

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky 041432/2024 (u znalce č. 1093-62/2024)

Ocenění dle cenového předpisu a odhad obvyklé ceny pozemku parc.č. 1131/1, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti čp. 846, pozemku parc.č. 1131/2 a příslušenství, včetně stanovení obvyklého nájemného, vše v k.ú. Vršovice, ulice Sportovní, obec Praha a okres Hl.m.Praha, ke dni 14.5.2024.



Objednatel posudku: Česká pošta, s.p.
Politických vězňů 846/04
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: 65, včetně 42 stran příloh. Objednavateli se předává v 2 vyhotoveních.

V Praze 4. června 2024

Obsah

A. Nález	3
1. Základní údaje	3
2. Místní prohlídka	3
3. Podklady.....	3
4. Definice pojmů	4
5. Analýza ocenění	6
6. Identifikace nemovitosti	7
7. Vlastnické a evidenční údaje.....	7
8. Analýza polohy a využití.....	7
9. Omezení, vady a mimořádná rizika.....	8
10. Popis staveb a pozemku	8
10.1 Budova České pošty čp. 846	8
10.2 Inženýrské stavby a venkovní úpravy	13
10.3 Pozemky.....	13
B. Posudek	14
1. Ocenění dle cenového předpisu.....	14
2. Odhad obvyklé ceny.....	14
2.1 Nákladový způsob ocenění	14
2.2 Výnosový způsob ocenění	15
2.3 Porovnávací způsob ocenění	17
2.4 Odhad obvyklé ceny.....	20
3. Odhad jednotkového nájemného v budově	21
C. Závěr	22
Přílohy.....	23
Znalecká doložka	23

A. Nález

1. Základní údaje

Objednatel:

Česká pošta, s.p.
Politických vězňů 846/04
11000 Praha 1
IČO: 47114983, DIČ: CZ 47114983

Na základě písemné objednávky č. 4710122326 ze dne 9.5.2024 bylo formulováno následující zadání tohoto posudku:

Vypracovat znalecký posudek, jehož obsahem bude zjištěná cena dle cenového předpisu a obvyklá cena v místě a čase nemovitostí - **pozemku parc.č. 1131/1, včetně stavby občanské vybavenosti čp. 846, která je jeho součástí, pozemku parc.č. 1131/2 a příslušenství, včetně stanovení obvyklého nájemného 1 m² plochy v jednotlivých podlaží a 1 ks parkovacího místa ve dvoře, vše v k.ú. Vršovice, ulice Sportovní, 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 a pana Lubomíra Aldorfa, provedl pověřený pracovník zpracovatele posudku, Ing. Vladimír Bajer, **dne 14.5.2024** a výsledky místního šetření jsou součástí tohoto posudku.

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

3. Podklady

- Objednávka České pošty, s.p.. č. 4710122326 ze dne 9.5.2024.
- Výpis z katastru nemovitostí (dále KN) pro list vlastnictví (dále LV) č. 304 v k. ú. Vršovice, obci Praha a okrese Hl.m.Praha, ze dne 1.3.2024, vyhotovený dálkovým přístupem.
- Snímek z katastrální mapy v měřítku 1:1000, získaný prostřednictvím nahlížení do Katastru nemovitostí na Internetu dne 22.5.2024.
- Údaje poskytnuté objednatelem v následující struktuře:
 - Schválení používání novostavby budovy čp. 846 z roku 1933.
 - Půdorysy jednotlivých podlaží provozní budovy čp. 846 v digitální podobě, poskytnuté 9.5.2024.
 - Tabulka v digitální podobě, jejíž obsahem je zaměření objektů a místností, poskytnuté 9.5.2024.
 - Nájemní smlouvy na prostory v budově čp. 846
 - Údaje o zaplacené dani z nemovitých věcí.
 - Interní popis České pošty posuzovaných nemovitostí.
 - Stavební plány budovy čp. 846 ve formě příčných řezů z roku 1926 a z roku 2007.
- Památkový katalog Národního památkového ústavu.
- Georeport – informace o posuzovaném území.
- Územní plán Prahy.
- Cenová mapa pozemků Prahy pro rok 2024

- Informace z internetu, realitních serverů a okolních obcí, včetně informací od realitních kanceláří, o nabídkových cenách a případných pronájmech srovnatelných nemovitostí.
- Informace z archivu společnosti KOPPREA Consulting s.r.o. o prodeji a případných pronájmech srovnatelných nemovitostí.
- Informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření.

4. Definice pojmů

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

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

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

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

Cena reprodukční (též „reprodukční pořizovací cena“) je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit (zhotovit) v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně nákladovou kalkulací nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji však se stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU), tj. jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² 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, sníženého 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 určené 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 směřeny 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 nejpresnějším 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 reálném trhu nalezeny prodejní ceny porovnatelných nemovitostí, byl tento postup v posudku použit.

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

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

Pro porovnání nabídkových a sjednaných cen porovnatelných nemovitostí s oceňovanou nemovitostí bylo použito jako kvantifikačního kritéria užité plochy, resp. ceny nemovitosti vztahené k 1 m² 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. 1131/1 o celkové výměře 898 m², jehož součástí je budova čp. 846 a pozemek parc.č. 1131/2 o celkové výměře 24 m², na kterém je postavena stavba bez čp/če v cizím vlastnictví, vše v katastrálním území Vršovice, obec Praha a okres Hl.m.Praha.

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

Souhrnné parametry posuzovaných pozemků jsou uvedeny v následující tabulce:

Pozemek parc.č.	Výměra v m ²	Druh pozemku	Využití
1131/1	898	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: čp.846, obč. vybavenost
1131/2	24	zastavěná plocha a nádvoří	Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 6606
Celkem	922		

7. Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z Katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 304, pro k.ú. Vršovice, obec Praha a okres Hl.m.Praha je vlastníkem evidovaných pozemků, tj. pozemku parc.č. 1131/1, včetně stavby občanské vybavenosti čp. 846, která je jeho součástí a pozemku parc.č. 1131/2:

1. Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu bylo svěřeno:

1. Česká pošta, s.p., Politických vězňů 846/4, Nové Město, 11000 Praha 1

Na pozemku parc.č. 1131/2 je evidována stavba technického vybavení bez čp/če, která je evidována na LV č. 6606.

8. Analýza polohy a využití

Oceňované nemovitosti se nacházejí v katastrálním území a městské čtvrti Vršovice, které spadají do správního území Prahy 10.

