

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky 066009/2024 (u znalce č. 1125-94/2024)

Ocenění dle cenového předpisu a odhad obvyklé ceny pozemku parc.č. 3485/1, jehož součástí je jiná stavba čp. 260 a příslušenství, včetně stanovení obvyklého nájemného, vše v k.ú. Libeň, ulice Sokolovská, obec Praha a okres Hl.m.Praha, ke dni 6.9.2024.



**Objednatel posudku:** Česká pošta, s.p.  
Politických vězňů 260/04  
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 50 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 16. září 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 .....	8
10.1 Budova České pošty čp. 260 .....	8
10.2 Inženýrské stavby a venkovní úpravy .....	15
10.3 Pozemek .....	16
B. Posudek .....	17
1. Ocenění dle cenového předpisu .....	17
2. Odhad obvyklé ceny .....	17
2.1 Nákladový způsob ocenění .....	17
2.1.1 Nákladové ocenění staveb .....	17
2.1.2 Ocenění pozemků .....	18
2.1.3 Rekapitulace nákladového ocenění .....	20
2.2 Výnosový způsob ocenění .....	20
2.3 Porovnávací způsob ocenění .....	22
2.4 Odhad obvyklé ceny .....	25
3. Odhad jednotkového nájemného v budově .....	26
C. Závěr .....	27
Přílohy .....	28
Znalecká doložka .....	28

## A. Nález

### 1. Základní údaje

Objednatel:

**Česká pošta, s.p.**  
**Politických vězňů 260/04**  
**11000 Praha 1**  
**IČO: 47114983, DIČ: CZ 47114983**

Na základě písemné objednávky č. 4710124865 ze dne 19.8.2024 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. 3485/1, včetně jiné stavby čp. 260, 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. Libeň, LV č. 235, ulice Sokolovská, 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 Bc. Věry Markové a pana Jaroslava Nedvěda, provedl pověřený pracovník zpracovatele posudku, Ing. Vladimír Bajer, **dne 6.9.2024** a výsledky místního šetření jsou součástí tohoto posudku.

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

### 3. Podklady

- Objedávka České pošty, s.p.. č. 4710124865 ze dne 19.8.2024.
- Výpis z katastru nemovitostí (dále KN) pro list vlastnictví (dále LV) č. 235 v k. ú. Libeň, obci Praha a okrese Hl.m.Praha, ze dne 12.7.2024, vyhotovený dálkovým přístupem.
- Snímek z katastrální mapy v měřítku 1:1000, získaný prostřednictvím nahlížení do Katastru nemovitostí na Internetu dne 2.9.2024.
- Údaje poskytnuté objednatelem v následující struktuře:
  - Kolaudační protokol na novostavbu budovy, ze dne 2. listopadu 1942.
  - Prohlášení o zřízení věcného břemene – služebnosti z roku 2024, vč. geometrického plánu.
  - Kolaudační souhlas ze dne 30.7.1993 - „Rekonstrukce objektu Sokolovská 260.
  - Půdorysy jednotlivých podlaží provozní budovy čp. 260 v digitální podobě.
  - Tabulka v digitální podobě, jejíž obsahem je zaměření objektů a místností.
  - Nájemní smlouvy uzavřené na prostory v budově čp. 260.
  - Splátkové kalendáře k nájemním smlouvám.
  - Údaje o zaplacené dani z nemovitých věcí.
  - Interní popis České pošty posuzovaných nemovitostí.
  - Stavební plány budovy čp. 260 ve formě příčných řezů z 11/1992 a 11/2000.
- Georeport – informace o posuzovaném území.
- Geoportal Praha – Atlas Prahy.

- 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 kanceláři 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 užité plochy, resp. ceny nemovitosti vztahené k 1 m<sup>2</sup> užité 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. 3485/1 o celkové výměře 1 213 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova čp. 260, vše v katastrálním území Libeň, 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
3485/1	1 213	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: čp.260, jiná stavba
<b>Celkem</b>	<b>1 213</b>		

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

Dle výpisu z Katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 235, pro k.ú. Libeň, obec Praha a okres Hl.m.Praha je vlastníkem evidovaného pozemku parc.č. 3485/1, včetně jiné stavby čp. 260, 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 Libeň, které spadají do správního území obvodu Prahy 8.

Městská část Libeň se nachází v severovýchodní části širšího centra města. V oblasti se nachází veškerá občanská vybavenost - školská zařízení, divadlo, nedaleko je nákupní centrum, restaurace a další provozovny a služby. Dopravní dostupnost veřejnou dopravou je zajištěna blízkostí metra linky „B” a autobusových linek - stanice Palmovka a dále i tramvajových linek – nejbližší zastávka Palmovka. Dobrá dopravní dostupnost osobní automobilovou dopravou je pak zajištěna blízkostí ulice Voctářova a Čuprova s napojením na další významné komunikace a dálnici D8.

Oceňovaná nemovitost se nachází v památkově chráněné lokalitě se zástavbou původních zděných bytových domů. Budova s poštovní adresou Sokolovská č.o. 143, leží v blízkosti Palmovky, kde se stýkají ulice Sokolovská, Zenklova, Na Žertvách a Libeňský most, cca 400 m západně od rušné křižovatky Balabenka s křížením ulic Sokolovská, Čuprova, Českomoravská a Spojovací. Ulice Sokolovská s provozem tramvají zároveň tvoří centrální komunikační tepnu celé oblasti. Zhruba 1

km severovýchodním směrem od budovy se rozléhá rozsáhlý park Máchalka s vinicí a bobovou dráhou. Posuzovaný pozemek je součástí přibližně obdélníkového bloku pozemků, sevřeného ulicemi, které jsou vyjma budovy pošty a sousední administrativně technologické budovy, využívány především k bydlení, s tím, že budovy s průčelím do ulice Sokolovská a Vacínova, v přízemí obsahují převážně obchodní prostory.

V současné době je posuzovaná budova čp. 260 na pozemku parc.č. 3485/1 využívána, jednak pro provoz pobočky pošty, jednak slouží k administrativním účelům a jednak je zde umístěno 13 pronajatých bytových jednotek. Budova čp. 260 zahrnuje tři vchody, jednak vchod se vstupem na východní schodiště s přístupem k převážně bytovým jednotkám, jednak hlavní vchod se vstupem do poštovní a administrativní části a jednak vchod z průjezdu budovy s přístupem na západní schodiště k druhé části bytových jednotek.

Dopravní obslužnost lokality je dobrá. Cca 120 m od budovy je zastávka tramvaje a zhruba 200 m od budovy je stanice Palmovka na trase metra B. Železniční stanice (Praha-Libeň) je od posuzovaných pozemků ve vzdálenosti zhruba 1,9 km východním směrem. 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 VV, ve významu území veřejného vybavení.

Pozemek je napojen na následující inženýrské sítě: přípojku veřejného vodovodu a kanalizace, přípojku elektrické energie, plynovodní přípojku a telefonní přípojku - viz v příloze doložený snímek s umístěním jednotlivých inženýrských sítí.

Další stavební rozvoj na posuzovaném pozemku, s výjimkou modernizačních a rekonstrukčních prací, je pravděpodobně možný pouze ve dvorní přízemní části budovy.

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

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

V evidenci katastrálního úřadu je na pozemku parc.č. 3485/1 evidováno věcné břemeno – *právo vstupovat (procházet) a vjíždět (projíždět) vozidly do váhy 3,5 t* s oprávněním pro vlastníka pozemku prac.č. 3485/4.

Další omezení může plynout z evidované památkové ochrany, vzhledem ke skutečnosti, že pozemek leží v památkově chráněném území.

Určité riziko rovněž plyne ze skutečnosti, že jediný reálný vjezd do dvorního prostoru na sousedním pozemku parc.č. 3485/2, je možný pouze přes pozemek parc.č. 3485/1 a toto není nijak legislativně ošetřeno.

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. 260**

Výstavba budovy probíhala během válečných let 2.světové války s tím, že dle podkladů byla budova dána do používání v roce 1942.



Výraznější rekonstrukce či stavební úpravy dle podkladů i skutečností, zjištěných při místním šetření, pravděpodobně nebyly v blízké minulosti provedeny. Pravděpodobně poslední větší rekonstrukce budovy proběhla v devadesátých letech s kolaudací v roce 1993.

Jedná se o podsklepenou řadovou budovu se šesti nadzemními podlažími, z nichž první nadzemní pravoúhle vybíhá do dvorního prostoru a šesté podlaží je ustupující. Půdorys budovy je nepravidelného tvaru, s navazujícím hospodářským vnitroblokovým dvorem. Dům byl vystavěn ze železobetonové konstrukce s výplňovým cihelným zdivem a mírně sedlovou střechou.

### **Stavebně technický popis:**

Základy jsou betonové pasy s hydroizolací. Nosné konstrukce tvoří železobetonový monolitický skelet s cihelnými vyzdívkami. Konstrukce sedlové střechy je krytá měděným plechem. Klempířské konstrukce jsou kompletní, rovněž z měděného plechu. Železobetonová konstrukce pultové střechy jednopodlažní části je krytá fólií a klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného 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. Vnitřní povrchy jsou tvořeny převážně vápennými omítkami. V sociálních prostorách a kuchyňkách je běžný keramický obklad. Uliční fasáda je vápenocementová hladká s kabřincovým obkladem a dvorní fasáda je vápenocementová hrubá. 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, plovoucí podlaha a koberce, na chodbách a v sociálních prostorech je keramická dlažba, případně PVC. Dveře jsou převážně dřevěné, plné, hladké, v ocelových zárubních. Okna jsou dřevěná dvojítá, zdvojená a v menší míře plastová s izolačními dvojskly, na schodišti do ulice jsou luxfery. 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 a el.boilery v bytech. 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.

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 a některá okna jsou na konci své životnosti. Dále se vyskytují stopy po zatékání střechou v bytových prostorách v 5.NP, jejichž příčina byla pravděpodobně již odstraněna. Dle poskytnutých informací vykazuje zhoršený technický stav kanalizační a vodovodní rozvody.

Posuzované poruchy nejsou hodnoceny jako závažné.

Rozsah užitných ploch a vnitřní dispozice je uveden v následující tabulce:

<b>Podlaží</b>	<b>Číslo</b>	<b>Druh plochy</b>	<b>UP v m2</b>
<b>1.PP</b>	001	Chodba	14,12
	002	Sklad	6,97
	003	WC, umývárna	2,14
	004	Šatna	15,44
	005	Chodba	1,85
	006	Šatna	6,65
	007	WC, umývárna	5,32
	008	Schodiště	6,56

009	WC, umývárna	6,49
010	Strojovna (výťahu)	5,21
011	Šatna	13,33
012	Sklad	1,75
013	Chodba	2,43
014	Úklidová komora	1,43
015	Archiv	7,71
016	Sklad	3,79
017	WC, umývárna	1,34
018	Chodba	46,30
020	Chodba	2,81
021	Archiv	51,29
022	Strojovna (kotelna)	52,74
023	Strojovna (vzduchotechnika)	34,33
024	Schodiště	2,74
025	Sklad	7,55
026	Sklad	9,13
027	Sklep	5,16
029	Technická místnost	9,54
030	Technická místnost	9,47
031	Sklad	4,78
032	Šatna	10,47
034	Úklidová komora	1,88
036	Sušárna oděvů	7,12
037	Chodba	4,72
038	Technická místnost	16,02
039	Sklep	13,46
040	Šatna	40,01
041	WC, umývárna	12,85
043	Sklep	3,51
044	Sklep	3,87
020A	Chodba	6,31
022A	Technická místnost	3,20
024A	Chodba	11,71
024B	Technická místnost	5,21
027A	Sklep	4,91
027B	Sklep	5,14
027C	Sklep	5,09
027D	Sklep	6,81
028A	Technická místnost	4,87
028B	Technická místnost	5,13
039A	Sklep	4,19
039B	Sklep	4,22
039C	Sklep	4,26
039D	Sklep	4,30
039E	Sklep	4,25
042A	Sklep	6,61
042B	Sklep	4,82
0V1	Výtah	-

	0V2	Výtah	-
	0V3	Výtah	-
		<b>Celkem</b>	<b>543,31</b>
<b>1.NP</b>	101	Komunikace	78,75
	102	Chodba	5,58
	103	Schodiště	19,95
	104	WC, umývárna	6,40
	105	WC, umývárna	3,23
	106	WC, umývárna	3,77
	107	Úklidová komora	0,66
	108	Denní místnost	18,45
	109	Chodba	8,84
	111	Hala pro veřejnost	13,83
	112	Prostor přepážek	58,58
	113	Rampa	
	115	Sklad balíků	17,02
	116	Sklad balíků	24,43
	117	Balíková třídírna	17,01
	118	Třídírna zásilek	41,59
	119	Hala pro veřejnost	63,02
	120	Schodiště	10,45
	121	Hromadné podání	28,53
	122	Kuchyňka	2,37
	123	Schodiště	21,30
	124	Chodba	12,14
	125	Obchodní plocha	6,38
	126	Prostor přepážek	23,67
	128	Chodba	14,02
	130	Kancelář	17,45
	133	WC, umývárna	4,71
	134	Dispečerské pracoviště	13,74
	136	Garáž	21,65
	137	Sklad	35,47
	101A	Komunikace	1,63
	118A	Třídírna zásilek	10,22
	121A	Hala pro veřejnost	5,24
	1V1	Výtah	-
	1V2	Výtah	-
	1V3	Výtah	-
		<b>Celkem</b>	<b>610,08</b>
<b>2.NP</b>	201	Schodiště	21,41
	202	Sál doručovatelů	104,48
	203	WC, umývárna	7,09
	204	WC, umývárna	3,63
	205	WC, umývárna	5,23
	206	WC, umývárna	5,20
	207	Úklidová komora	1,45
	210	Denní místnost	20,58
	211	Kancelář	21,73

	212	Schodiště	9,39
	213	Kancelář	17,85
	214	Kancelář vedoucí	22,18
	217	Kancelář	20,98
	218	Pokladna	6,23
	219	Sklad	5,02
	220	Pokladna	38,01
	221	Pokladna	3,90
	222	Schodiště	22,82
	223	Sál doručovatelů	26,26
	224	Chodba	39,81
	225	Chodba	22,25
	201A	Komunikace	1,63
	220A	Trezor	3,26
	2V1	Výtah	-
	2V2	Výtah	-
	2V3	Výtah	-
		<b>Celkem</b>	<b>430,39</b>
<b>3.NP</b>	301	Schodiště	21,69
	302	Kancelář	45,42
	303	WC, umývárna	7,00
	304	WC, umývárna	4,90
	305	WC, umývárna	7,78
	306	Technická místnost	33,26
	307	Serverovna	6,97
	308	WC, umývárna	1,90
	309	Kancelář	14,75
	310	Kancelář	13,86
	311	Kancelář	24,13
	312	Kancelář	13,74
	313	Chodba	40,92
	314	Schodiště	24,25
	315	Chodba	8,06
	316	Sklad	3,13
	317	Kancelář	29,03
	318	Kancelář	18,38
	319	Kancelář	20,76
	320	Kancelář	40,20
	321	Kancelář	28,17
	322	Zasedací místnost	23,44
	324	Balkon	5,57
	301A	Komunikace	1,63
	3V2	Výtah	-
	3V3	Výtah	-
		<b>Celkem</b>	<b>438,94</b>
<b>4.NP</b>	401	Komunikace	1,63
	402	Schodiště	21,74
	403	Byt	27,12
	404	Byt	3,55

