovitosti je přidělena váha z intervalu 1 až 5, a jejich vzájemný poměr s upravenou cenou CU nemovitosti, udává pravděpodobnou porovnatelnou hodnotu posuzované nemovitosti.

Před provedením váhy je nutno získanou cenovou informaci ohodnotit z hlediska porovnatelnosti. Toto je třeba provést pomocí indexů.

Kde **i1** (index rozdílné polohy) by měl posoudit, do jaké míry jsou porovnávané lokality srovnatelné a pro případného zájemce akceptovatelné.

Kde **i2** (index času – index inflace, ÚRS, HB index apod.) zohledňuje aktuálnost ceny v době provádění ocenění.

Kde **i3** (index důvěryhodnosti – 0,8 až 1,0) vyjadřuje a potvrzuje pravdivost a důvěryhodnost získané informace.

Je na znalci, aby sám posoudil riziko použitelnosti dané informace:

1,0	vlastní znalost informace o prodeji nemovitosti
0,90 – 1,00	informace od realitních kanceláří a znalců
0,80 – 0,95	informace a průměrné ceny z tisku a databází všech typů

Kde **i4** je index stavu objektu, který vyjadřuje, kolik by stál srovnatelný objekt, kdyby byl ve stejném technickém stavu, jako posuzovaný objekt.

Kde **ig** je index vlivu garáže (0,9 až 1,1), který představuje náklady pro jedno stání v průměru 6-10% z ceny celé nemovitosti v závislosti na velikosti a vybavení.

Kde **ip** (index vlivu velikosti) vyjadřuje vztah velikosti mezi posuzovaným a porovnávacím případem.

Kde **iv** je index vybavení pozemku inženýrskými sítěmi, venkovními úpravami apod., který by měl být zohledněn v poměru 0,5 až 1,5.

**Index obchodovatelnosti** vyjadřuje riziko prodejnosti nemovitosti.

1 výborně obchodovatelná	(1,05 – 1,10)
2 dobře obchodovatelná	(1,00 – 1,05)
3 obchodovatelná	(0,90 – 1,00)
4 obtížně obchodovatelná	(0,70 – 0,90)
5 neobchodovatelná	(0,50 – 0,70)

Vzhledem k rozdílnosti velikosti porovnávaných objektů s oceňovaným objektem bylo nutné najít společný parametr. Byl zvolen parametr ceny 1 m<sup>2</sup> užitné plochy.