Městská čtvrť Vršovice se nachází jihovýchodně od centra města a je součástí městské části Praha 10. Oceňovaná nemovitost se nachází v oblasti s převládající původní zástavbou zděných bytových domů v těsné blízkosti ulice Vršovická. V oblasti je dostupná veškerá občanská vybavenost - školská a zdravotnická zařízení, úřad městské části, pošta, nákupní, sportovní a kulturní centrum Eden. Dopravní dostupnost veřejnou dopravou je zajišťována tramvajovými a autobusovými linkami MHD (nejbližší je tramvajová zastávka Bohemians) s možným napojením na metro. Osobní automobilovou dopravou je dobře dostupná Jižní spojka a dálnice D1. Nejbližší dostupná zeleň je Gröbovka, Bohdalec a Tyršův vrch.

Oceňované nemovitosti leží při křižovatce ulic Sportovní a Žitomířské, jižně od Dannerova parku, východně od fotbalového stadionu TJ Bohemians a zhruba 85 m od Vršovické ulice, která je centrální komunikační tepnou celé oblasti. Posuzované pozemky jsou součástí nepravidelného bloku pozemků, sevřeného ulicemi, které jsou vyjma budovy pošty, využívány především k bydlení.

V současné době je posuzovaná budova čp. 846 na pozemku parc.č. 1131/1 využívána, jednak pro provoz pobočky pošty ve Vršovících, jednak slouží jako (pronajaté) administrativní prostory a jednak jsou zde umístěny dvě bytové jednotky.

Dopravní obslužnost lokality je dobrá. Zhruba 100 m od nemovitosti je zastávka tramvaje. Železniční stanice (Praha-Vršovice) je od posuzovaných pozemků ve vzdálenosti zhruba 600 m západním 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 OV, ve významu území všeobecně obytné.

Pozemky jsou napojeny na následující inženýrské sítě: přípojku veřejného vodovodu a kanalizace, přípojku elektrické energie, plynovodní přípojku a telefonní přípojku - viz v příloze uvedený Geoportál pozemku.

Další stavební rozvoj na posuzovaných pozemcích, s výjimkou modernizačních a rekonstrukčních prací, je velmi omezený, jednak z důvodu jejich maximální zastavěnosti, jednak z důvodu památkové ochrany území.

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

9. Omezení, vady a mimořádná rizika

V evidenci katastrálního úřadu nejsou uvedena žádná omezení ani věcná břemena, vztahující se k posuzovaným pozemkům.

Zpracovatelům posudku nejsou známa ani jiná omezení, které by měly významnější vliv na ocenění. Jediné omezení může plynout z památkové ochrany, vzhledem ke skutečnosti, že pozemky, včetně posuzované budovy leží v památkové zóně, resp. v památkově chráněném území.

Všechny výše uvedené skutečnosti byly zohledněny v odhadu obvyklé ceny.

10. Popis staveb a pozemku

10.1 Budova České pošty čp. 846

Výstavba budovy byla datována k přelomu dvacátých a třicátých let minulého století. Pro ocenění je uvažováno se stářím budovy k roku 1933, kdy bylo povoleno užívání novostavby.

Odhadem před 10 až 15 lety byla provedena výměna střešní krytiny. V roce 2019 byla provedena oprava bytu ve 2.NP. Oprava omítek, nové podlahy WC, nové dveře, nové rozvody el.energie ve 3.NP byly dělány v roce 2020 a stejný rozsah prací byl proveden ve 4.NP v roce 2021. Aktuálně se provádí dílčí oprava stoupaček, vpravo při čelní pohledu na budovu, nicméně dle informací zástupců objednatele posudku i dle vizuálních stop na konstrukcích po haváriích, se doporučuje jejich celková výměna.

Jedná se o podsklepenou řadovou budovu se čtyřmi nadzemními podlažními, s částečně stavebně upravenými podkrovními prostory. Půdorys budovy má tvar mírně zalomeného obdélníka,

s částečně sevřeným hospodářským dvorem uvnitř. Dům byl vystavěn ze železobetonové konstrukce s výplňovým cihelným zdivem a sedlovou střechou s dřevěným krovem.

Stavebně technický popis:

Základy jsou betonové pasy s hydroizolací. Nosné konstrukce tvoří železobetonový monolitický skelet s cihelnými vyzdívkami. Sedlová střecha s dřevěným krovem je krytá pálenou krytinou. Klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu. Budova je vybavena bleskosvody. Stropní konstrukce jsou převážně v rovném podhledem, místy s železobetonovými průvlaky. Hlavní i vedlejší 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. Fasády jsou opatřeny břizolitovou omítkou na uliční straně a vápenno cementovou hladkou omítkou na dvorní straně. Povrchy podlah tvoří převážně keramická dlažba a teraco na chodbách a sociálních prostorách, koberce a PVC v kancelářích, keramická dlažba a beton v technických prostorách. V bytových plochách jsou v pokojích vlysy a plovoucí podlaha, na chodbách a v sociálních prostorech je keramická dlažba, případně PVC. Dveře jsou převážně dřevěné, plné, hladké, v ocelových zárubních. Okna jsou hliníková s izolačními dvojskly. Objekt není vybaven výtahy. Vytápění je ústřední, z plynové kotelny (2 kotle), umístěné v 1. PP, prostřednictvím ocelových topných panelů a litinových radiátorů. Technickou užitkovou vodu zajišťuje pro prostory pošty plynový kotel, pro ostatní prostory a bytové plochy převážně elektrické bojler. V objektu je proveden vnitřní rozvod el. energie 220/380 V, vnitřní kanalizace, teplé i studené vody. Hygienické předměty jsou standardní - keramická umyvadla, sprchové kouty a kombi WC. Ostatní vybavení zastupují: mříže na oknech i dveřích, klimatizační jednotky, 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, jednak výše zmiňovaná stoupačka, jednak 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 části dvorní fasády jsou na konci své životnosti. Výrazné stopy po zatékání, pravděpodobně z důvodu porušené izolace, jsou viditelné na balkonu nad vstupem do budovy. Dále jsou stopy po zatékání střechou, včetně na některých místech zjištěné, porušení pojistné izolace. Posuzované poruchy nejsou hodnoceny jako závažné.