	405	Byt	1,57
	406	Byt	2,06
	407	Byt	10,70
	408	Byt	25,82
	409	Byt	28,01
	410	Byt	26,51
	411	Byt	23,27
	412	Byt	0,97
	413	Byt	1,10
	414	Byt	3,18
	415	Byt	21,65
	416	Byt	23,82
	417	Byt	25,08
	418	Schodiště	24,43
	419	Byt	2,32
	420	Byt	2,82
	421	Byt	5,11
	422	Byt	6,97
	423	Byt	15,88
	424	Byt	5,09
	425	Byt	8,40
	426	Byt	12,96
	427	Byt	15,73
	428	Byt	4,15
	429	Byt	20,04
	430	Byt	19,23
	431	Byt	11,46
	432	Byt	1,98
	433	Byt	2,85
	434	Byt	4,20
	435	Byt	11,07
	4V2	Výtah	-
	4V3	Výtah	-
		<b>Celkem</b>	<b>422,47</b>
5.NP	501	Komunikace	1,63
	502	Schodiště	21,74
	503	Byt	26,99
	504	Byt	12,36
	505	Byt	3,27
	506	Byt	1,45
	507	Byt	1,54
	508	Byt	30,98
	509	Byt	24,60
	510	Byt	27,22
	511	Byt	20,01
	512	Byt	1,55
	513	Byt	1,18
	514	Byt	2,46
	515	Byt	20,34

	516	Byt	23,94
	517	Byt	0,90
	518	Byt	1,04
	519	Byt	14,68
	520	Byt	23,52
	521	Byt	5,70
	522	Schodiště	24,25
	523	Byt	1,83
	524	Byt	1,48
	525	Byt	4,08
	526	Byt	7,69
	527	Byt	20,99
	528	Byt	4,77
	529	Byt	24,64
	530	Byt	15,54
	531	Byt	6,96
	532	Byt	3,87
	533	Byt	18,72
	534	Byt	11,56
	535	Byt	2,06
	536	Byt	5,01
	537	Byt	0,95
	538	Byt	8,51
	5V2	Výtah	-
	5V3	Výtah	-
		<b>Celkem</b>	<b>430,01</b>
6.NP	601	Schodiště	22,02
	602	Byt	8,94
	603	Byt	17,94
	604	Byt	12,36
	605	Byt	5,26
	606	Byt	2,06
	607	Byt	20,35
	608	Byt	18,29
	609	Schodiště	1,69
	610	Byt	14,58
	611	Byt	17,78
	612	Byt	2,62
	613	Byt	18,53
	614	Byt	26,35
	615	Byt	25,04
	616	Byt	22,59
	617	Byt	30,40
	618	Byt	9,31
	619	Schodiště	21,11
	620	Byt	1,12
	621	Byt	1,02
	622	Byt	3,70
	623	Byt	7,61

624	Byt	22,23
625	Byt	5,48
626	Byt	25,40
627	Byt	20,28
628	Byt	4,04
629	Byt	23,69
630	Byt	11,51
631	Byt	2,06
632	Byt	4,76
633	Byt	0,95
634	Byt	9,28
6V2	Výtah	-
6V3	Výtah	-
	<b>Celkem</b>	<b>440,35</b>
<b>Celková užitná plocha</b>		<b>3 315,55</b>

Celková plocha budovy, včetně výtahových šachet činí 3 386,40 m<sup>2</sup>. Celková plocha budovy bez výtahových šachet a ramp a činí **3 315,55 m<sup>2</sup>**. Užitná plocha pro porovnávací metodu se uvažuje ve výši 3 043,90 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 m2				
		Obchodní	Kancelářská	Skladovací	Bytová	Celkem
Budova ČP, Sokolovská čp.260, Praha 8	3 316	421	779	57	1 176	2 433
<b>Celkem v m2</b>	<b>3 316</b>	<b>421</b>	<b>779</b>	<b>57</b>	<b>1 176</b>	<b>2 433</b>

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

Ve dvorním traktu budovy čp. 260 jsou manipulační plochy, určené k manipulaci a parkování, o digitalizované výměře 435 m<sup>2</sup>. Po odečtení ploch pro nutnou komunikaci (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:

- zpevněné plochy dvora (asfaltová plocha),
- oplocení (ohradní zeď),
- rampy,
- zastřešení ramp,
- venkovní schodiště,
- kanalizační šachty a vpusti,
- přípojka vodovodu,
- přípojka kanalizace,
- plynovodní přípojka.

### **10.3 Pozemek**

Pozemek parc.č. 3485/1, druhem zastavěná ploch a nádvoří, je rovinný pozemek nepravidelného tvaru, který je z větší části zastavěn budovou čp. 260 a z menší části slouží jako dvorní plocha, která je využita pro manipulační a parkovací účely.

Skutečné využití posuzovaných pozemků je přehledně uvedeno v následující tabulce:

<b>Pozemek parc.č.</b>	<b>Výměra v m<sup>2</sup></b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Skutečné využití</b>
3485/1	1 213	zastavěná plocha a nádvoří	Provozní objekt České Pošty, vč. dvora
<b>Celkem</b>	<b>1 213</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.

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. 260 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	62 586 389,10 Kč
2. Pozemek parc.č. 3485/1	16 740 115,70 Kč
Ocenění - celkem:	<b>79 326 504,80 Kč</b>

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

1. Věcné břemeno - právo vstupovat a vjíždět na pozemek parc.č. 3485/1	- 402 163,- Kč
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku - celkem:	<b>- 402 163,- Kč</b>

Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem: **78 924 341,80 Kč**

**Zjištěná cena - celkem: 78 924 341,80 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 78 924 340,- Kč**

slovy: Sedmdesát osm milionů devět set dvacet čtyři tisíc tři sta čtyřicet Kč

### **2. Odhad obvyklé ceny**

Obvyklá cena pozemku parc.č. 3485/1, včetně budovy jiné stavby čp. 260 a příslušenství, vše v k. ú. Libeň, 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**

##### **2.1.1 Nákladové ocenění staveb**

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, zde je uvedena pouze souhrnná rekapitulace:

## Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1.1. Budova pošty čp. 260	155 440 860,20 Kč	70 414 709,67 Kč
1.2. Zpevněná plocha - asfaltová	809 465,40 Kč	390 971,79 Kč
1.3. Zastřešení rampy I	495 453,03 Kč	224 440,22 Kč
1.4. Zastřešení rampy II	88 510,94 Kč	54 168,70 Kč
1.5. Ohradní zeď	153 638,29 Kč	28 423,08 Kč
1.6. Rampa I	626 056,08 Kč	264 821,72 Kč
1.7. Rampa II	306 265,44 Kč	129 550,28 Kč
1.8. Venkovní schody	11 440,80 Kč	4 839,46 Kč
1.9. Kanalizační šachty	182 488,98 Kč	125 917,40 Kč
1.10. Kanalizační vpust'	30 414,83 Kč	20 986,23 Kč
1.11. Přípojka vodovodu	219 331,78 Kč	105 937,25 Kč
1.12. Přípojka kanalizace	728 216,24 Kč	445 668,34 Kč
1.13. Přípojka plynovodu	69 198,13 Kč	26 295,29 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>159 161 340,14 Kč</b>	<b>72 236 729,43 Kč</b>

### 2.1.2 Ocenění pozemků


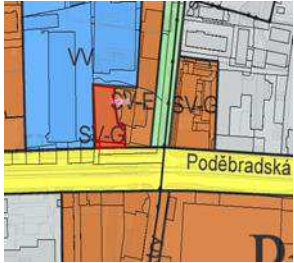

Nákladové ocenění pozemků je specifické skutečností, že rozhodující nákladovou položkou při pořízení pozemků zpravidla bývá jejich vlastní kupní cena. Obvyklá cena, resp. tržní hodnota stavebních pozemků vychází vždy z výsledků ocenění realizovaného alternativními metodami, neboť přímé vyčíslení hodnoty není prakticky možné. Prvním a z hlediska hledání tržních vztahů v daném místě a čase nejpřesnějším a obvykle nejlépe odpovídajícím potřebám tržního ocenění je **porovnávací způsob**, který bere v potaz ceny realizované nebo nabízené na současném trhu s podobnými nemovitosti, jejichž individuální rozdíly oproti nemovitostem posuzovaným se dají relevantně vyjádřit a kvantifikovat.

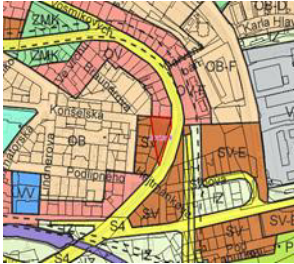

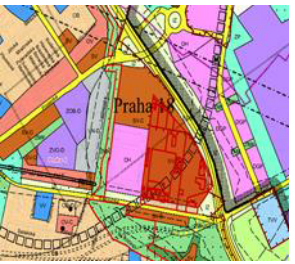
Pro daný segment trhu, tj. stavební pozemky pro komerční využití, byly v daném místě a čase vybrány 6 porovnatelných reprezentantů pozemků. Údaje o porovnatelných pozemcích byly hledány, jednak v kupních smlouvách, jednak v realitních nabídkách presentovaných na Internetu a v realitním tisku. Všechny použité případy reprezentují pozemky, které byly skutečně zobchodovány v minulých letech a z toho důvodu může být výsledná cena interpretována jako obvyklá cena. Výběr byl zaměřen na pozemky, které svým charakterem a polohou nejvíce odpovídají stavebním posuzovaným pozemkům.

S ohledem na charakter posuzovaných pozemků a omezenost současné nabídky ve zkoumané lokalitě, bylo nutno vzít v potaz nabídky pozemků z celého území Praha 9, splňující hledané charakteristiky. Individuální odlišnosti posuzovaných a porovnávaných pozemků pak byly vyjádřeny a vyčísleny pomocí použitých indexů (koeficientů).

Výsledky porovnání byly zpracovány pomocí tabulkového procesoru a jsou uvedeny v tabulkách na následujících stranách.

	Nemovitost	1	2	3
	<b>Zdroj</b>	Katastrální úřad	Katastrální úřad	Katastrální úřad
	<b>Nabídka číslo</b>	V-5318/2023	V-71429/2022	V-74569/2022
	<b>Datum</b>	X.23	XII.22	XII.22
	<b>Region</b>	Praha	Praha	Praha
	<b>Obec</b>	Praha 9	Praha 9	Praha 9
	<b>Místo</b>	Zenklova	Poděbradská	Bulovka/Zenklova
	<b>Pozemek (m2)</b>	<b>1 561</b>	<b>1 670</b>	<b>139</b>

	Popis	Prodej nezastavěných pozemků parc.č. 236/1 a 236/7 druhem ostatní plocha zeleň. Rovinné. Dobře přístupné. Územní plán - SV.	Prodej volných pozemků parc.č. 1813/13,.../17,.../18 druhem ostatní plocha zeleň. Rovinné. Dobře přístupné. Územní plán - SV.	Prodej volného pozemku parc.č. 307 druhem zastavěná plocha - zbořeniště. Rovinný. Dobře přístupný. Územní plán - SV.
				
C	Požadovaná cena (Kč)	29 000 000	13 000 000	2 270 000
	Požad.cena v (Kč/m2)	18 578	7 784	16 331
i1	index polohy	1,000	1,000	1,000
i2	index času	1,000	1,107	1,107
i3	index důvěryhodnosti	1,000	1,000	1,000
i4	index vybavení pozemku	1,000	1,000	1,000
ip	index velikosti pozemku	1,000	1,000	0,900
CU	Cena upravená (Kč/m2)	18 578	8 617	16 271
	Váha 1 - 3 (5)	3	3	3
		info o ceně	info o ceně	info o ceně

	Nemovitost	4	5	6
	Zdroj	Katastrální úřad	Katastrální úřad	Katastrální úřad
	Nabídka číslo	V-59759/2022	V-5420/2024	V-34189/2023
	Datum	X.22	I.24	VI.23
	Region	Praha	Praha	Praha
	Obec	Praha 9	Praha 9	Praha 9
	Místo	Zenklova	Zenklova	Čakovická
	Pozemek (m2)	1 646	467	67 228
	Popis	Prodej nezastavěného pozemku parc.č.168/1 druhem ostatní plocha. Mírně svažité. Výborná přístupnost. Územní plán-SV.	Prodej nezastavěných pozemků parc.č. 236/8 a 243 druhem ostatní plocha zeleň a jiná plocha. Rovinné. Dobře přístupné. Územní plán - SV.	Prodej nezastavěných pozemků, ev. na LV č. 9418 v k.ú. Vysočany, druhem ostatní plocha. Rovinné. Výborná přístupnost. Územní plán-SV-D.
				
C	Požadovaná cena (Kč)	15 000 000	11 500 000	1 585 878 515
	Požad.cena v (Kč/m2)	9 113	24 625	23 590
i1	index polohy	1,000	1,000	1,000
i2	index času	1,107	1,000	1,107
i3	index důvěryhodnosti	1,000	1,000	1,000

i4	index vybavení pozemku	1,000	1,000	1,000
ip	index velikosti pozemku	1,000	0,950	1,150
CU	Cena upravená (Kč/m2)	10 088	23 394	30 031
	Váha 1 - 3 (5)	3	3	3
		info o ceně	info o ceně	info o ceně

	Vážený průměr hodnoty 1 m2 plochy pozemku		
V	je roven	17 830	Kč/m2
	Index obchodovatelnosti	1,00	( - )
Cs	Cena srovnatelná (Kč/m2)	17 830	Kč/m2

Obvyklá cena (tržní hodnota) stavebního pozemku odhadnutá na základě výsledku porovnávacího způsobu ocenění činí **17 830,- Kč/m²**.

Cena posuzovaného pozemku, pak byla vypočtena na základě odhadnuté jednotkové ceny a jeho výměry. Výsledná cena je uvedena v následující tabulce:

Pozemek parc.č.	Výměra v m²	Druh pozemku	Jednotková cena 1 m²	Celková cena pozemku
3485/1	1 213	zastavěná plocha a nádvoří	17 830 Kč	21 627 790 Kč
<b>Celkem</b>	<b>1 213</b>			<b>21 627 790 Kč</b>

### **1.1.3 Rekapitulace nákladového ocenění**

#### **Ocenění staveb nákladovou metodou**

1. Stavby a příslušenství	72 236 729,43 Kč
2. Pozemky	21 627 790,00 Kč
<b>Nákladové ocenění celkem</b>	<b>93 864 519,43 Kč</b>

**Výsledná hodnota posuzovaného majetku - pozemku parc.č. 3485/1, jehož součástí je jiná stavba čp. 260 a příslušenství, spočtená na základě nákladového ocenění, činí k datu ocenění po zaokrouhlení **93 865 000 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 5 nabídkových cen. Vyhodnocení obvyklého nájemného bylo provedeno porovnávacím způsobem a jejich výpočet je uveden v přílohové části tohoto posudku.

Obvyklé nájemné pro kancelářské 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 10 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.