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

Podlaží	Číslo	Druh plochy	UP v m2
1.PP	001	Chodba	49,30
	002	Chodba	5,72
	003	Technická místnost	52,27
	004	Technická místnost	11,73
	005	Technická místnost	14,71
	006	Technická místnost	57,12
	007	Technická místnost	37,27
	008	Chodba	5,15
	009	Sklep	1,69
	010	Kotelna	29,59
	011	Šatna	88,40
	013	Šatna	8,00
	014	WC, umývárna	17,05
	015	WC, umývárna	12,84
	016	Šatna	10,31

	012	Šatna	15,50
	017	WC, umývárna	7,35
	018	Schodiště	12,72
	019	Sklep	50,03
	020	Sklep	9,29
	021	Sklep	20,04
	022	Technická místnost	3,44
	023	Technická místnost	29,29
		Celkem	548,81
Mezipatro	01	Komunikace	54,92
	02	Schodiště	17,62
	03	Technická místnost	10,36
	04	Technická místnost	18,70
		Celkem	101,60
1.NP	101	Prostor přepážek	76,36
	101A	Sklad balíků	8,31
	102	Schodiště	16,99
	103	Kuchyňka	14,64
	104	WC, umývárna	1,77
	105	WC, umývárna	1,63
	106	WC, umývárna	1,71
	107	WC, umývárna	1,63
	108	Úklidová komora	1,63
	109	Kancelář	17,80
	110	Kancelář	20,11
	111	Chodba	16,55
	112	Hala pro veřejnost	47,80
	112A	Hala pro veřejnost	9,25
	113	Prostor přepážek	44,15
	114	Chodba	18,23
	115	Chodba	37,40
	116	Sklad	7,95
	117	Třídírna zásilek	28,45
	118	Sál doručovatelů	106,00
	119	Sklad	1,45
	120	Kancelář	7,62
	121	Třídírna zásilek	24,07
	122	Kuchyňka	16,46
	123	Chodba	10,11
	124	Úklidová komora	0,99
	125	WC, umývárna	1,34
	126	WC, umývárna	2,05
	127	WC, umývárna	3,98
	128	WC, umývárna	9,58
	129	Chodba	5,94
		Celkem	561,95
2.NP	201	Kancelář	35,93
	202	Archiv	22,42
	203	Chodba	4,48

	204	Sklad tiskopisů	6,91
	205	Kancelář vedoucí	19,45
	206	Pokladna	27,43
	207	Trezor	4,11
	208	Pokladna	7,56
	209	Hala pro veřejnost	9,87
	210	Chodba	4,66
	211	Prostor přepážek	43,42
	211A	Balkon	4,66
	212	Hala pro veřejnost	58,18
	213	Chodba	13,07
	214	Archiv	20,90
	215	Archiv, spisovna	22,10
	216	Chodba	20,10
	217	Hala pro veřejnost	14,12
	218	Chodba	8,68
	219	Sklad	0,97
	220	Serverovna	3,11
	221	Archiv, spisovna	20,86
	222	Kuchyňka	14,46
	223	Úklidová komora	2,84
	224	WC, umývárna	2,45
	225	WC, umývárna	5,31
	226	WC, umývárna	1,70
	227	WC, umývárna	1,76
	2.28	Schodiště	29,67
	2.29	Schodiště	17,26
	2.30	Byt	11,15
	2.31	Byt	5,01
	2.32	Byt	2,43
	2.33	Byt	2,30
	2.34	Byt	22,14
	2.35	Byt	15,78
	2.35A	Byt (balkon)	4,53
	2.36	Byt	5,59
	2.37	Byt	13,73
		Celkem	531,10
3.NP	3.01	Kancelář	14,29
	3.02	Technická místnost	1,52
	3.03	Chodba	59,98
	3.04	Kancelář	8,94
	3.05	WC, umývárna	7,93
	3.06	WC, umývárna	2,68
	3.07	Schodiště	18,40
	3.08	Kancelář	18,95
	3.09	Kancelář	18,38
	3.12	Zasedací místnost	41,42
	3.14	Zasedací místnost	41,92
	3.15	Zasedací místnost	191,02

	3.16	WC, umývárna	4,60
	3.17	WC, umývárna	1,59
	3.18	WC, umývárna	1,53
	3.19	WC, umývárna	1,95
	3.20	WC, umývárna	2,28
	3.21	WC, umývárna	2,01
	3.22	Chodba	6,67
	3.23	Schodišťa	29,88
	3.24	Byt	18,53
	3.25	Byt	1,11
	3.26	Byt	10,21
	3.27	Byt	1,68
	3.28	Byt	3,89
	3.29	Byt	22,05
	3.29A	Byt (1/2 balkon)	2,91
	3.29B	1/2 balkon	2,90
		Celkem	539,22
4.NP	401	Kancelář	12,94
	402	Kancelář	14,81
	403	Kuchyňka	11,96
	404	Chodba	5,50
	405	WC, umývárna	1,42
	4.06	Schodišťa	17,73
	407	Kancelář	19,63
	408	Sklad	13,71
	409	Kancelář	15,97
	410	Kancelář	23,54
	411	Kancelář	24,87
	412	Kancelář	24,14
	413	Kancelář	23,40
	414	Kancelář	27,84
	415	Kancelář	26,77
	416	Chodba	54,69
	417	Telefonní ústředna	126,73
	418	Technická místnost	43,63
	419	Chodba	6,35
	420	Chodba	4,94
	421	WC, umývárna	1,37
	422	WC, umývárna	1,44
	423	WC, umývárna	2,03
	424	WC, umývárna	3,90
	4.25	Schodišťa	28,00
		Celkem	537,31
5.NP	5.01	Schodišťa	29,13
	502	<i>Půda (nezapočítává se UP)</i>	437,93
	503	Technická místnost	29,64
	504	Technická místnost	10,54
	505	Technická místnost	9,32
	5.06	Schodišťa	18,18

	507	Sklad	21,35
		Celkem	118,16
Celková užitná plocha			2 938,15

Celková plocha budovy, včetně půdních prostor činí 3 376,08 m². Celková užitná plocha budovy (bez půdních prostor) činí **2 938,15 m²**. Užitná plocha pro porovnávací metodu se uvažuje ve výši 2 663,75 m², 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 pošty čp. 846/22	2 938	489	1 305	300	143	2 237
Celkem v m2	2 938	489	1 305	300	143	2 237

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

Ve dvorním traktu budovy čp. 846 jsou manipulační plochy, určené k manipulaci a parkování, o digitalizované výměře 185 m². Po odečtení ploch pro nutnou komunikaci (příjezdy, odjezdy a otáčení), zbývá pro vlastní využití cca 63 m², což reprezentuje **5 parkovacích míst** o výměře 12,5 m² (2,5x5).

10.2 Inženýrské stavby a venkovní úpravy

Inženýrské stavby, resp. venkovní úpravy reprezentují následující stavby:

- ocelový přístřešek,
- zpevněné plochy (asfaltové, monolitické betonové, betonová dlažba),
- oplocení (ohradní zeď, ocelový plot),
- přípojka vodovodu,
- přípojka kanalizace,
- plynovodní přípojka.

10.3 Pozemky

Pozemek parc.č. 1131/1, druhem zastavěná plocha a nádvoří, je rovinný pozemek nepravidelného tvaru, který je z větší části zastavěn budovou čp. 846 a z menší části slouží jako dvorní plocha, která je využita, jednak pro umístění přístřešku, jednak pro manipulační a parkovací účely.

Pozemek parc.č. 1131/2, druhem zastavěná plocha a nádvoří, je rovinný pozemek obdélníkového tvaru a který je kompletně zastavěn stavbou zděné trafostanice, která je ve vlastnictví společnosti PREdistribuce, a.s.

Skutečné využití posuzovaných pozemků je přehledně uvedeno v následující tabulce:

Pozemek parc.č.	Výměra v m ²	Druh pozemku	Skutečné využití
1131/1	898	zastavěná plocha a nádvoří	Provozní objekt České Pošty, vč. dvora
1131/2	24	zastavěná plocha a nádvoří	trafostanice PREdistribuce, a.s.
Celkem	922		

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. 846 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	49 135 941,10 Kč
2. Pozemek parc.č. 1131/1 a 1131/2	16 596 000,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **65 731 941,10 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **65 731 940,- Kč**

slovy: šedesát pět milionů sedm set třicet jedna tisíc devět set čtyřicet Kč

2. Odhad obvyklé ceny

Obvyklá cena pozemku parc.č. 1131/1, včetně budovy občanské vybavenosti čp. 846, pozemku parc.č. 1131/2 a příslušenství, vše v k. ú. Vršovice, obec Praha a okres Hl.m.Praha, byla odvozena z výsledků následujících oceňovacích postupů:

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

2.1 Nákladový způsob ocenění

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

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

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1.1. Budova pošty čp. 846	146 927 103,72 Kč	57 742 351,76 Kč
1.2. Přístřešek ocelový	181 133,04 Kč	117 736,48 Kč
1.3. Zpevněná plocha - asfaltová	180 501,48 Kč	48 193,90 Kč
1.4. Zpevněná plocha - mon. betonová	61 348,86 Kč	19 631,64 Kč
1.5. Zpevněná plocha - betonová dlažba	77 410,56 Kč	24 771,38 Kč
1.6. Ohradní zeď	36 780,71 Kč	5 517,11 Kč
1.7. Dvorní oplocení - podezdívka	128 068,09 Kč	19 210,21 Kč

1.8. Dvorní oplocení - oplocení	91 026,98 Kč	13 654,05 Kč
1.9. Přípojka vodovodu	4 318,77 Kč	1 870,03 Kč
1.10. Přípojka kanalizace	146 222,35 Kč	47 522,26 Kč
1.11. Přípojka plynovodu	12 097,57 Kč	3 871,22 Kč
Celkem:	147 846 012,13 Kč	58 044 330,04 Kč

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

2. Pozemek parc.č. 1131/1 a 1131/2

16 596 000,- Kč

Ocenění staveb nákladovou metodou

1. Stavby a příslušenství	58 044 330,04 Kč
2. Pozemky	16 596 000,00 Kč
Nákladové ocenění celkem	<u>74 640 330,04 Kč</u>

Výsledná hodnota pozemku parc.č. 1131/1, včetně budovy čp. 846, pozemku parc.č. 1131/2 a příslušenství, spočtená na základě nákladového ocenění, činí k datu ocenění po zaokrouhlení 74 640 000 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. Nájemné z pozemku parc.č. 1131/2 bylo převzato z nájemní smlouvy.

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

Obvyklé nájemné pro administrativní plochy bylo vyhodnoceno na základě 8 obchodních případů, které byly převzaty z 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 5 obchodních případů, z nichž 2 údaje byly převzaty z nájemních smluv a 3 údaje byly nabídkové ceny. 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. 846.

Pronajímatelná plocha	Obchodní plochy	Kancelářské plochy	Skladovací plochy	Bytové plochy	Parkovací stání	Pozemek p.č. 1131/2
Výměra v m2 / ks	489	1 305	300	143	5	24

Nájemné z 1m2 (ks)/měs	290 Kč	215 Kč	140 Kč	254 Kč	2 363 Kč	72 Kč
Nájemné z 1m2 (ks)/rok	3 480 Kč	2 580 Kč	1 677 Kč	3 048 Kč	28 356 Kč	859 Kč
Nájemné za rok celkem	1 702 868 Kč	3 365 992 Kč	503 041 Kč	435 986 Kč	141 780 Kč	20 617 Kč

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

Údaje o nákladech spojených s nájemným byly voleny na základě zkušenosti, obvyklými procentickými sazbami 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/m² užitné plochy.

Kapitalizační úroková míra byla kalkulována následujícím způsobem:

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

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%.

Reprodukční cena staveb (RPC)	146 927 104 Kč
--------------------------------------	-----------------------

Příjmy	
Roční nájemné celkem	6 170 285 Kč
Riziko pronájmu	10,0%
Příjmy ročně celkem	5 553 256 Kč

Výdaje	
Daň z nemovitosti	45 246 Kč
Pojištění	51 424 Kč
Údržba a opravy	734 636 Kč
Odpisy	1 469 271 Kč
Správa nemovitosti	80 531 Kč
Výdaje ročně celkem	2 381 108 Kč

Výpočet ročního příjmu

Příjmy ročně celkem	5 553 256 Kč
Výdaje ročně celkem	2 381 108 Kč
Čistý roční příjem	3 172 148 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Čistý roční příjem (Z)	3 172 148 Kč
Míra kapitalizace (U)	8,20%
Výnosová hodnota (= Z/U x 100)	38 684 729 Kč

Výnosová hodnota po zaokrouhlení	38 685 000 Kč
---	----------------------

Výsledná hodnota pozemku parc.č. 1131/1, včetně budovy čp. 846, pozemku parc.č. 1131/2 a příslušenství, spočtená na základě výnosového způsobu ocenění, činí k datu ocenění po zaokrouhlení 38 685 000 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 posuzovaného areálu a omezenost současné nabídky ve zkoumané lokalitě, bylo nutno vzít v potaz nabídky 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 vztažené k 1 m² užitné plochy.



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



	<i>Nemovitost</i>		<i>1</i>	<i>2</i>
	Zdroj informace		Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí
	Číslo vkladu		V-11071/2022	V-59572/2022
	Datum informace		II.22	X.22
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha
	Obec (adresa)		Praha 9 - nám.OSN	Praha 9 - Drahobejllova
	Popis		Uskutečněný prodej jiné stavby - administrativní budovy s parkovištěm a pozemky.	Uskutečněný prodej víceúčelové stavby -administrativní budovy s parkovištěm a pozemky.