Následující tabulka rekapituluje příjmy z nájemného, potenciálně realizovatelné v budově čp. 260.

<b>Pronajímatelná plocha</b>	<b>Obchodní plochy</b>	<b>Kancelářské plochy</b>	<b>Skladovací plochy</b>	<b>Bytové plochy</b>	<b>Parkovací stání</b>
Výměra v m <sup>2</sup> / ks	421	779	57	1 176	14
Nájemné z 1m <sup>2</sup> (ks)/měs	355 Kč	256 Kč	166 Kč	212 Kč	2 195 Kč
Nájemné z 1m <sup>2</sup> (ks)/rok	4 260 Kč	3 072 Kč	1 997 Kč	2 544 Kč	26 340 Kč
Nájemné za rok celkem	<b>1 792 949 Kč</b>	<b>2 393 948 Kč</b>	<b>114 057 Kč</b>	<b>2 992 113 Kč</b>	<b>368 760 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 procentními sazbami vztaženými 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	3,78%
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>7,78%</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 45% budovy tvoří bytové plochy, u kterých se úroková míra pohybuje na úrovni 4,50%, byla výsledná úroková míra přiměřeně redukována (55% ploch-7,78%, 45% ploch-4,50%) na výslednou hodnotu 6,30%.

<b>Reprodukční cena staveb (RPC)</b>	<b>155 440 860 Kč</b>
--------------------------------------	-----------------------

<b>Příjmy</b>	
Roční nájemné celkem	7 661 827 Kč
Riziko pronájmu	10,0%
<b>Příjmy ročně celkem</b>	<b>6 895 644 Kč</b>

<b>Výdaje</b>	
Daň z nemovitosti	62 248 Kč
Pojištění	54 404 Kč
Údržba a opravy	777 204 Kč
Odpisy	1 554 409 Kč
Správa nemovitosti	87 603 Kč
<b>Výdaje ročně celkem</b>	<b>2 535 869 Kč</b>

<b>Výpočet ročního příjmu</b>	
Příjmy ročně celkem	6 895 644 Kč
Výdaje ročně celkem	2 535 869 Kč
<b>Čistý roční příjem</b>	<b>4 359 776 Kč</b>

#### **Výpočet výnosové hodnoty**

Čistý roční příjem (Z)	4 359 776 Kč
Míra kapitalizace (U)	6,30%
<b>Výnosová hodnota (= Z/U x 100)</b>	<b>69 158 881 Kč</b>

<b>Výnosová hodnota po zaokrouhlení</b>	<b>69 159 000 Kč</b>
---	----------------------

**Výsledná hodnota pozemku parc.č. 3485/1, včetně budovy čp. 260 a příslušenství, spočtená na základě výnosového způsobu ocenění, činí k datu ocenění po zaokrouhlení 69 159 000 Kč.**

### **2.3 Porovnávací způsob ocenění**

V principu se jedná o vyhodnocení nabídkových cen nebo cen nedávno uskutečněných prodejů 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 užitné plochy, resp. ceny nemovitosti vztahované k 1 m<sup>2</sup> užitné plochy.

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

	<i>Nemovitost</i>		<i>1</i>	<i>2</i>
	<b>Zdroj informace</b>		Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí
	<b>Číslo vkladu</b>		V-11071/2022	V-59572/2022
	<b>Datum informace</b>		II.22	X.22
	<b>Region umístění</b>	Kraj	Praha	Praha
	<b>Obec (adresa)</b>		<b>Praha 9 - nám.OSN</b>	<b>Praha 9 - Drahobejlova</b>
	<b>Popis</b>		Uskutečněný prodej jiné stavby - administrativní budovy s parkovištěm a pozemky.	Uskutečněný prodej víceúčelové stavby -administrativní budovy s parkovištěm a pozemky.
				
	<b>Velikost pozemku</b>	m2	5568	3103
<b>Up</b>	<b>Užitná plocha</b>	m2	6 488	3 642
<b>C</b>	<b>Požadovaná cena</b>	Kč	337 923 987,00	270 000 000,00
<b>C/Up</b>	<b>Požad.cena v</b>	Kč/m2	<b>52 084,46</b>	<b>74 143,23</b>
<b>i1</b>	<b>index rozdílné polohy</b>		0,950	1,000
<b>i2</b>	<b>index času informace</b>		1,179	1,071
<b>i3</b>	<b>index důvěry informace</b>		1,000	1,000
<b>i4</b>	<b>index stavu a vybavení</b>		1,025	1,025
<b>ip</b>	<b>index velikosti</b>		0,900	0,900
<b>CU</b>	<b>Cena upravená</b>	Kč/m2	<b>53 824,32</b>	<b>73 276,13</b>
			<b>info o ceně</b>	<b>info o ceně</b>
	<b>Váha 1 - 3b (5b)</b>		2	3



	<i>Nemovitost</i>		<i>3</i>	<i>4</i>
	<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.

				
	Velikost pozemku	m2	888	1522
Up	Užitná plocha	m2	2 988	3 002
C	Požadovaná cena	Kč	197 478 645,00	168 000 000,00
C/Up	Požad.cena v	Kč/m2	<b>66 090,58</b>	<b>55 970,15</b>
i1	index rozdílné polohy		1,000	0,950
i2	index času informace		1,179	1,179
i3	index důvěry informace		1,000	1,000
i4	index stavu a vybavení		0,750	1,025
ip	index velikosti		1,000	1,000
CU	Cena upravená	Kč/m2	<b>58 449,56</b>	<b>64 266,46</b>
			info o ceně	info o ceně
	Váha 1 - 3b (5b)		2	3

	<i>Nemovitost</i>		<b>5</b>	<b>6</b>
	Zdroj informace		Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí
	Číslo nabídky		V-44/2023	V-74977/2021
	Nemovitost		I.23	X.21
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha
	Obec (adresa)	město	<b>Praha 8 - Zenklova</b>	<b>Praha 7 - U Měšťanského pivovaru</b>
	Popis		Uskutečněný prodej stavby - administrativní budovy s pozemkem.	Uskutečněný prodej jiné stavby - administrativní budovy s parkovištěm a pozemky.
				
	Velikost pozemku	m2	682	1181
Up	Užitná plocha	m2	1 669	1 196
C	Požadovaná cena	Kč	107 668 593,00	81 000 000,00
C/Up	Požad.cena v	Kč/m2	<b>64 495,38</b>	<b>67 725,75</b>
i1	index rozdílné polohy		0,950	1,000
i2	index času informace		1,071	1,179
i3	index důvěry informace		1,000	1,000
i4	index stavu a vybavení		1,025	1,025
ip	index velikosti		0,900	0,800
CU	Cena upravená	Kč/m2	<b>60 554,05</b>	<b>65 485,95</b>
			info o ceně	info o ceně
	Váha 1 - 3b (5b)		3	2

	<i>Nemovitost</i>		<b>7</b>	<b>8</b>
	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		0,900	0,750
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	70 750,85	46 568,46
			info o ceně	info o ceně
	Váha 1 - 3b (5b)		2	3

V	Vážený průměr hodnoty		61 550,00	Kč/m2
I	Index obchodovatelnosti		1,00	
Cs	Cena srovnatelná		61 550,00	Kč/m2

Posuzovaný objekt	Už. pl.	Srovnatelná cena	
Budova ČP, Sokolovská čp.260, Praha 8	3044	187 351 737	Kč
Porovnatelná cena - po zaokrouhlení		187 350 000	Kč

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

**Výsledná hodnota pozemku parc.č. 3485/1, včetně budovy čp. 260 a příslušenství, spočtená na základě porovnávacího způsobu ocenění, činí k datu ocenění po zaokrouhlení 187 350 000 Kč.**

## 2.4 Odhad obvyklé ceny

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

Metoda	Cena
Nákladový způsob ocenění	93 865 000 Kč
Výnosový způsob ocenění	69 159 000 Kč
Porovnávací způsob ocenění	187 350 000 Kč

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. 3485/1, včetně budovy čp. 260 a příslušenství, vše v k. ú. Libeň, obec Praha a okres Hl.m.Praha, k datu ocenění celkovou částkou:

**185 000 000 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 na hlavní ulici v lokalitě Libeň,
- výborná dopravní dostupnost, jak hromadnou dopravou, tak automobilovou dopravou,
- dobrý stavebně technický stav budovy,
- manipulační dvůr na posuzovaném pozemku parc.č. 3485/1,
- velký podíl bytových ploch (45%),
- napojení budovy na všechny základní inženýrské sítě.

**Slabé stránky:**

- právní ochrana - umístění pozemků v památkově chráněném území,
- nutnost umožnění vstupu, resp. vjezdu, vlastníkům sousedních pozemků (existující a potenciální věcná břemena),
- část bytů s nižším nájemným než obvyklým, s nájemním smlouvou na dobu neurčitou (z 80.let).

**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.

Druh plochy	Podlaží	Nájemné za měsíc	Nájemné za rok
Suterénní prostory	1.PP	128 Kč/m <sup>2</sup>	1 536 Kč/m <sup>2</sup>
Obchodní plochy	1.NP	355 Kč/m <sup>2</sup>	4 260 Kč/m <sup>2</sup>
Kancelářské plochy	2.NP - 6.NP	256 Kč/m <sup>2</sup>	3 072 Kč/m <sup>2</sup>
Skladovací plochy	2.NP - 6.NP	166 Kč/m <sup>2</sup>	1 992 Kč/m <sup>2</sup>
Bytové plochy	4.NP - 6.NP	212 Kč/m <sup>2</sup>	2 544 Kč/m <sup>2</sup>
Parkovací stání (1ks á 12,5m <sup>2</sup> )	dvůr	2 195 Kč/ks	26 340 Kč/ks

## C. Závěr

Úkolem tohoto posudku, na základě písemné objednávky č. 4710124865 ze dne 19.8.2024 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. 3485/1, včetně jiné stavby čp. 260, 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. Libeň, LV č. 235, ulice Sokolovská, obec Praha a okres Hl.m.Praha.

Posudek byl vypracován jako podklad pro prodej a podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. k datu 6.9.2024.

Zjištěná cena posuzovaného majetku vypočtená jako cena dle cenového předpisu činí, podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. ke dni 6.9.2024:

**78 924 340 Kč,**

*slovy: sedmdesát osm milionů devět set dvacet čtyři tisíc tři sta čtyřicet korun českých.*

Dle analýz a výpočtů v posudku realizovaných, činí obvyklá cena pozemku parc.č. 3485/1, včetně budovy jiné stavby čp. 260 a příslušenství, v k.ú. Libeň, obec Praha a okres Hl.m.Praha, podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. ke dni 6.9.2024:

**185 000 000 Kč,**

*slovy: jedno sto osmdesát pět 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	128 Kč/m <sup>2</sup>	1 536 Kč/m <sup>2</sup>
Obchodní plochy	1.NP	355 Kč/m <sup>2</sup>	4 260 Kč/m <sup>2</sup>
Kancelářské plochy	2.NP - 6.NP	256 Kč/m <sup>2</sup>	3 072 Kč/m <sup>2</sup>
Skladovací plochy	2.NP - 6.NP	166 Kč/m <sup>2</sup>	1 992 Kč/m <sup>2</sup>
Bytové plochy	4.NP - 6.NP	212 Kč/m <sup>2</sup>	2 544 Kč/m <sup>2</sup>
Parkovací stání (1ks á 12,5m <sup>2</sup> )	dvůr	2 195 Kč/ks	26 340 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. 235	2
2. Snímek katastrální mapy	1
3. Výpočet zjištěné ceny dle cenového předpisu	18
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	7
9. Výřez z územního plánu s údaji z Cenové mapy Prahy 2024 a letecký snímek	1
10. Mapa se zákresem vedení inženýrských sítí	1
11. Georeport – informace o posuzovaném území	3
12. Situace širších vztahů	1
13. Fotodokumentace nemovitosti	10
14. Legenda k porovnávacím metodám	1
<b>Celkem stran příloh</b>	<b>50</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 1125-94/2024 znaleckého deníku znalce a pod číslem položky 066009/2024 v evidenci posudků Ministerstva spravedlnosti ČR.

V Praze 16. září 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 12.07.2024 14:15:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 730891 Libeň List vlastnictví: 235  
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	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3485/1	1213	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Libeň, č.p. 260, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3485/1				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů  
Typ vztahu

- o Věcné břemeno (podle listiny)  
právo vstupovat (procházet) a vjíždět (projíždět) vozidly do váhy 3,5 t  
dle čl. 2. prohlášení v rozsahu vymezeném v přiloženém půdorysném plánu budovy č.p. 260 a GP č. 5314-3/2024  
Oprávnění pro  
Parcela: 3485/4  
Povinnost k  
Parcela: 3485/1  
Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti č. sml. 2024/01185 ze dne 13.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2024 14:27:50. Zápis proveden dne 12.07.2024.  
Pořadí k 19.06.2024 14:27  
V-35681/2024-101

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

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

Pro: Česká republika,  
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1  
RČ/IČO: 00000001-001  
47114983  
o Pozemková kniha kn.vl.778(zal v POLVZ 242/94).