				
	Velikost pozemku	m2	5568	3103
Up	Užitná plocha	m2	6 488	3 642
C	Požadovaná cena	Kč	337 923 987,00	270 000 000,00
C/Up	Požad.cena v	Kč/m2	52 084,46	74 143,23
i1	index rozdílné polohy		1,000	1,000
i2	index času informace		1,179	1,071
i3	index důvěry informace		1,000	1,000
i4	index stavu a vybavení		0,900	0,900
ip	index velikosti		0,900	0,900
CU	Cena upravená	Kč/m2	49 747,77	64 340,02
			info o ceně	info o ceně
	Váha 1 - 3b (5b)		2	3

	<i>Nemovitost</i>		3	4
	Zdroj informace		Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí
	Číslo vkladu		V-87762/2021	V-24869/2022
	Datum informace		XI.21	IV.22
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha
	Obec (adresa)	město	Praha 5 - Na Bělidle	Praha 5 -Preslova/V Botanice
	Popis		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	66 090,58	55 970,15
i1	index rozdílné polohy		1,000	1,000
i2	index času informace		1,179	1,179
i3	index důvěry informace		1,000	1,000
i4	index stavu a vybavení		0,800	1,000
ip	index velikosti		1,000	0,900
CU	Cena upravená	Kč/m2	62 346,20	59 399,04
			info o ceně	info o ceně
	Váha 1 - 3b (5b)		2	3

	<i>Nemovitost</i>		5	6
	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	Praha 8 - Zenklova	Praha 7 - U Měšťanského pivovaru
	Popis		Uskutečněný prodej stavby - administrativní budovu 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	64 495,38	67 725,75
i1	index rozdílné polohy		1,000	1,000
i2	index času informace		1,071	1,179
i3	index důvěry informace		1,000	0,950
i4	index stavu a vybavení		1,000	0,900
ip	index velikosti		0,950	0,800
CU	Cena upravená	Kč/m2	65 641,25	54 624,86
			info o ceně	info o ceně
	Váha 1 - 3b (5b)		3	2

	Nemovitost		7	8
	Zdroj informace		Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí
	Číslo nabídky		V-47015/2021	V-61565/2023
	Nemovitost		VI.21	XI.23
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha
	Obec (adresa)	město	Praha 7 - Dělnická	Praha 4 - Na Strži
	Popis		Uskutečněný prodej jiné stavby - administrativní budovy s pozemky.	Uskutečněný prodej objektu občanské vybavenosti s objektem hromadných garáží (39 stání) a pozemky.
				
	Velikost pozemku	m2	456	5 578
Up	Užitná plocha	m2	1 080	7 187
C	Požadovaná cena	Kč	90 000 000,00	425 000 000,00
C/Up	Požad.cena v	Kč/m2	83 333,33	59 134,55
i1	index rozdílné polohy		0,950	0,800
i2	index času informace		1,179	1,000
i3	index důvěry informace		1,000	1,000
i4	index stavu a vybavení		1,000	0,950
ip	index velikosti		0,850	1,100
CU	Cena upravená	Kč/m2	79 349,05	49 436,48

			info o ceně	info o ceně
	Váha 1 - 3b (5b)		2	3

V	Vážený průměr hodnoty 1 m2		60 430,00	Kč/m2
I	Index obchodovatelnosti		1,00	
Cs	Cena srovnatelná		60 430,00	Kč/m2

Posuzovaný objekt	Už. pl.	Srovnatelná cena	
Budova ČP, Sportovní čp. 846, Praha 10	2664	160 970 110	Kč
Porovnatelná cena - po zaokrouhlení		160 970 000	Kč

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

Výsledná hodnota pozemku parc.č. 1131/1, včetně budovy čp. 846, pozemku parc.č. 1131/2 a příslušenství, spočtená na základě porovnávacího způsobu ocenění, činí k datu ocenění po zaokrouhlení 160 970 000 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	74 640 000 Kč
Výnosový způsob ocenění	38 685 000 Kč
Porovnávací způsob ocenění	160 970 000 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. 1131/1, včetně budovy čp. 846, pozemku parc.č. 1131/2 a příslušenství, vše v k. ú. Vršovice, obec Praha a okres Hl.m.Praha, k datu ocenění celkovou částkou:

160 000 000 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 ve vnitřní části Prahy - ve Vršovcích,
- výborná dopravní dostupnost, jak hromadnou dopravou, tak automobilovou dopravou,
- dobrý stavebně technický stav budovy,
- manipulační dvůr na posuzovaném pozemku parc.č. 1131/1,
- napojení budovy na všechny základní inženýrské sítě.

Slabé stránky:

- právní ochrana - umístění pozemků v památkově chráněném území,
- malý počet parkovacích stání ve dvorní části.

3. Odhad jednotkového nájemného v budově

Jednotkové nájemné v jednotlivých podlažích budovy a nájemné jednoho parkovacího místa ve dvorní části pozemku, bylo převzato z výpočtu obvyklého nájemného pro jednotlivé druhy užitných ploch v budově. Zde je uvedena pouze rekapitulace nájemného ve formátu ceny za 1 m² užitné plochy.

Druh plochy	Podlaží	Nájemné za měsíc	Nájemné za rok
Suterénní prostory	1.PP	108 Kč/m2	1 296 Kč/m2
Obchodní plochy	1.NP	290 Kč/m2	3 480 Kč/m2
Kancelářské plochy	všechna NP	215 Kč/m2	2 580 Kč/m2
Skladovací plochy	všechna NP	140 Kč/m2	1 680 Kč/m2
Bytové plochy	2.NP, 3.NP	254 Kč/m2	3 048 Kč/m2
Parkovací stání (1ks á 12,5m ²)	dvůr	2 363 Kč/ks	28 356 Kč/ks

C. Závěr

Úkolem tohoto posudku, na základě písemné objednávky č. 4710122326 ze dne 9.5.2024 bylo formulováno následující zadání tohoto posudku:

Vypracovat znalecký posudek, jehož obsahem bude zjištěná cena dle cenového předpisu a obvyklá cena v místě a čase nemovitostí - pozemku parc.č. 1131/1, včetně stavby občanské vybavenosti čp. 846, která je jeho součástí, pozemku parc.č. 1131/2 a příslušenství, včetně stanovení obvyklého nájemného 1 m² plochy v jednotlivých podlaží a 1 ks parkovacího místa ve dvoře, vše v k.ú. Vršovice, ulice Sportovní, obec Praha a okres Hl.m.Praha.

Posudek byl vypracován jako podklad pro prodej a podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. k datu 14.5.2024.

Zjištěná cena posuzovaného majetku vypočtená jako cena dle cenového předpisu činí, podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. ke dni 14.5.2024:

65 731 940 Kč,

slovy : šedesát pět milionů sedm set třicet jedna tisíc devět set čtyřicet korun českých.