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2024 14:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730891 Libeň

List vlastnictví: 235

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Česká republika,

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

Z-21122/2001-101

RČ/IČO: 00000001-001

47114983

---

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

---

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 12.07.2024 14:23:28

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: Sokolovská 260/143

180 00 Praha 8

LV: 235

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Libeň

Počet obyvatel: 1 357 326

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZC_v = 15\,881,00\text{ Kč/m}^2$

### 3.2. Obsah

1. Budova pošty čp. 260 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

2. Pozemek parc.č. 3485/1

#### Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno - právo vstupovat a vjíždět na pozemek parc.č. 3485/1

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	$P_i$
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

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

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. 260 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

### Ocenění nákladovým způsobem

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### 1.1. Budova pošty čp. 260

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

F. budovy administrativní

monolitická betonová tyčová

122

##### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	691,807	=	691,81
1.NP	512,529+142,859+40,947+64,376	=	760,71
2.NP	512,194	=	512,19
3.NP	508,492-5,57	=	502,92
4.NP	512,194-5,09	=	507,10
5.NP	512,194-4,77	=	507,42
6.NP	446,678-5,48	=	441,20

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	691,81 m <sup>2</sup>	2,99 m	2 068,51
1.NP	760,71 m <sup>2</sup>	3,99 m	3 035,23
2.NP	512,19 m <sup>2</sup>	3,60 m	1 843,88
3.NP	502,92 m <sup>2</sup>	3,75 m	1 885,95
4.NP	507,10 m <sup>2</sup>	3,50 m	1 774,85
5.NP	507,42 m <sup>2</sup>	3,50 m	1 775,97
6.NP	441,20 m <sup>2</sup>	3,10 m	1 367,72
Součet	<b>3 923,35 m<sup>2</sup></b>		<b>13 752,11</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

13 752,11 / 3 923,35

= 3,51 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

3 923,35 / 7

= 560,48 m<sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(691,807)*(2,99+0,3)+1,5*62,521	=	2 369,83 m <sup>3</sup>
1.NP	(512,529)*3,99+142,859*3,99+40,947*4,8+64,376*4,8	=	3 120,55 m <sup>3</sup>
2.NP	(512,194)*(3,60)	=	1 843,90 m <sup>3</sup>
3.NP	(508,492-5,57)*(3,75)+5,57*1,0	=	1 891,53 m <sup>3</sup>
4.NP	(512,194-5,09)*(3,50)+5,09*1,0	=	1 779,95 m <sup>3</sup>
5.NP	(512,194-4,77)*(3,50)+4,77*1,0	=	1 780,75 m <sup>3</sup>
6.NP	(446,678-5,48)*(3,10)+(5,48+63,146)*1,0	=	1 436,34 m <sup>3</sup>
zastřešení	(446,678-5,48)*(0,4+1,9/2)	=	595,62 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	2 369,83 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	3 120,55 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	1 843,90 m <sup>3</sup>
3.NP	NP	1 891,53 m <sup>3</sup>
4.NP	NP	1 779,95 m <sup>3</sup>
5.NP	NP	1 780,75 m <sup>3</sup>
6.NP	NP	1 436,34 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	595,62 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		14 818,47 m <sup>3</sup>

### 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 sedlová	S	100
5. Krytiny střech	měděný plech, folie	N	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	50
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	50
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolit, vápenno cementová hladká, ker.obklad	S	100
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	dřevěná dvojitá, dř. zdvojená, plastová, luxfery	N	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC, koberec, vlysy (byty)	S	100
15. Vytápění	ústřední, 2 x 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 (byty)	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, vany (byty)	S	100
24. Výtahy	2xosobní, 1xnákladní	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	50	1,54	0,46
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	50	1,00	0,30
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
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					104,10
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0410</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):	*	0,9318
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8983
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0410
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0110
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>10 489,67</b>
<b>Plná cena:</b> 14 818,47 m <sup>3</sup> * 10 489,67 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>155 440 860,20 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 82 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 82 / 150 = 54,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 54,7 % / 100)	*	0,453
<b>Budova pošty čp. 260 - věcná hodnota</b>	=	<b>70 414 709,67 Kč</b>

## 1.2. Zpevněná plocha - asfaltová

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	

**Výměra:** 435,00 m<sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	475,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 860,84</b>
<b>Plná cena:</b> 435,00 m <sup>2</sup> * 1 860,84 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>809 465,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 31 / 60 = 51,7 %  
 Koeficient opotřebení: (1- 51,7 % / 100)

\* 0,483

**Zpevněná plocha - asfaltová - věcná hodnota** = **390 971,79 Kč**

## 1.3. Zastřešení rampy I

### 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 2,9*20,781 =	60,26	4,00 m
	<b>60,26 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 (2,9*20,781)*(4,00) =	241,06
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>241,06 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		C	100
2. Obvodové stěny		C	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	ŽB konstrukce	N	100
5. Krytina	makrolon	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	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	C	12,20	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	C	31,00	100	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	N	33,50	100	1,54	51,59
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					74,89
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7489</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,7489
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 055,31</b>
<b>Plná cena:</b> 241,06 m <sup>3</sup> * 2 055,31 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>495 453,03 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 82 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 82 / 150 = 54,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 54,7 % / 100)

\* 0,453

**Zastřešení rampy I - věcná hodnota**

= 224 440,22 Kč

#### 1.4. Zastřešení rampy II

##### 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	1,7*8,35 =	14,20	4,00 m
		<b>14,20 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	(1,7*8,35)*(4,00) =	56,78
Obestavěný prostor - celkem:			<b>56,78 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		C	100
2. Obvodové stěny		C	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	kovový neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	makrolon	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	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	C	12,20	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	C	31,00	100	0,00	0,00
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					56,80
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5680</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,5680
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2300
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>1 558,84</b>
<b>Plná cena:</b> 56,78 m <sup>3</sup> * 1 558,84 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>88 510,94 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 31 / 80 = 38,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 38,8 % / 100) \* 0,612

**Zastřešení rampy II - věcná hodnota** = **54 168,70 Kč**

### 1.5. Ohradní zeď

#### 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:

2,15\*17 = 36,55 m<sup>2</sup> pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m <sup>2</sup> ]	=	1 135,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,0110</u>
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>2</sup>]</b>		=	<b>4 203,51</b>
<b>Plná cena:</b> 36,55 m <sup>2</sup> * 4 203,51 Kč/m <sup>2</sup>		=	<b>153 638,29 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou



Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 54 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 44 / 54 = 81,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 81,5 \% / 100)$

---

\* 0,185

**Ohradní zeď - věčná hodnota**

---

= 28 423,08 Kč

### 1.6. Rampa I

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

33.4. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou zdech

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Délka:

$2 * 13,655 = 27,31 \text{ m}$

#### Ocenění

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

= 5 410,-

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

\* 1,2300

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

\* 3,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m]

---

= 22 924,06

**Plná cena:**  $27,31 \text{ m} * 22 924,06 \text{ Kč/m}$

= 626 056,08 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 82 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 142 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 82 / 142 = 57,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 57,7 \% / 100)$

---

\* 0,423

**Rampa I - věčná hodnota**

---

= 264 821,72 Kč

### 1.7. Rampa II

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

33.4. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou zdech

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Délka:

$1,6 * 8,35 = 13,36 \text{ m}$

#### Ocenění

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

= 5 410,-

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

\* 1,2300

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

\* 3,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m]

---

= 22 924,06

**Plná cena:** 13,36 m \* 22 924,06 Kč/m = **306 265,44 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 82 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 142 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 82 / 142 = 57,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 57,7 \% / 100)$

\* 0,423

**Rampa II - věcná hodnota** = **129 550,28 Kč**

### 1.8. Venkovní schody

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

12.4. Schodiště betonové

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Délka:

$(5+5)*1,2 = 12,00$  m

#### Ocenění

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

= 225,-

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

\* 1,2300

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

\* 3,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **953,40**

**Plná cena:** 12,00 m \* 953,40 Kč/m

= **11 440,80 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 82 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 142 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 82 / 142 = 57,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 57,7 \% / 100)$

\* 0,423

**Venkovní schody - věcná hodnota** = **4 839,46 Kč**

### 1.9. Kanalizační šachty

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefá dílců -  
hloubka 2 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

6,00 ks

#### Ocenění

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

= 7 500,-

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>30 414,83</b>
<b>Plná cena:</b> 6,00 ks * 30 414,83 Kč/ks	=	<b>182 488,98 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 69 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 100 = 31,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 31,0 \% / 100)$	*	0,690
--	---	-------

<b>Kanalizační šachty - věcná hodnota</b>	=	<b>125 917,40 Kč</b>
---	---	----------------------

### 1.10. Kanalizační vpust'

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefá dílců - hloubka 2 m
-----------------------	---

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
--------------------------------------	------

Nemovitá věc je součástí pozemku

<b>Výměra:</b>	1,00 ks
----------------	---------

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>30 414,83</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 30 414,83 Kč/ks	=	<b>30 414,83 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 69 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 100 = 31,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 31,0 \% / 100)$	*	0,690
--	---	-------

<b>Kanalizační vpust' - věcná hodnota</b>	=	<b>20 986,23 Kč</b>
---	---	---------------------

### 1.11. Přípojka vodovodu

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm	80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub ocelových
Hloubka uložení:	2,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212

Množství:  $13+26,7 = 39,70$  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:**  $39,70 \text{ m} * 5\,524,73 \text{ Kč/m}$

=	1 344,-
*	1,0000
*	1,2300
*	3,3420
=	<b>5 524,73</b>
=	<b>219 331,78 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 60 = 51,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 51,7 \% / 100)$

*	0,483
---	-------

**Přípojka vodovodu - věcná hodnota**

=	<b>105 937,25 Kč</b>
---	----------------------

## 1.12. 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:  $20+19,5+11,6+49,5 = 100,60$  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:**  $100,60 \text{ m} * 7\,238,73 \text{ Kč/m}$

=	1 785,-
*	1,0000
*	1,2300
*	3,2970
=	<b>7 238,73</b>
=	<b>728 216,24 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 80 = 38,8 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 38,8 \% / 100)$

*	0,612
---	-------

**Přípojka kanalizace - věcná hodnota**

=	<b>445 668,34 Kč</b>
---	----------------------

### 1.13. 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  
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub ocelových  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2221  
Množství: 14,30 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):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2380
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>4 839,03</b>
<b>Plná cena:</b> 14,30 m * 4 839,03 Kč/m	=	<b>69 198,13 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 50 = 62,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 62,0 \% / 100)$	= 0,380
<b>Přípojka plynovodu - věcná hodnota</b>	= <b>26 295,29 Kč</b>

#### Rekapitulace nákladových cen:

Budova pošty čp. 260	=	70 414 709,67 Kč
Zpevněná plocha - asfaltová	=	390 971,79 Kč
Zastřešení rampy I	=	224 440,22 Kč
Zastřešení rampy II	=	54 168,70 Kč
Ohradní zeď	=	28 423,08 Kč
Rampa I	=	264 821,72 Kč
Rampa II	=	129 550,28 Kč
Venkovní schody	=	4 839,46 Kč
Kanalizační šachty	=	125 917,40 Kč
Kanalizační vpust	=	20 986,23 Kč
Přípojka vodovodu	=	105 937,25 Kč
Přípojka kanalizace	=	445 668,34 Kč
Přípojka plynovodu	=	<b>26 295,29 Kč</b>

<b>Nákladové ceny - celkem</b>	=	<b>72 236 729,43 Kč</b>
--------------------------------	---	-------------------------

### **Ocenění výnosovým způsobem**

Pronajaté bytové prostory byly oceněny na základě skutečného nájemného, s výjimkou tří bytů, které jsou pronajímány za nižší nájemné, než je obvyklé.

Pronajaté nebytové prostory jsou pronajímány za nižší nájemné, než je obvyklé, proto v ocenění je použito odhadnuté obvyklé nájemné.

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	-0,2 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,40 %

### **Výnosy z pronajímaných prostor**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
bytové plochy	853,00	2 544,-	180 836,-	2 170 032,-
Výnosy celkem				2 170 032,-

### **Výnosy z nepronajátých částí**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
obchodní plochy	421,00	4 260,-	149 455,-	1 793 460,-
kancelářské plochy	779,00	3 072,-	199 424,-	2 393 088,-
skladovací plochy	57,00	1 997,-	9 485,75	113 829,-
bytové plochy	323,50	2 544,-	68 582,-	822 984,-
Výnosy celkem				5 123 361,-

### **Ocenění**

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 7 293 393,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 16 740 115,67 Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 213,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 760,71 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 10 498 246,82 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 524 912,34 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

7 293 393,00 \* 40 % - 2 917 357,20 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 3 851 123,46 Kč

Míra kapitalizace 6,40 % / 6,40 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 60 173 804,06 Kč**

### **Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	72 236 729,43 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	60 173 804,06 Kč
Rozdíl	R	=	12 062 925,37 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

$$CV + 0.20 R = 62\,586\,389,13 \text{ Kč}$$

**Budova pošty čp. 260 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu** = **62 586 389,13 Kč**

## 2. Pozemek parc.č. 3485/1

Pozemek není oceněn v Cenové mapě pozemků Prahy pro rok 2024.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,878$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - Památkově chráněné území městské rezervace.	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,878 = 0,869$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	15 881,-	0,869		13 800,59	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3485/1	1 213	13 800,59	16 740 115,67
Stavební pozemek - celkem			1 213	16 740 115,67	

**Pozemek parc.č. 3485/1 - cena zjištěná celkem** = **16 740 115,67 Kč**

## Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

### 1. Věcné břemeno - právo vstupovat a vjíždět na pozemek parc.č. 3485/1

Pro výpočet věcného břemene byl odhadnutý podíl na užívání zatížené části nemovité věci ve výši 20% v závislosti na výměře pozemků a počtu potenciálních vozidel.

#### 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 ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

#### Cena zjištěná nemovité věci

Název

Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemek parc.č. 3485/1			
16 740 115,67	837 005,78	0,00	
celkový roční užitek		837 005,78	
výměra nemovité věci: zatížená / celkem		* 291,41 / 1 213,00	= 201 081,50
Součet ročních užitek - celkem: [Kč/rok]			201 081,50
Koeficient míry užítu (podíl užívání nebo výše omezení užívání)			* 20 %
Roční užitek: [Kč]			= 40 216,30
Míra kapitalizace: 10,00 %			
$CB_N = \text{roční užitek} / p$			
$CB_N = 40\,216,30 / 10,0\%$			

**Hodnota věcného břemene činí** = **402 163,- Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1.1. Budova pošty čp. 260	155 440 860,20 Kč	70 414 709,67 Kč
1.2. Zpevněná plocha - asfaltová	809 465,40 Kč	390 971,79 Kč
1.3. Zastřešení rampy I	495 453,03 Kč	224 440,22 Kč
1.4. Zastřešení rampy II	88 510,94 Kč	54 168,70 Kč
1.5. Ohradní zeď	153 638,29 Kč	28 423,08 Kč
1.6. Rampa I	626 056,08 Kč	264 821,72 Kč
1.7. Rampa II	306 265,44 Kč	129 550,28 Kč
1.8. Venkovní schody	11 440,80 Kč	4 839,46 Kč
1.9. Kanalizační šachty	182 488,98 Kč	125 917,40 Kč
1.10. Kanalizační vpust	30 414,83 Kč	20 986,23 Kč
1.11. Přípojka vodovodu	219 331,78 Kč	105 937,25 Kč
1.12. Přípojka kanalizace	728 216,24 Kč	445 668,34 Kč
1.13. Přípojka plynovodu	69 198,13 Kč	26 295,29 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>159 161 340,14 Kč</b>	<b>72 236 729,43 Kč</b>



## Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Budova pošty čp. 260 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	62 586 389,10 Kč
2. Pozemek parc.č. 3485/1	16 740 115,70 Kč
Ocenění - celkem:	<b>79 326 504,80 Kč</b>
<b>Věcná břemena a závady váznoucí na majetku</b>	
1. Věcné břemeno - právo vstupovat a vjíždět na pozemek parc.č. 3485/1	- 402 163,- Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem:	<b>- 402 163,- Kč</b>
Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	<b>78 924 341,80 Kč</b>
<b>Zjištěná cena - celkem:</b>	<b>78 924 341,80 Kč</b>
<b>Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>78 924 340,- Kč</b>
slovy: Sedmdesát osm milionů devět set dvacet čtyři tisíc tři sta čtyřicet Kč	

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

<b>Zjištěná cena - celkem:</b>	<b>78 924 341,80 Kč</b>
<b>Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>78 924 340,- Kč</b>
slovy: Sedmdesát osm milionů devět set dvacet čtyři tisíc tři sta čtyřicet Kč	

## Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - obchodní plochy

	Nemovitost		1	2	3	4	5
	Zdroj informace		Tommy Reality	Rent4Ever	Eurobuilding Investment	E - Centrum	Realitní kancelář Honzík
	Číslo nabídky		sreality(000419)	sreality(R4E-018475)	sreality(882522)	sreality(Spojovací)	sreality(N03325)
	Datum informace		IX.24	IX.24	IX.24	IX.24	IX.24
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha	Praha
	Obec (adresa)	město	Praha 8 - Sokolovská	Praha 9 - Drahobejlova	Praha 8 - Zenklova	Praha 9 - Spojovací	Praha 9 - Lihovarská
	Popis		K pronájmu komerční obchodní prostor 126m2 na hlavní frekventované ulici Sokolovská v pěší dostupnosti na metro B Palmovka, tramvajové zastávky i autobusové zastávky.	Pronájem nebytových prostor se nachází v přízemí činžovního domu se vchodem z ulice. Skládá se ze vstupu s recepcí, 2 kanceláři s komorou, samostatnou místností a dvou přepažených místností. Jsou zde 4 WC - privát a 3 samostatné toalety pro klienty.	Obchodní prostor s výlohami a vstupem z ulice, 3 místnosti – přední velká 35 m2, zadní 20 m2 a vstupní místnost z domu 15 m2, WC. Prostory mají velké výlohy. Podlahy - dlažba. U stanice TRAM Libeňský zámeček.	Nabízím pronájem obchodního prostoru v přízemí činžovního domu s vlastním vstupem přímo z ulice. Topení a ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Prostor je kolaudován jako obchod s nepotravinovým zbožím.	Atraktivní obchodní prostor v novější budově v blízkosti stanice metra Českomoravská. Skládá se z hlavní místnosti o výměře 30 m2 s výlohou a přímým vstupem z ulice a prostorného zázemí s malým skladem, kuchyňkou a koupelny s WC.
Up	Užitná plocha	m2	126	150	70	52	54
C	Nájemné za měsíc	Kč/měsíc	60 000	60 000	25 000	19 000	20 000
	Jednotkové nájemné	Kč/m2/měs.	<b>476,19</b>	<b>400,00</b>	<b>357,14</b>	<b>365,38</b>	<b>370,37</b>
i1	Index rozdílné polohy	0.50-1.50	1,000	1,050	1,050	1,050	1,050
i2	Index času informace	index	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
i3	Index důvěryhodnosti	0.80-1.00	0,950	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		0,800	0,950	1,000	1,000	0,850
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	<b>361,90</b>	<b>379,05</b>	<b>356,25</b>	<b>364,47</b>	<b>314,03</b>
	Váha 1 - 3b (5b)		1	1	1	1	1

	Vážený průměr nájemného 1 m2			
		je roven	355,14	Kč/m2/měsíc
	Index obchodovatelnosti		1,00	
	Upravený průměr nájemného 1 m2		355,00	Kč/m2/měsíc
	Upravený průměr nájemného 1 m2		4 260,00	Kč/m2/rok

## Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - kancelářské plochy

	Nemovitost		1	2	3	4
	Zdroj informace		KOPPREA Consulting	SOCCER REALITY	Čtvrtá realitní	Space Brokers
	Číslo nabídky			sreality(N65185)	sreality(1311089228)	sreality(OS_BAL700)
	Datum informace		IX.24	IX.24	IX.24	IX.24
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha
	Obec (adresa)	město	Praha 8 - Sokolovská	Praha 9 - Sokolovská	Praha 9 - Sokolovská	Praha 9 - Lihovarská
	Popis		Pronájem kanceláří v posuzované budově.	Kancelář v prvním patře administrativně-obchodní budovy HAMILTON HOUSE na rušné Sokolovské třídě v blízkosti křižovatky Balabenka, na rozhraní Libně a Vysočan. Vstup do budovy je přímo ze Sokolovské třídy. Sokolovská je významná ulice v Praze s potenciálem množství zákazníků.	Nabízíme kancelář o velikosti 15,8m2 v administrativní budově u metra Vysočanská. Jedná se o jednu místnost s možností vybavení nábytkem. Kancelář volná od 1.9. Orientace do ulice Sokolovská.	K pronájmu kompaktní kancelářskou jednotku ve 2.patře objektu. Objekt je součástí polyfunkčního areálu Balabenka Point. Součástí je sociální zázemí a vlastní kuchyňka Centrální recepce s bezpečnostní službou 24/7, bezpečnost. kamery.
Up	Užitná plocha	m2	143	71	16	701
C	Nájemné za měsíc	Kč/měsíc	28 834	26 980	4 500	210 300
	Jednotkové nájemné	Kč/m2/měs.	<b>202,06</b>	<b>379,20</b>	<b>284,81</b>	<b>300,00</b>
i1	Index rozdílné polohy	0.50-1.50	1,000	1,000	1,000	1,100
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	1,000	1,000	1,000
i4	Index stavu objektu		1,000	0,850	1,000	0,900
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	<b>202,06</b>	<b>306,20</b>	<b>270,57</b>	<b>282,15</b>
	Váha 1 - 3b (5b)		<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

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

Nemovitost		5	6	7	8
Zdroj informace		TIDE reality	Charlton	HOUSEin - RK	PSN
Číslo nabídky		sreality(N04513)	sreality(3925451340)	sreality(AK - 210823)	sreality(PPE226)
Datum informace		IX.24	IX.24	IX.24	IX.24
Region umístění		Kraj	Praha	Praha	Praha
Obec (adresa)		město	Praha 8 - Sokolovská	Praha 9 - Freyova	Praha 9 - Pod Pekárnami
Up	Popis	Kanceláře v udržovaném seces. domě u stanice metra. Kanceláře nezařiz. v 1.patře budovy s výtahem. Z 5 místností, chodby, kuchyňky, samostatné WC. Tři kanceláře jsou orient. do hlavní ulice a 2 kanceláře jsou do zadního traktu. Koberce a parkety.	Kancelář po rekonstrukci ve 4. patře administrativně technologické budovy. Samostatná místnost rozdělená příčkou. Dobrá dopravní dostupnost MHD v docházkové vzdálenosti od stanice metra Palmovka a zastávky několika tramvajových linek. V sousedství se nachází pobočka České pošty.	K dlouhodobého pronájmu volné kancelářské prostory o výměře 38 m2. Tyto prostory se nacházejí ve 3. patře historické cihlové administrativní budovy, součástí multifunkčního areálu z 18. století známého jako hotel Pivovar.	Pronájem kanceláří 101 m², které se nachází v 2.patře administrativní budovy s výtahem a recepcí. Dispozičně se jedná o čtyři kanceláře. Parkování je možné před domem. V blízkosti domu se nachází stanice metra linky B - Vysočanská, tramvajová zastávka Špitálská.
	Užitná plocha	m2	140	34	101
C	Nájemné za měsíc	Kč/měsíc	41 000	6 500	10 620
	Jednotkové nájemné	Kč/m2/měs.	292,86	191,18	330,00
i1	Index rozdílné polohy	0.50-1.50	0,950	1,000	1,000
i2	Index času informace	index	1,000	1,000	1,000
i3	Index důvěryhodnosti	0.80-1.00	0,950	0,950	0,950
ip	Index velikosti	0.7-1.30	1,000	1,000	1,000
i4	Index stavu objektu		0,950	1,150	0,950
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	251,09	208,86	292,05
Váha 1 - 3b (5b)			1	1	1

Vážený průměr nájemného 1 m2				
		je roven	256,32	Kč/m2/měsíc
Index obchodovatelnosti			1,00	
Upravený průměr nájemného 1 m2			256,00	Kč/m2/měsíc
Upravený průměr nájemného 1 m2			3 072,00	Kč/m2/rok

### Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - bytové plochy

	Nemovitost		1	2	3	4	5
	Zdroj informace		KOPPREA Consulting	KOPPREA Consulting	KOPPREA Consulting	KOPPREA Consulting	KOPPREA Consulting
	Číslo nabídky						
	Datum informace		IX.24	IX.24	IX.24	IX.24	IX.24
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha	Praha
	Obec (adresa)	město	Praha 8 - Sokolovská	Praha 8 - Sokolovská	Praha 8 - Sokolovská	Praha 8 - Sokolovská	Praha 8 - Sokolovská
	Popis		Pronájem bytu, ve NP posuzované budovy.	Pronájem bytu, ve 4.NP posuzované budovy.	Pronájem bytu, ve 4.NP posuzované budovy.	Pronájem bytu, ve 5.NP posuzované budovy.	Pronájem bytu, ve 5.NP posuzované budovy.
Up	Užitná plocha	m2	71	73	109	105	71
C	Nájemné za měsíc	Kč/měsíc	15 277	17 580	21 156	20 171	14 494
	Jednotkové nájemné	Kč/m2/měs.	<b>215,69</b>	<b>241,62</b>	<b>193,35</b>	<b>191,30</b>	<b>205,38</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>215,69</b>	<b>241,62</b>	<b>193,35</b>	<b>191,30</b>	<b>205,38</b>
	Váha 1 - 3b (5b)		3	3	3	3	3

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

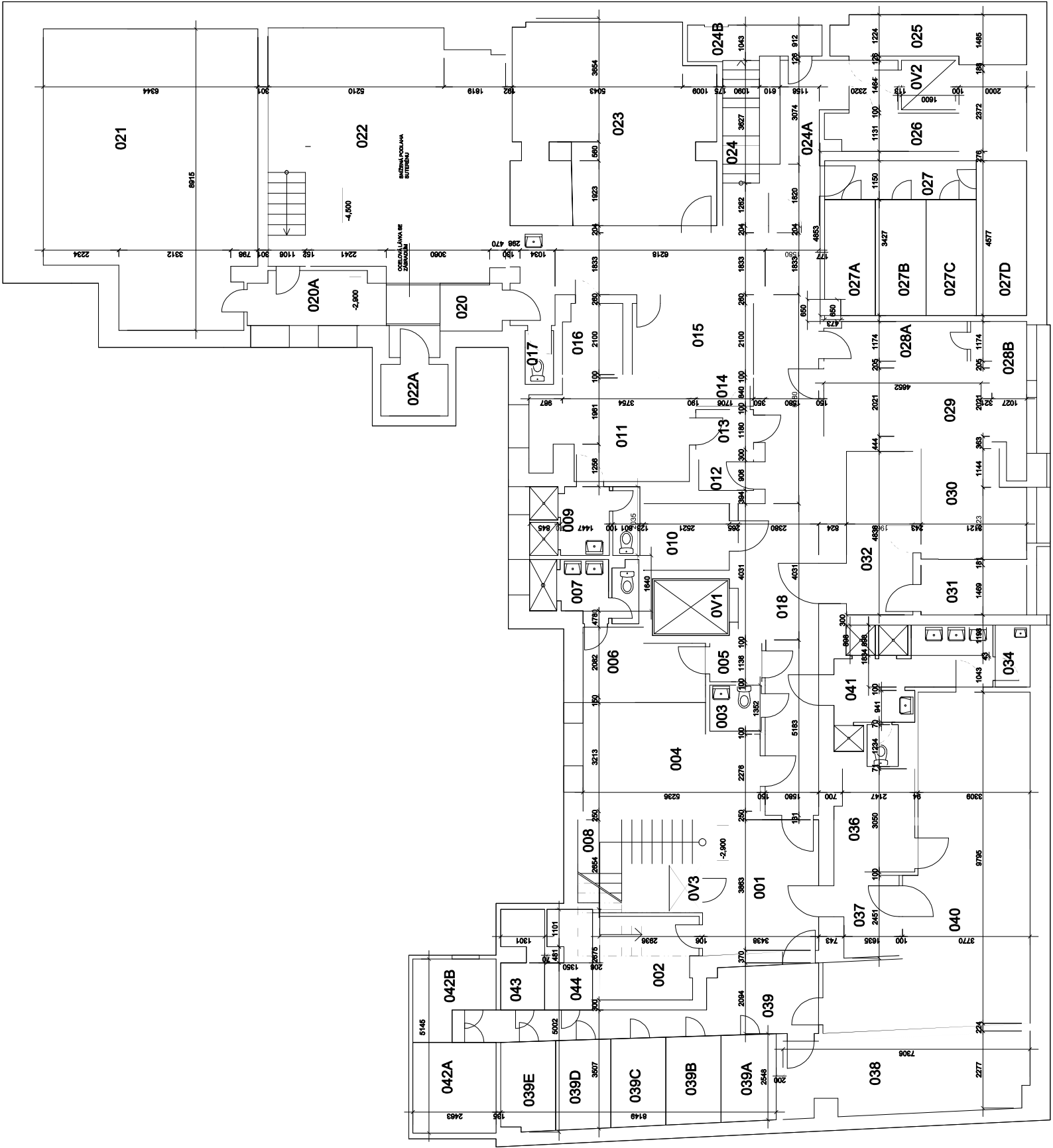
	Nemovitost		6	7	8	9	10
	Zdroj informace		KOPPREA Consulting	KOPPREA Consulting	KOPPREA Consulting	KOPPREA Consulting	KOPPREA Consulting
	Číslo nabídky						
	Datum informace		IX.24	IX.24	IX.24	IX.24	IX.24
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha	Praha
	Obec (adresa)	město	Praha 8 - Sokolovská	Praha 8 - Sokolovská	Praha 8 - Sokolovská	Praha 8 - Sokolovská	Praha 8 - Sokolovská
	Popis		Pronájem bytu, ve 4.NP posuzované budovy.	Pronájem bytu, ve 6.NP posuzované budovy.	Pronájem bytu, ve 5.NP posuzované budovy.	Pronájem bytu, ve 5.NP posuzované budovy.	Pronájem bytu, ve 4.NP posuzované budovy.
Up	Užitná plocha	m2	50	114	96	77	101
C	Nájemné za měsíc	Kč/měsíc	10 193	25 958	18 819	16 769	22 521
	Jednotkové nájemné	Kč/m2/měs.	<b>202,56</b>	<b>227,10</b>	<b>195,73</b>	<b>218,26</b>	<b>224,09</b>
i1	Index rozdílné polohy	0.50-1.50	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
i2	Index času informace	indexÚRS	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>202,56</b>	<b>227,10</b>	<b>195,73</b>	<b>218,26</b>	<b>224,09</b>
	Váha 1 - 3b (5b)		3	3	3	3	3