Dle analýz a výpočtů v posudku realizovaných, činí obvyklá cena pozemku parc.č. 1131/1, včetně budovy občanské vybavenosti čp. 846, pozemku parc.č. 1131/2 a příslušenství, v k.ú. Vršovice, obec Praha a okres Hl.m.Praha, podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. ke dni 14.5.2024:

160 000 000 Kč,

slovy : sto šedesát 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	108 Kč/m ²	1 296 Kč/m ²
Obchodní plochy	1.NP	290 Kč/m ²	3 480 Kč/m ²
Kancelářské plochy	všechna NP	215 Kč/m ²	2 580 Kč/m ²
Skladovací plochy	všechna NP	140 Kč/m ²	1 680 Kč/m ²
Bytové plochy	2.NP, 3.NP	254 Kč/m ²	3 048 Kč/m ²
Parkovací stání (1ks á 12,5m ²)	dvůr	2 363 Kč/ks	28 356 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

Přílohy	Počet stran
1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 304	2
2. Snímek katastrální mapy	1
3. Výpočet zjištěné ceny dle cenového předpisu	13
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. Georeport – informace o posuzovaném území	3
10. Výřez z územního plánu s údaji z Cenové mapy Prahy 2024 a letecký snímek	1
11. Situace širších vztahů	1
12. Fotodokumentace nemovitosti	8
13. Legenda k porovnávacím metodám	1
Celkem stran příloh	42

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 1093-62/2024 znaleckého deníku znalce a pod číslem položky 041432/2024 v evidenci posudků Ministerstva spravedlnosti ČR.

V Praze 4. června 2024

Miloš Votoček
Brandlova 1560
149 00 Praha 11

Za společnost:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2024 08:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 304

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Česká republika

00000001-001

Právo hospodařit s majetkem státu

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 47114983

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1131/1

898 zastavěná plocha a
nádvoří

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

Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 846, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1131/1

1131/2

24 zastavěná plocha a
nádvoří

pam. zóna - budova,
pozemek v památkové
zóně

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 6606

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina ze dne Rozhodnutí ministra hospodářství ČR č. 379 ze dne 16.12.1992.

POLVZ:1255/1996

Z-5501255/1996-101

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 47114983

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

Z-21301/2001-101

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 47114983

Česká republika,

00000001-001

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2024 08:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 304

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 01.03.2024 08:51:47

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

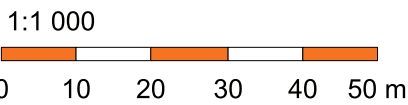
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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



šovice



1958/6

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:	Sportovní 846/22
	101 00 Praha 10
LV:	304
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 357 326

3.2. Obsah

1. Budova pošty čp. 846 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Pozemek parc.č. 1131/1 a 1131/2

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Budova pošty čp. 846 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Budova pošty čp. 846

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	688,090	=	688,09
Mezipatro	122,903	=	122,90
1.NP	677,644	=	677,64
2.NP	636,352	=	636,35
3.NP	639,731	=	639,73
4.NP	636,389	=	636,39
5.NP (podkroví)	(29,64+10,54+9,32+21,35)/0,9	=	78,72

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	688,09 m ²	4,66 m	3 206,50
Mezipatro	122,90 m ²	2,54 m	312,17
1.NP	677,64 m ²	4,52 m	3 062,93
2.NP	636,35 m ²	4,37 m	2 780,85
3.NP	639,73 m ²	3,91 m	2 501,34
4.NP	636,39 m ²	4,44 m	2 825,57
5.NP (podkroví)	78,72 m ²	2,50 m	196,80
Součet	3 479,82 m²		14 886,16

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $14\,886,16 / 3\,479,82 = 4,28\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $3\,479,82 / 7 = 497,12\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(688,090)*(4,66)	=	3 206,50 m ³
1.NP	(677,644)*(4,52)	=	3 062,95 m ³
2.NP	(636,352)*(4,37) + (4,695+4,912)*1,0	=	2 790,47 m ³
3.NP	(639,731)*(3,91) + (6,408)*1,0	=	2 507,76 m ³
4.NP	(636,389)*(4,44)	=	2 825,57 m ³
Zastřešení	(636,389)*(6,02/2)	=	1 915,53 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	3 206,50 m ³
1.NP	NP	3 062,95 m ³
2.NP	NP	2 790,47 m ³
3.NP	NP	2 507,76 m ³
4.NP	NP	2 825,57 m ³
Zastřešení	NP	1 915,53 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		16 308,78 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení	Část
------------	-----------	-----------	------

		standardu	[%]
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	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolit, vápenno cementová hladká	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	hliníková s izolačním dvojsklem	N	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC, koberec	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	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže, EZS, EPS, CCTV, klimatizační jednotky, rozvod požární vody	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

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	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
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	C	1,40	100	0,00	0,00
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					101,41
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0141

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1580
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9333
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7907
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0141
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0110
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	9 009,08
Plná cena: 16 308,78 m ³ * 9 009,08 Kč/m ³	=	146 927 103,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 91 / 150 = 60,7 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 60,7 % / 100)	* 0,393
Budova pošty čp. 846 - věcná hodnota	= 57 742 351,76 Kč

1.2. Přístřešek ocelový

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 ²]	výška
1.NP (1,8+1,4)*7,5 =	24,00	3,00 m
	24,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
-----	-------	--------------------------------------

NP 1.NP	$((1,8+1,4)*7,5)*(3,0+2,5)/2 =$	66,00
Obestavěný prostor - celkem:		66,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	pilířky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	kovový neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	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 K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 744,44
Plná cena: 66,00 m ³ * 2 744,44 Kč/m ³	=	181 133,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 40 = 35,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0 \% / 100)$ * 0,650

Přístřešek ocelový - věcná hodnota

= 117 736,48 Kč

1.3. 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:

$$85+3*4 = 97,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 475,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2300

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

* 3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 1 860,84

Plná cena: 97,00 m² * 1 860,84 Kč/m²

= **180 501,48 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 44 / 60 = 73,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 73,3 \% / 100)$ * 0,267

Zpevněná plocha - asfaltová - věcná hodnota

= **48 193,90 Kč**

1.4. Zpevněná plocha - mon. betonová

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
- tl. do 15 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$19+35 = 54,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 290,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2300

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

* 3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 1 136,09

Plná cena: $54,00 \text{ m}^2 * 1\,136,09 \text{ Kč/m}^2$ = **61 348,86 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 34 / 50 = 68,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 68,0 \% / 100)$ * 0,320

Zpevněná plocha - mon. betonová - věcná hodnota = **19 631,64 Kč**

1.5. Zpevněná plocha - betonová dlažba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.2. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z MC

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$8 * 9,5 = 76,00 \text{ m}^2$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): $[\text{Kč/m}^2]$ = 260,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2300

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,1850

Základní cena upravená cena $[\text{Kč/m}^2]$ = **1 018,56**

Plná cena: $76,00 \text{ m}^2 * 1\,018,56 \text{ Kč/m}^2$ = **77 410,56 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 34 / 50 = 68,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 68,0 \% / 100)$ * 0,320