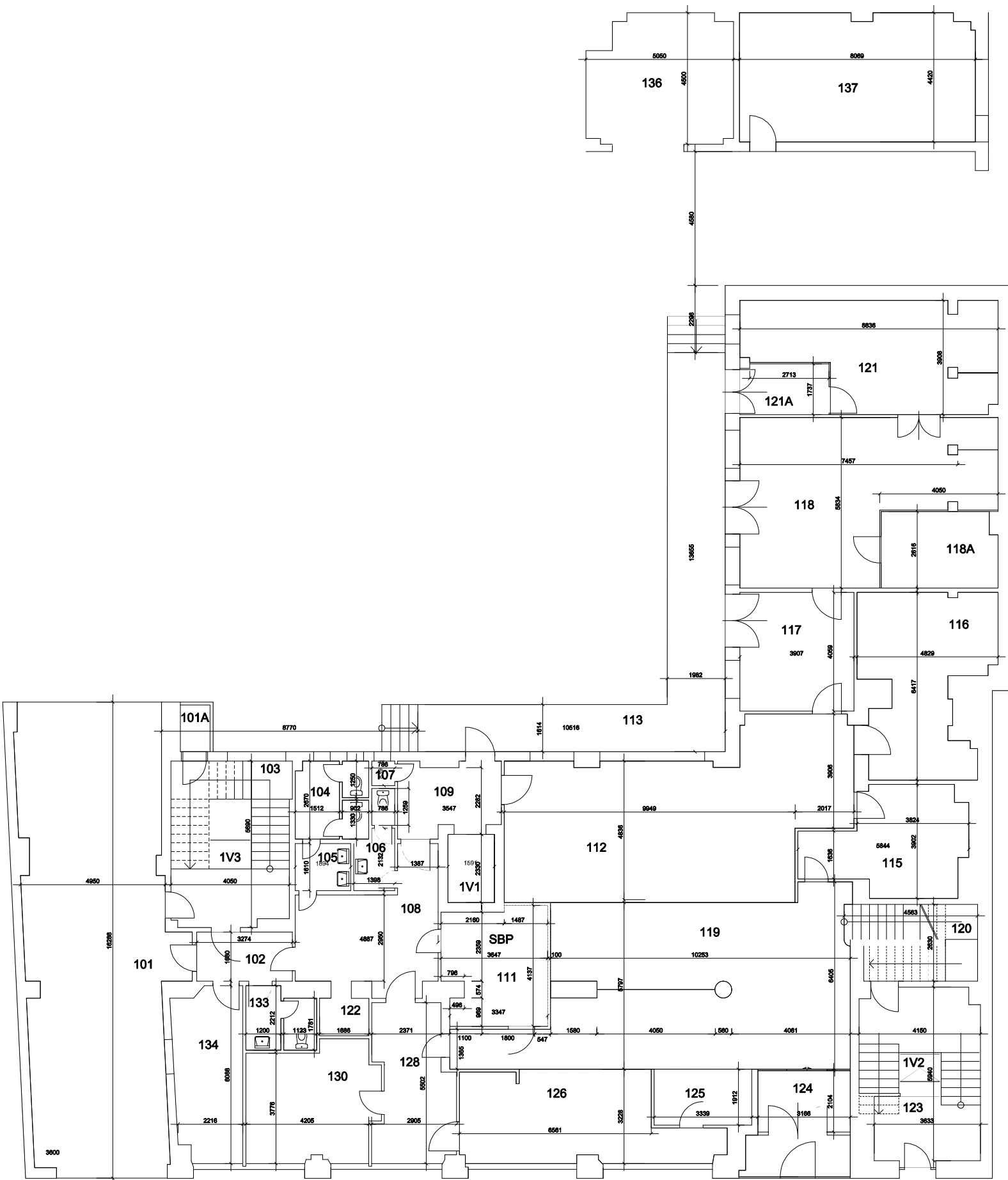
	Vážený průměr nájemného 1 m2			
		je roven	211,51	Kč/m2/měsíc
	Index obchodovatelnosti		1,00	
	Upravený průměr nájemného 1 m2		212,00	Kč/m2/měsíc
	Upravený průměr nájemného 1 m2		2 544,00	Kč/m2/rok

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

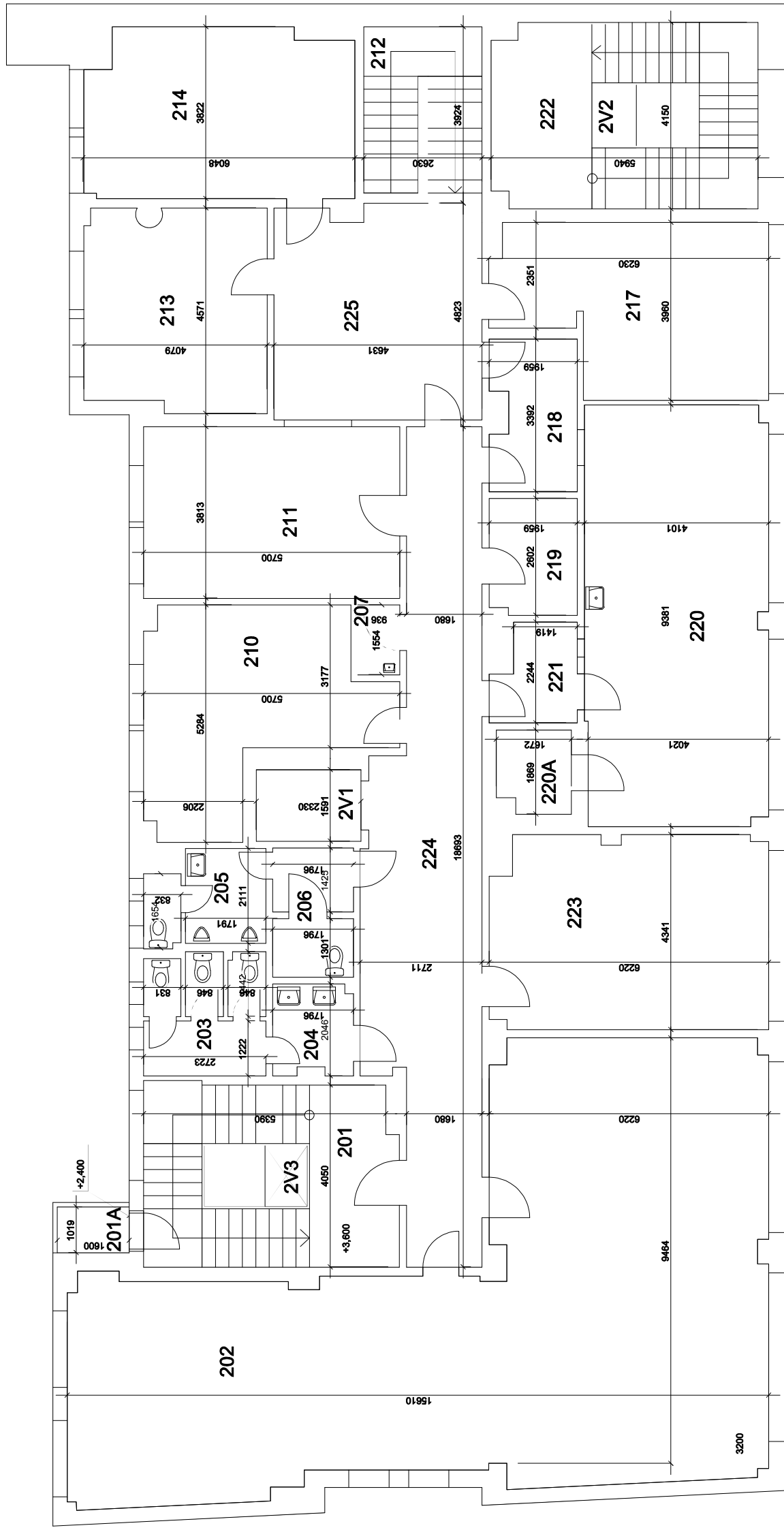
	Nemovitost		1	2	3	4
	Zdroj informace		ORION Realit	RE/MAX Alfa	Home Sweet Home real	NEFI
	Číslo nabídky		sreality(6070)	sreality(0205-NP10568)	maxirealitypraha(77689)	maxirealitypraha(NeFi2552)
	Datum informace		IX.24	IX.24	IX.24	IX.24
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha
	Obec (adresa)	město	Praha 8-Kobylisy	Praha 9 - Poděbradská	Praha 8 - Na Pokraji	Praha 3-Kouřimská
	Popis		Pronájem venkovního parkovacího stání na oploceném pozemku s dálkově ovládanou vjezdovou branou. U stanice metra Kobylisy.	Nabízíme k dlouhodob. pronájmu parkovací místo umístěné za pojízdnou bránou (DO). S parkovací zábranou	Nabízíme k pronájmu venkovní parkovací stání na soukromém pozemku. Místo se nachází ve dvoře za vysokým plotem. Vrata mají automatické zavírání.	Pronájem parkovacího stání ve vnitrobloku administrativní budovy.
Up	Užitná plocha	ks	1	1	1	1
C	Nájemné za měsíc	Kč/měsíc	1 500	1 700	2 000	2 500
	Jednotkové nájemné	Kč/ks/měs.	<b>1 500,00</b>	<b>1 700,00</b>	<b>2 000,00</b>	<b>2 500,00</b>
i1	Index rozdílné polohy	0.50-1.50	1,200	1,200	1,200	1,200
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>1 710,00</b>	<b>1 938,00</b>	<b>2 280,00</b>	<b>2 850,00</b>
	Váha 1 - 3b (5b)		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

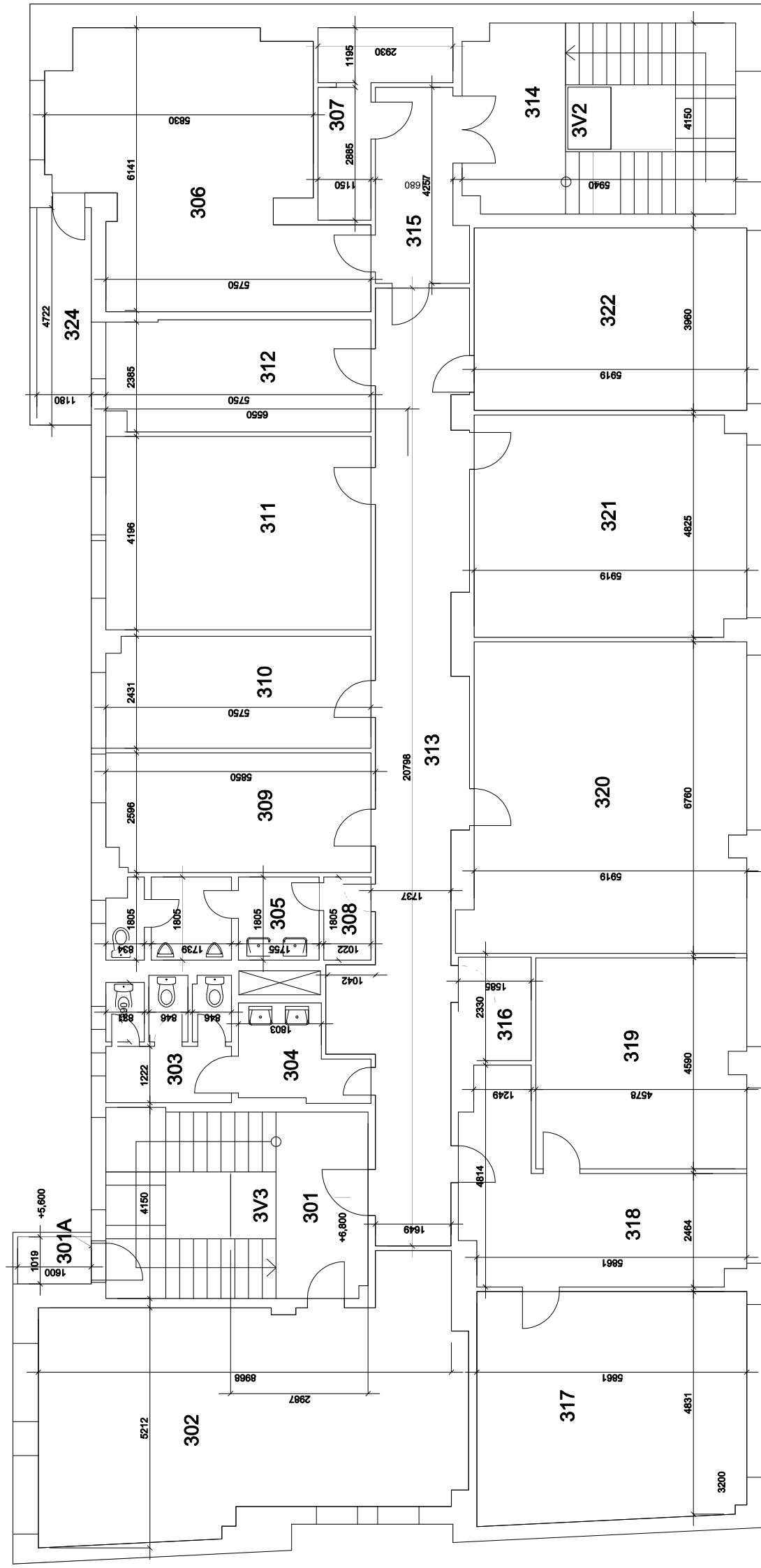
	Vážený průměr nájemného 1 ks			
		je roven	<b>2 194,50</b>	<b>Kč/ks/měsíc</b>
	Index obchodovatelnosti		<b>1,00</b>	
	Upravený průměr nájemného 1 ks		<b>2 195,00</b>	<b>Kč/ks/měsíc</b>
	Upravený průměr nájemného 1 ks		<b>26 340,00</b>	<b>Kč/ks/rok</b>