Zpevněná plocha - betonová dlažba - věcná hodnota = **24 771,38 Kč**

1.6. 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:

$3,5 * 2,5 = 8,75 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): $[\text{Kč/m}^2]$ = 1 135,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0110
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	4 203,51
Plná cena: 8,75 m ² * 4 203,51 Kč/m ²	=	36 780,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 44 / 50 = 88,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
---------------------------------------	---	-------

Ohradní zeď - věcná hodnota	=	5 517,11 Kč
------------------------------------	---	--------------------

1.7. Dvorní oplocení - podezdívka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.16. Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka:

14,5+12,1 = 26,60 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 300,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0110
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 814,59
Plná cena: 26,60 m * 4 814,59 Kč/m	=	128 068,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 44 / 50 = 88,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
---------------------------------------	---	-------

Dvorní oplocení - podezdívka - věcná hodnota	=	19 210,21 Kč
---	---	---------------------

1.8. Dvorní oplocení - oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

$$(14,5+12,1)*1,1 = 29,26 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$
OceněníZákladní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 840,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2300

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

* 3,0110

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 3 110,97

Plná cena: 29,26 m² * 3 110,97 Kč/m²

= 91 026,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 44 / 50 = 88,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

* 0,150

Dvorní oplocení - oplocení - věcná hodnota

= 13 654,05 Kč

1.9. Přípojka vodovodu**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

2,50 m

Ocenění

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

= 420,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2300

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

* 3,3440

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 727,51

Plná cena: 2,50 m * 1 727,51 Kč/m

= 4 318,77 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

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

* 0,433

Přípojka vodovodu - věcná hodnota

= 1 870,03 Kč

1.10. 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: 11+9,2 = 20,20 m
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 785,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
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/m	=	7 238,73
Plná cena: 20,20 m * 7 238,73 Kč/m	=	146 222,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 54 / 80 = 67,5 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 67,5 \% / 100)$

*	0,325
=	47 522,26 Kč

Přípojka kanalizace - věčná hodnota

1.11. 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: 2,50 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	=	4 839,03
Plná cena: 2,50 m * 4 839,03 Kč/m	=	12 097,57 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

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

*	0,320
=	3 871,22 Kč

Přípojka plynovodu - věčná hodnota

Rekapitulace nákladových cen:

Budova pošty čp. 846	=	57 742 351,76 Kč
Přístřešek ocelový	=	117 736,48 Kč
Zpevněná plocha - asfaltová	=	48 193,90 Kč
Zpevněná plocha - mon. betonová	=	19 631,64 Kč
Zpevněná plocha - betonová dlažba	=	24 771,38 Kč
Ohradní zeď	=	5 517,11 Kč
Dvorní oplocení - podezdívka	=	19 210,21 Kč
Dvorní oplocení - oplocení	=	13 654,05 Kč
Přípojka vodovodu	=	1 870,03 Kč
Přípojka kanalizace	=	47 522,26 Kč
Přípojka plynovodu	=	3 871,22 Kč

Nákladové ceny - celkem = **58 044 330,04 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Pronajaté bytové prostory byly oceněny na základě skutečného nájemného.

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 pronajímáných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
byt č.01	60,38	4 030,47	20 280,-	243 360,-
byt č.02	82,66	2 278,64	15 696,-	188 352,-
Výnosy celkem				431 712,-

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
obchodní plochy	489,00	3 480,-	141 810,-	1 701 720,-
kancelářské plochy	1 305,00	2 580,-	280 575,-	3 366 900,-
skladovací plochy	300,00	1 680,-	42 000,-	504 000,-
Výnosy celkem				5 572 620,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímáných prostor: = 6 004 332,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	16 596 000,- Kč
- výměra stavebního pozemku:	922,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	677,64 m ²

- cena skutečně zastavěné plochy:	12 197 520,- Kč	
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	609 876,- Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
6 004 332,00 * 40 %	-	2 401 732,80 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	2 992 723,20 Kč
Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:		
6 004 332,- * 50%	=	3 002 166,- Kč
Míra kapitalizace 6,40 %	/	6,40 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	46 908 843,80 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	58 044 330,04 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	46 908 843,80 Kč
Rozdíl	R =	11 135 486,24 Kč

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

$$CV + 0.20 R = 49 135 941,05 \text{ Kč}$$

Budova pošty čp. 846 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = **49 135 941,05 Kč**

2. Pozemek parc.č. 1131/1 a 1131/2

Pozemky jsou oceněny v Cenové mapě pozemků Prahy pro rok 2024 jednotkovou cenou 18.000,- Kč/m².

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1131/1	898	18 000,00	16 164 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	1131/2	24	18 000,00	432 000,-
Cenová mapa - celkem		922		16 596 000,-

Pozemek parc.č. 1131/1 a 1131/2 - zjištěná cena celkem = **16 596 000,- Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1.1. Budova pošty čp. 846	146 927 103,72 Kč	57 742 351,76 Kč
1.2. Přístřešek ocelový	181 133,04 Kč	117 736,48 Kč
1.3. Zpevněná plocha - asfaltová	180 501,48 Kč	48 193,90 Kč
1.4. Zpevněná plocha - mon. betonová	61 348,86 Kč	19 631,64 Kč
1.5. Zpevněná plocha - betonová dlažba	77 410,56 Kč	24 771,38 Kč
1.6. Ohradní zeď	36 780,71 Kč	5 517,11 Kč
1.7. Dvorní oplocení - podezdívka	128 068,09 Kč	19 210,21 Kč
1.8. Dvorní oplocení - oplocení	91 026,98 Kč	13 654,05 Kč
1.9. Přípojka vodovodu	4 318,77 Kč	1 870,03 Kč
1.10. Přípojka kanalizace	146 222,35 Kč	47 522,26 Kč
1.11. Přípojka plynovodu	12 097,57 Kč	3 871,22 Kč
Celkem:	147 846 012,13 Kč	58 044 330,04 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Budova pošty čp. 846 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	49 135 941,10 Kč
2. Pozemek parc.č. 1131/1 a 1131/2	16 596 000,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 65 731 941,10 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 65 731 940,- Kč

slovy: šedesát pět milionů sedm set třicet jedna tisíc devět set čtyřicet Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištěná cena - celkem: 65 731 941,10 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 65 731 940,- Kč