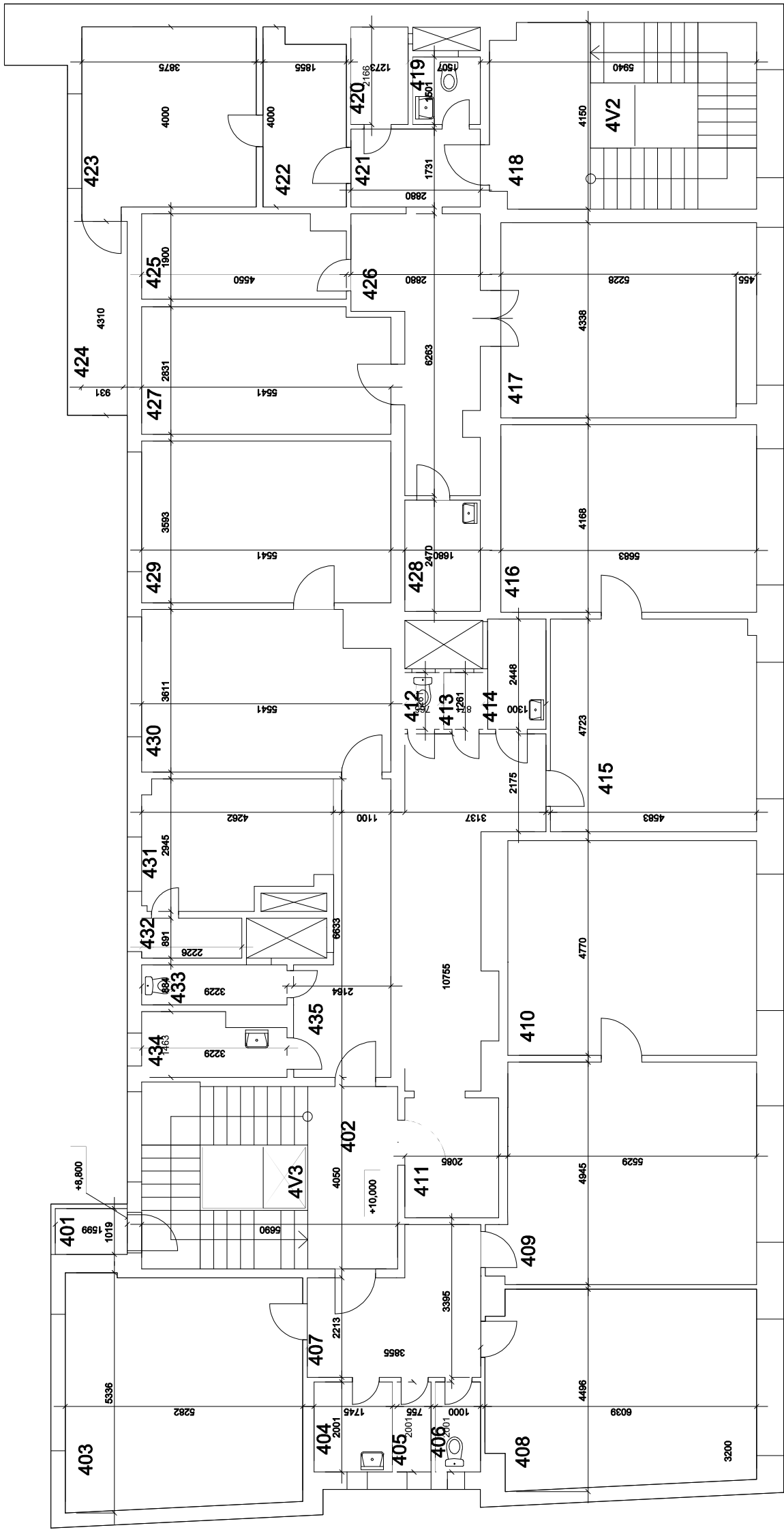


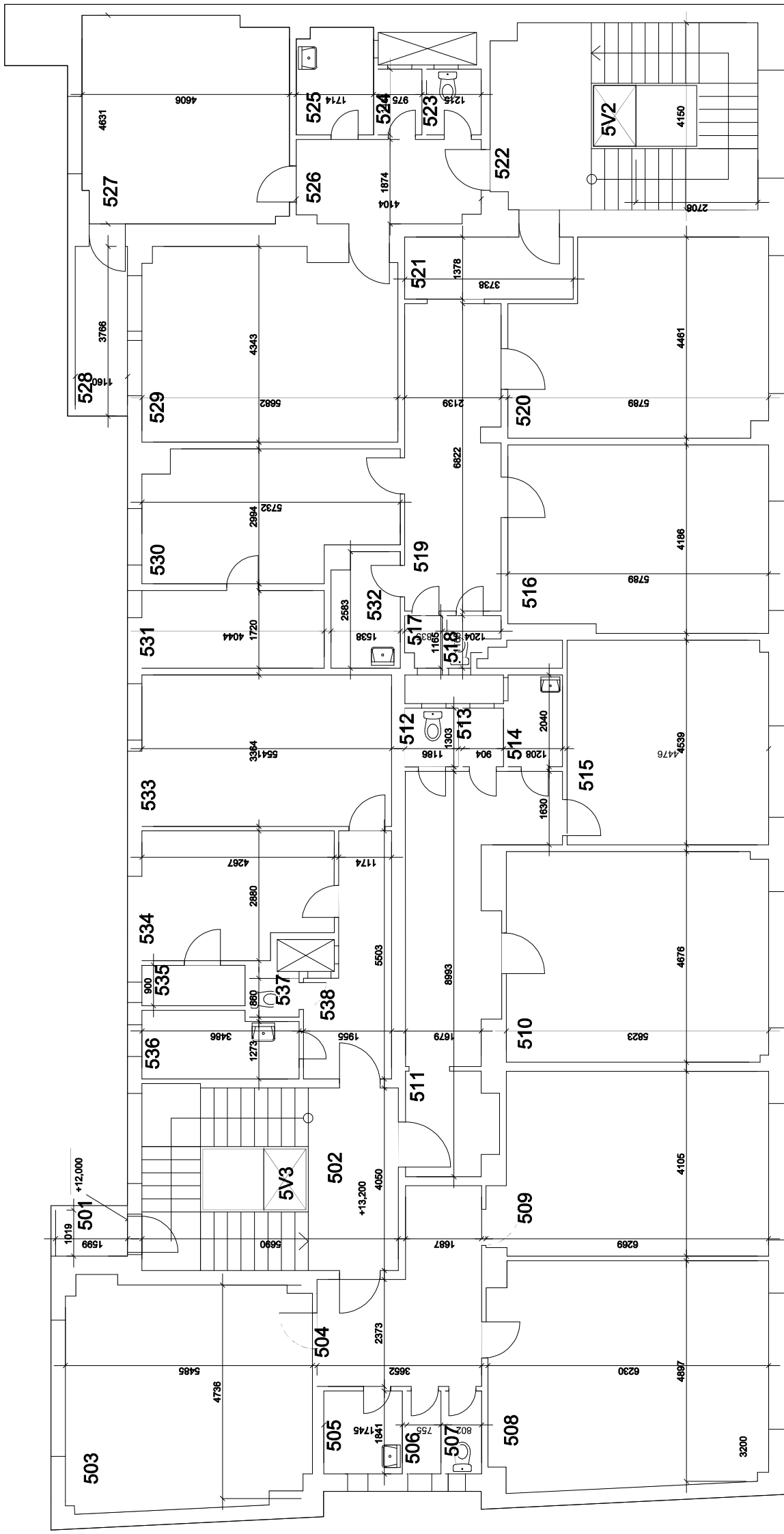


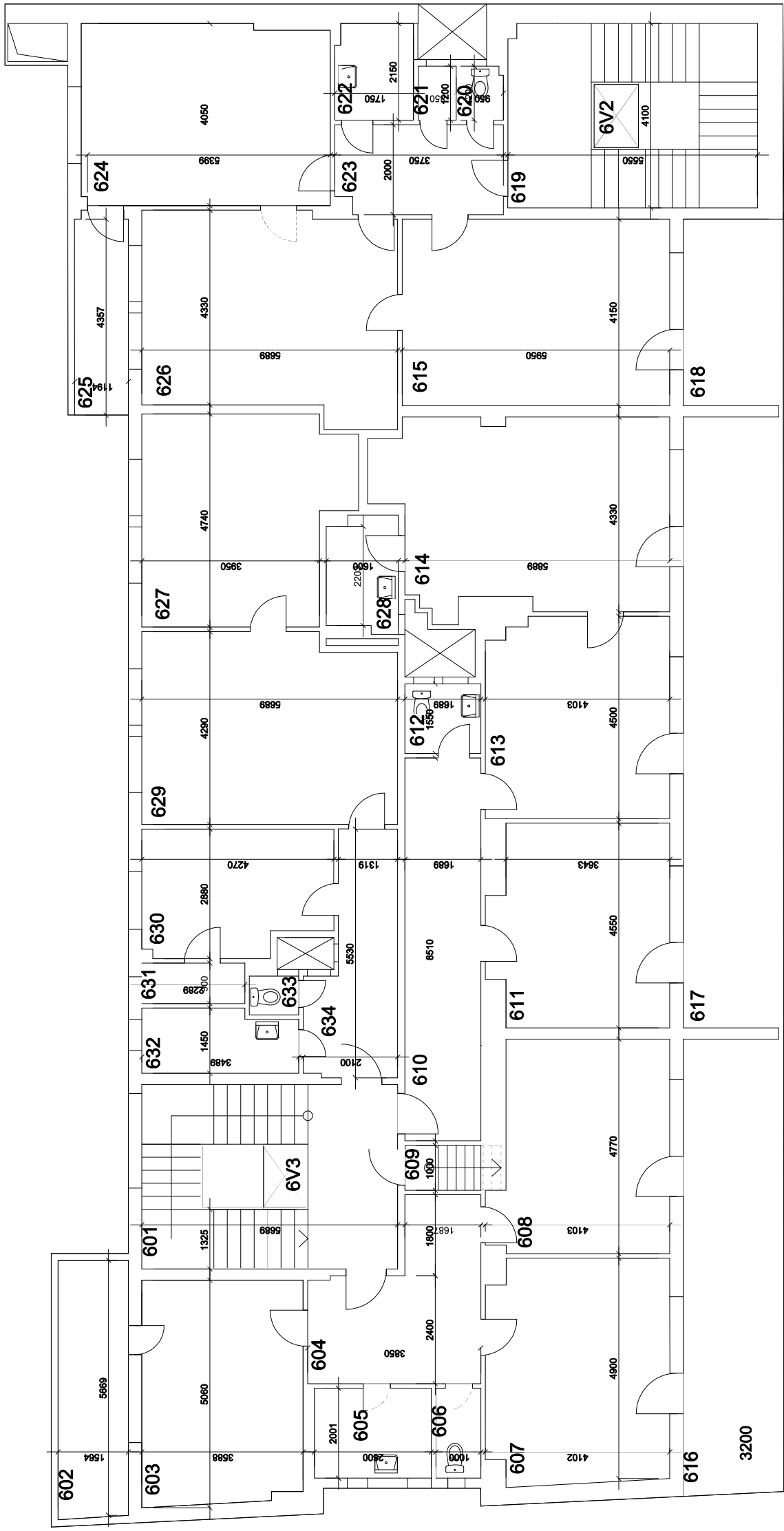




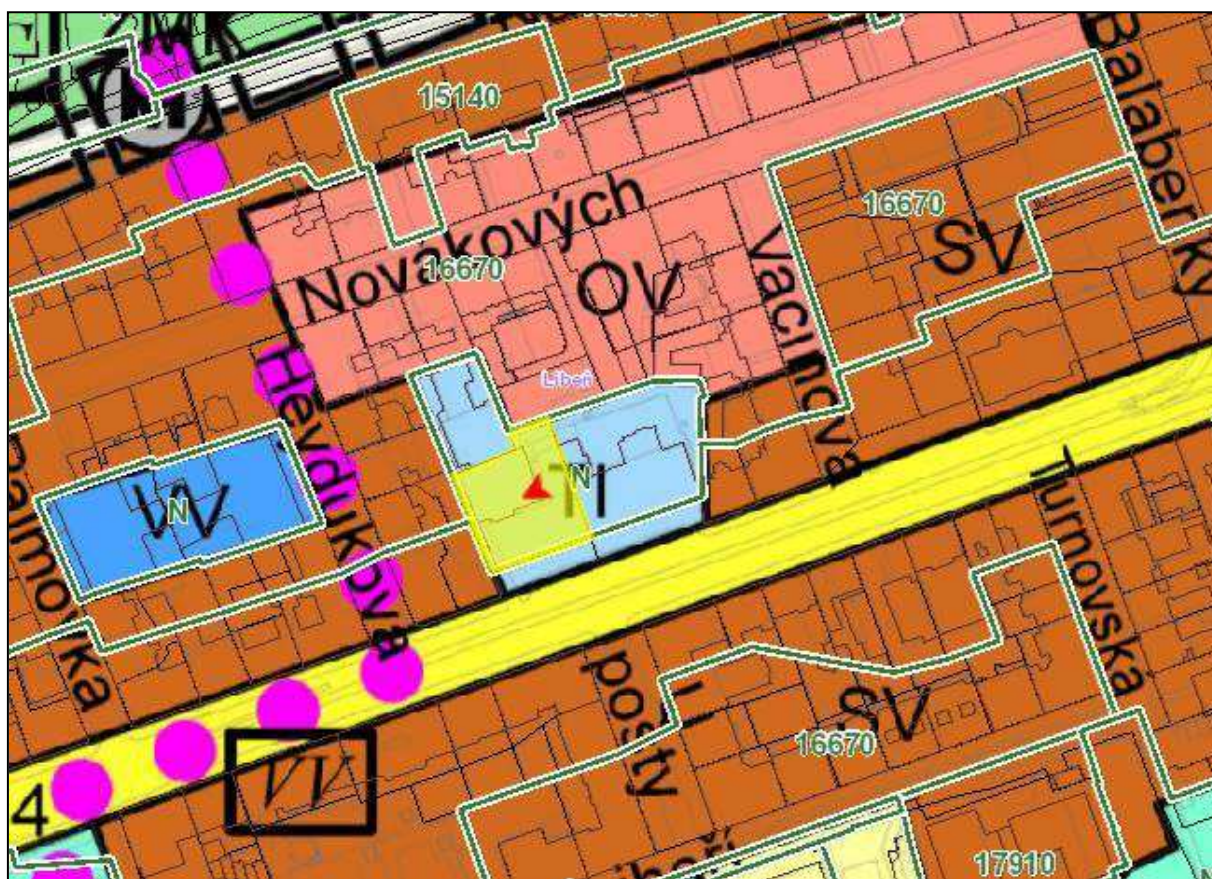










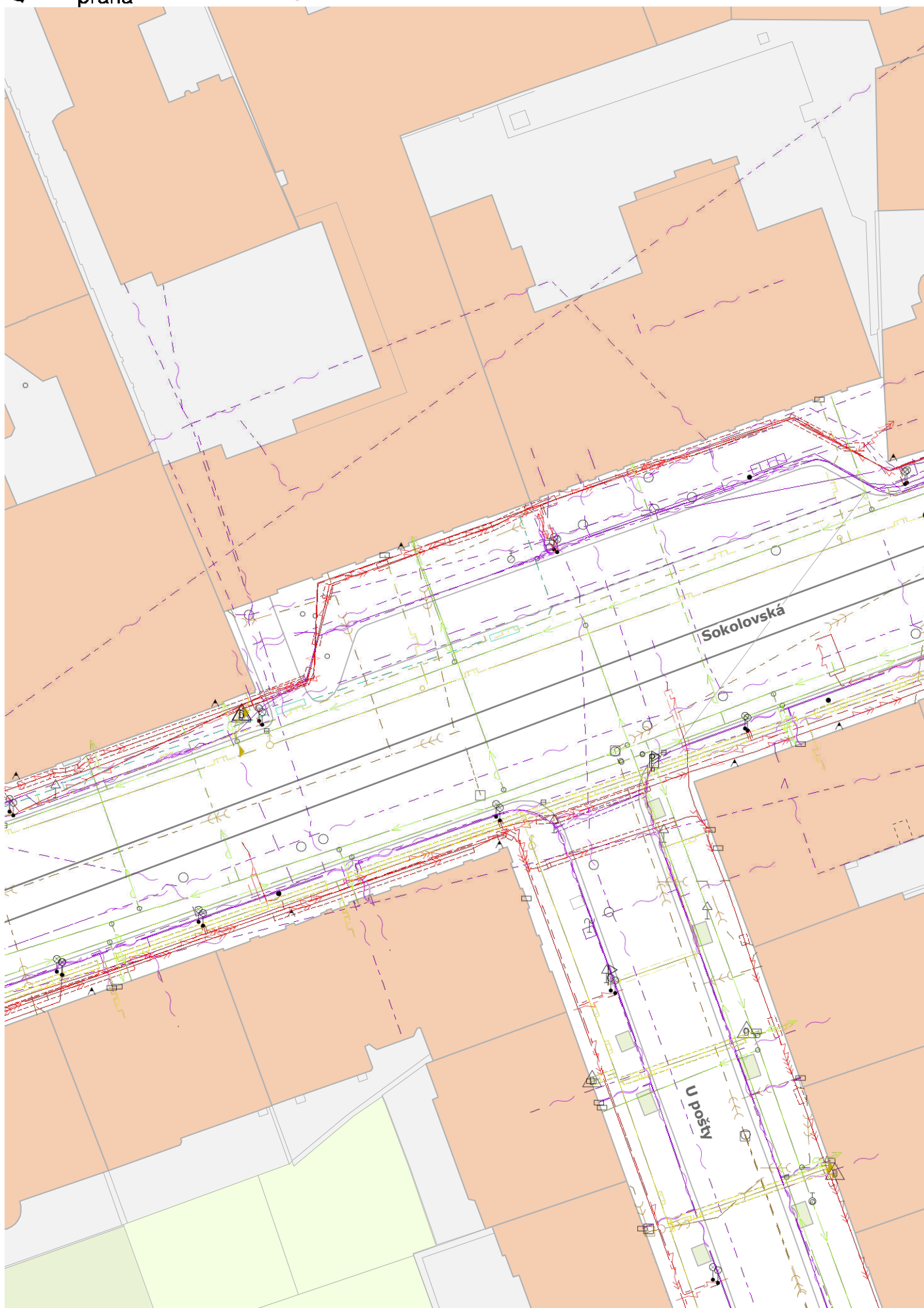


Výřez z územního plánu s údaji cenové mapy pozemků Prahy 2024

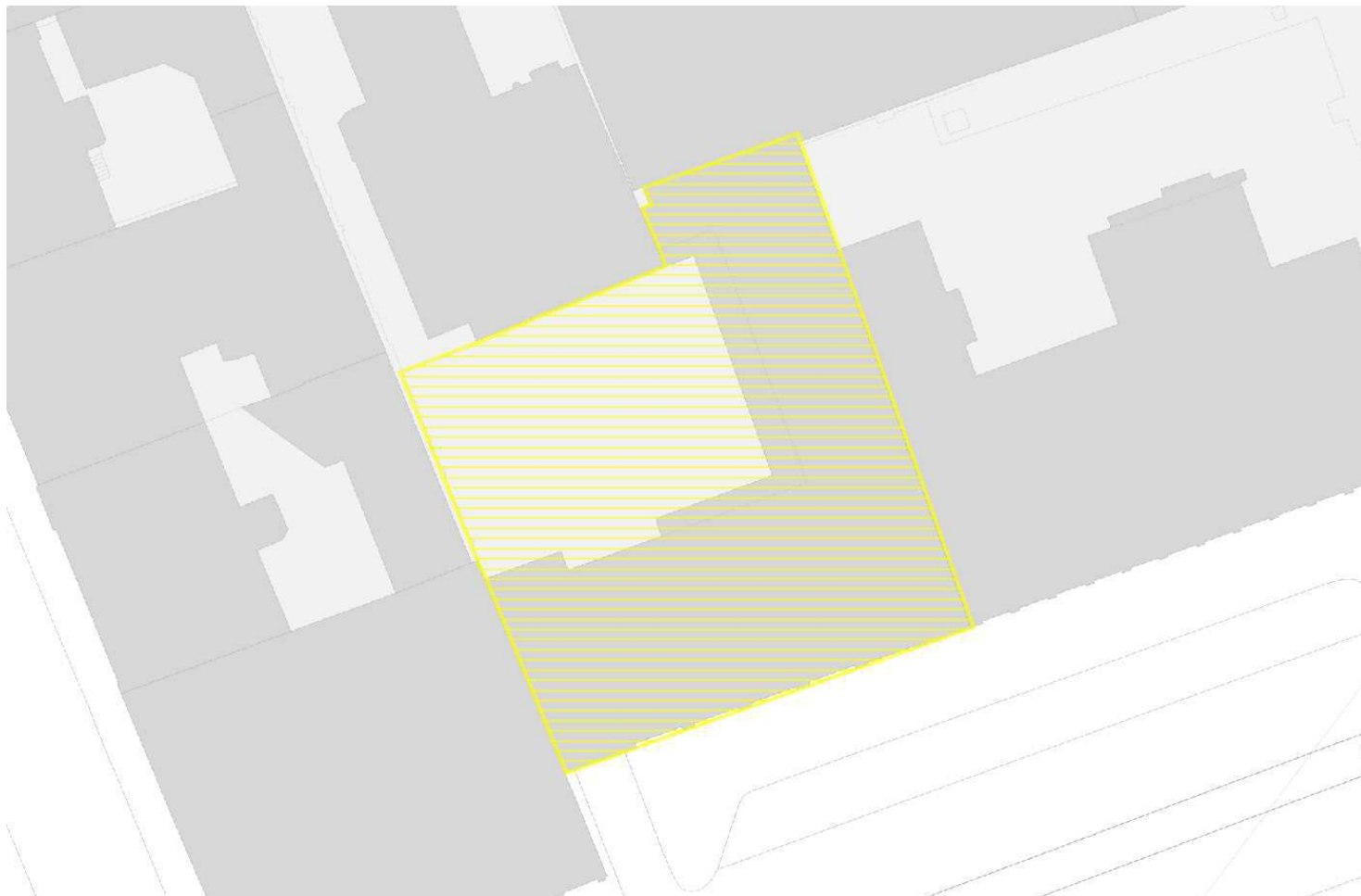


Letecký snímek





## INFORMACE O VYBRANÉM ÚZEMÍ



Plocha vybraného území: 1211 m<sup>2</sup>

## KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Libeň  
počet parcel: 1








## PARCELNÍ ČÍSLO

3485/1























## 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): 2.5 m <sup>2</sup> VN podzemní: 2.5 m <sup>2</sup>	
① Elektrické vedení nízkého napětí: 3.9 m Nadzemní: 3.9 m	

## 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	nevyskytuje se
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: ANO	
① Ochranná pásma optických sítí: 11.2 m <sup>2</sup>	
① Ochranná pásma metalických sítí: 169.1 m <sup>2</sup>	

## Vodovody

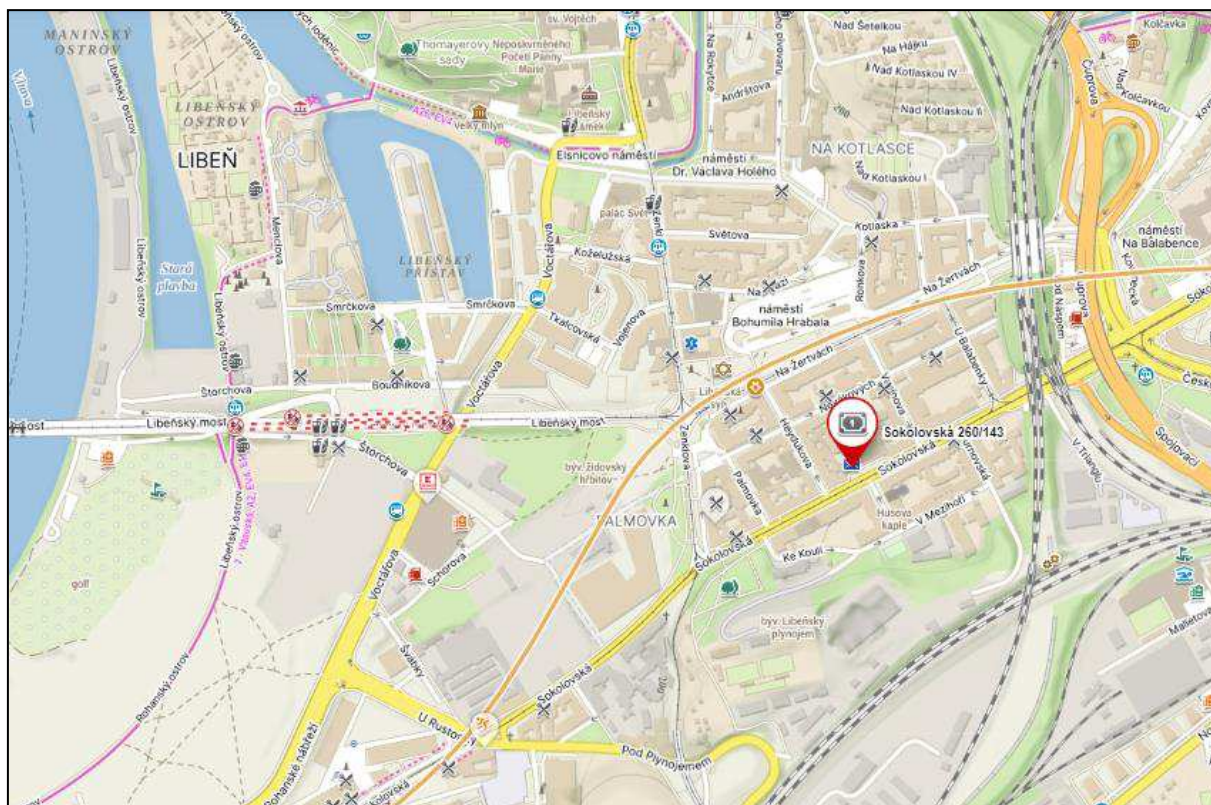
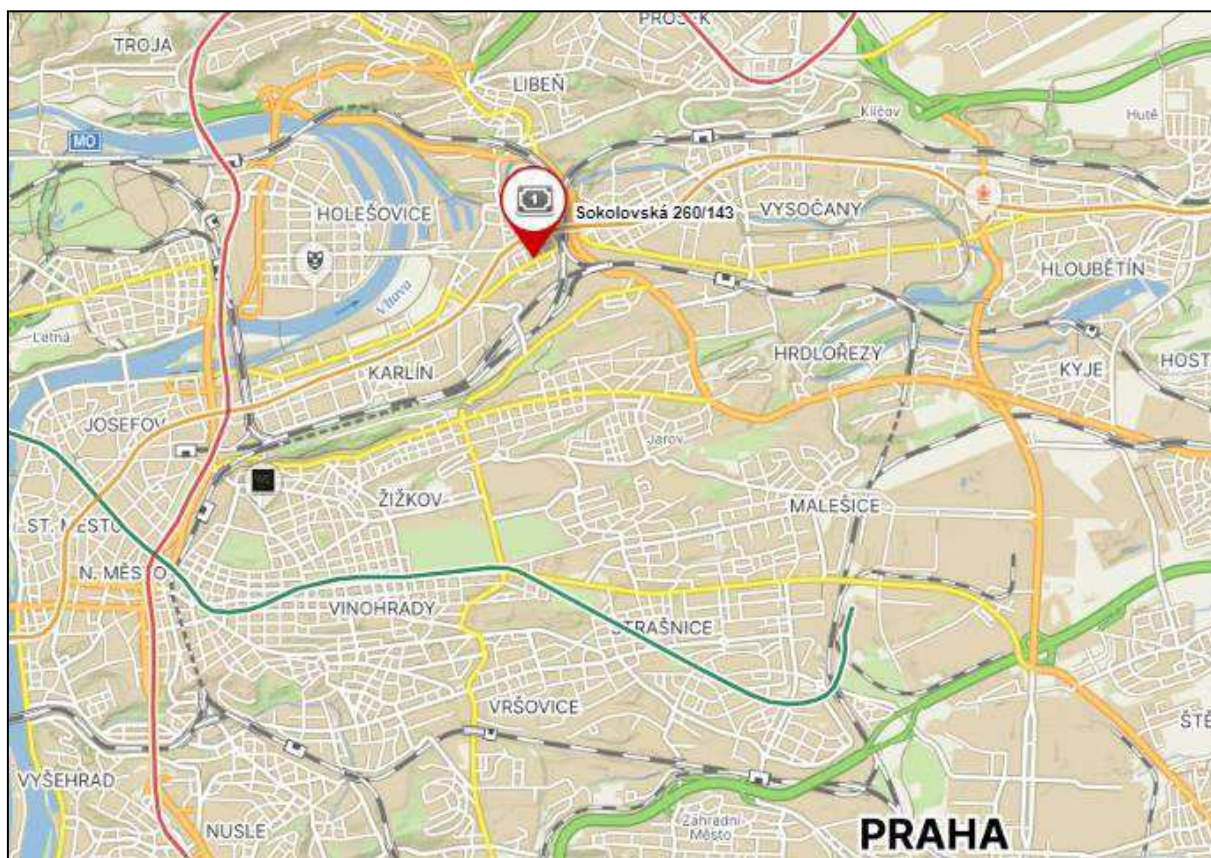
① Zařízení včetně ochranných pásem	nevyskytuje se
① Ochranná pásma vodovodních řadů	nevyskytuje se
① Ochranná pásma zdrojů vod	nevyskytuje se

## Kanalizace

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



## Situace širších vztahů







Pohled na budovu ze Sokolovské ulice



Pohled na budovu ze Sokolovské ulice



Pohled na budovu ze dvora



Pohled na budovu ze dvora



Dvorní část pozemku parc.č.3485/1



Dvorní část pozemku parc.č.3485/1



Chodba v 1.PP



Plynová kotelná v 1.PP



Rozvodna v 1.PP



Strojovna vzduchotechniky v 1.PP



Šatny zaměstnanců v 1.PP



Umývárny zaměstnanců v 1.PP





Hlavní vstupní do budovy v 1.NP



Hala pro veřejnost v 1.NP



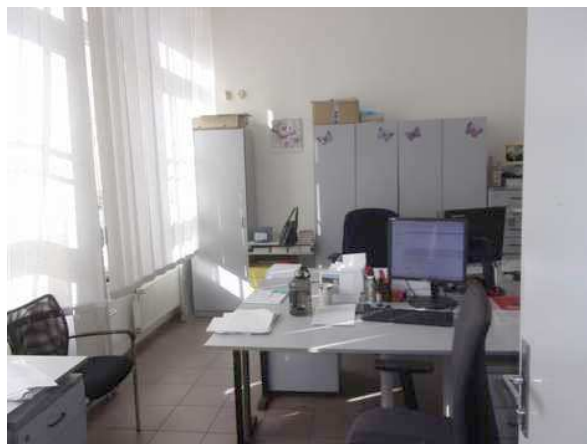
Zázemí přepážek v 1.NP



Kuchyňka v 1.NP



Sociální prostory v 1.NP



Kancelář v 1.NP



Třídírna zásilek v 1.NP



Hromadné podání v 1.NP



Rampy v 1.NP



Průjezd na sousední pozemek parc.č. 3485/2



Garáž v 1.NP



Sklad vedle garáže v 1.NP



Schodiště s výtahem ve 2.NP



Provozní prostory pošty ve 2.NP



Provozní prostory pošty ve 2.NP



Provozní prostory pošty ve 2.NP



Kuchyňka ve 2.NP



Sociální prostory ve 2.NP

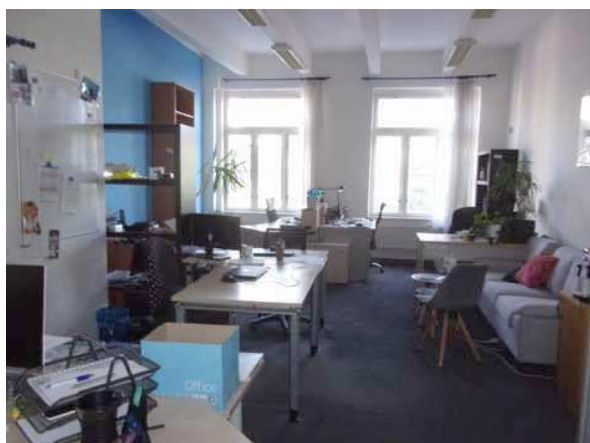




Chodba ve 3.NP



Kancelářské prostory ve 3.NP



Kancelářské prostory ve 3.NP



Balkon ve 3.NP



Místnost s technologií ve 3.NP



Sociální prostory ve 3.NP

**Bytové prostory ve 4. až 6. NP - východní schodiště**



**Bytové prostory ve 4. až 6. NP - východní schodiště**



**Západní schodiště**



**Bytové prostory ve 4. až 6. NP - západní schodiště**





Vlhkost v 1.PP (u hl.uzávěru vody)



Stopy po vlhkosti na schodišti do 1.PP



Vlhkost v kotelně v 1.PP po zatékání z rampy



Opadávající barva na schodišti do 2.NP



Porušená omítka na komínovém zdivu na střeše



Anténa na střeše

## 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 zalců
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.