slovy: šedesát pět milionů sedm set třicet jedna tisíc devět set čtyřicet Kč

Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - obchodní plochy

	Nemovitost		1	2	3	4	5
	Zdroj informace		Arezidence	Arezidence	Home Sweet Home	Duna House	Real.spol. Vodenka
	Číslo nabídky		sreality(N03334)	sreality(N03359)	sreality(77255)	sreality(UH147780)	sreality(610133720)
	Datum informace		V.24	V.24	V.24	V.24	V.24
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha	Praha
	Obec (adresa)	město	Praha 10-Rostovská	Praha 10-Rostovská	Praha 4-Bartošková	Praha 10-Vršovická	Praha 10-V Olšínách
	Popis		K pronájmu obchodní prostor, který se nachází v přízemí bytového domu. Otevřený a vzdušný prostor o rozloze 110 m2 + 30m2 sklepního prostoru je připraven poskytnout vašemu podnikání ideální základnu pro růst a úspěch. Prostor po rekonstrukci	K pronájmu obchodní prostor, který se nachází v přízemí bytového domu. Prostor o rozloze 206 m2 ve 2.NP. 3 masážní prostory. Prostory po rekonstrukci.	K pronájmu obchodních prostor v kompletně zrekonstruované budově. Jednotka se nachází v přízemí a suterénu budovy (229 m2 a 136 m2) s vysokými stropy, velkými výlohami a vstupem přímo z ulice.	K pronájmu obchodní prostory ve velmi lukrativní a frekventované ulici Vršovická. Prostor má prosklenou výlohu do ulice a je vhodný jako obchod, kancelář, sklad či mnoho dalšího. Skládá se ze dvou velkých místností s výlohou přímo do ulice	Pronájem komerčního obchodního prostoru v přízemí činžovního domu . Přímý vstup z ulice. Zabezpečeno kamerovým systémem s alarmem, instalována vzduchotechnika s klimatizací, internet rozveden do všech zásuvek.
Up	Užitná plocha	m2	125	206	297	45	60
C	Nájemné za měsíc	Kč/měsíc	44 990	49 900	80 000	19 500	27 000
	Jednotkové nájemné	Kč/m2/měs.	359,92	242,23	269,36	433,33	450,00
i1	Index rozdílné polohy	0.50-1.50	1,000	1,050	1,000	0,800	0,950
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		0,900	0,900	0,900	1,000	0,900
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	307,73	217,46	230,30	329,33	365,51
	Váha 1 - 3b (5b)		1	1	1	1	1

	Vážený průměr nájemného 1 m2				
			je roven	290,07	Kč/m2/měsíc
	Index obchodovatelnosti			1,00	
	Upravený průměr nájemného 1 m2			290,00	Kč/m2/měsíc
	Upravený průměr nájemného 1 m2			3 480,00	Kč/m2/rok

Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - kancelářské plochy

	Nemovitost		1	2	3	4
	Zdroj informace		KOPPREA	KOPPREA	ENGEL & VÖLKERS	občan
	Číslo nabídky				sreality(236850)	sreality(726889804)
	Datum informace		V.24	V.24	V.24	V.24
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha
	Obec (adresa)	město	Praha 10-Sportovní	Praha 10-Sportovní	Praha 10-Přípotoční	Praha 10-Vršovická
	Popis		Realizovaný pronájem nebytových prostor v posuzované budově.	Realizovaný pronájem nebytových prostor v posuzované budově.	K pronájmu kanceláře v administrativní budově. Vlastní kuchyňský kout a sociální zařízení se sprchovým koutem a WC. Prostory se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží budovy s výtahem.	V historickém objektu s industriální architekturou nabízíme k pronájmu prostor 31m2. Prostory v perfektním stavu. Velké množství oken a prosklených ploch poskytuje perfektní prosvětlenost.
Up	Užitná plocha	m2	365	423	118	31
C	Nájemné za měsíc	Kč/měsíc	62 792	72 339	32 500	9 000
	Jednotkové nájemné	Kč/m2/měs.	172,10	170,99	275,42	290,32
i1	Index rozdílné polohy	0.50-1.50	1,000	1,000	1,000	0,900
i2	Index času informace	index	1,000	1,000	1,000	1,000
i3	Index důvěryhodnosti	0.80-1.00	1,000	1,000	0,950	0,950
ip	Index velikosti	0.7-1.30	1,100	1,100	1,000	1,000
i4	Index stavu objektu		1,000	1,000	0,900	1,000
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	189,31	188,09	235,49	248,23
	Váha 1 - 3b (5b)		3	3	1	1

Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - kancelářské plochy - pokračování

Nemovitost			5	6	7	8
Zdroj informace			M.Rybín-real.maklér	RealLocate	PATOMA	ENGEL & VÖLKERS
Číslo nabídky			sreality(4375/2918)	sreality(01177)	sreality(N76214)	sreality(236849)
Datum informace			V.24	V.24	V.24	V.24
Region umístění		Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha
Obec (adresa)		město	Praha 10-Na Louži	Praha 10-Přípotoční	Praha 10-Kodaňská	Praha 10-Přípotoční
	Popis		Pronájem kanceláře umístěné ve 3.NP menší kancelářské budovy bez výtahu nedaleko tramvajové zastávky Bohemians. Větší místnost má výměru 43 m2 a menší 32 m2. Místnosti mají samostatný vstup z chodby. Prostory mají centrální zabezpečení a hlavní recepci.	K pronájmu nabízíme kanceláře. Skládají se ze 4 zájemně průchozích místností, ze kterých je v jedné umístěná kuchyňská linka, jedné větší neprůchozí místnosti a dvou koupelen zařízení včetně sprchových koutů.	K pronájmu kancelářské prostory v moderní administrativní budově. Recepce 24/7. K dispozici výtahy. Samostatné kanceláře ve 3.patře. Klimatizace. Vnitřní žaluziemi. Vlastní kuchyňku. Sociální zařízení sdílené.	K pronájmu kanceláře v administrativní budově. Vlastní kuchyňský kout a sociální zařízení se sprchovým koutem a WC. Prostory se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží budovy s výtahem.
Up	Užitná plocha	m2	101	150	352	42
C	Nájemné za měsíc	Kč/měsíc	23 000	42 000	91 520	13 500
	Jednotkové nájemné	Kč/m2/měs.	227,72	280,00	260,00	321,43
i1	Index rozdílné polohy	0.50-1.50	1,000	1,000	1,000	1,000
i2	Index času informace	index	1,000	1,000	1,000	1,000
i3	Index důvěryhodnosti	0.80-1.00	0,950	0,950	0,950	0,950
ip	Index velikosti	0.7-1.30	1,000	1,000	1,100	1,000
i4	Index stavu objektu		0,950	0,900	0,900	0,900
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	205,52	239,40	244,53	274,82
	Váha 1 - 3b (5b)		1	1	1	1

	Vážený průměr nájemného 1 m2			
		je roven	215,02	Kč/m2/měsíc
	Index obchodovatelnosti		1,00	
	Upravený průměr nájemného 1 m2		215,00	Kč/m2/měsíc
	Upravený průměr nájemného 1 m2		2 580,00	Kč/m2/rok

Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - bytové plochy

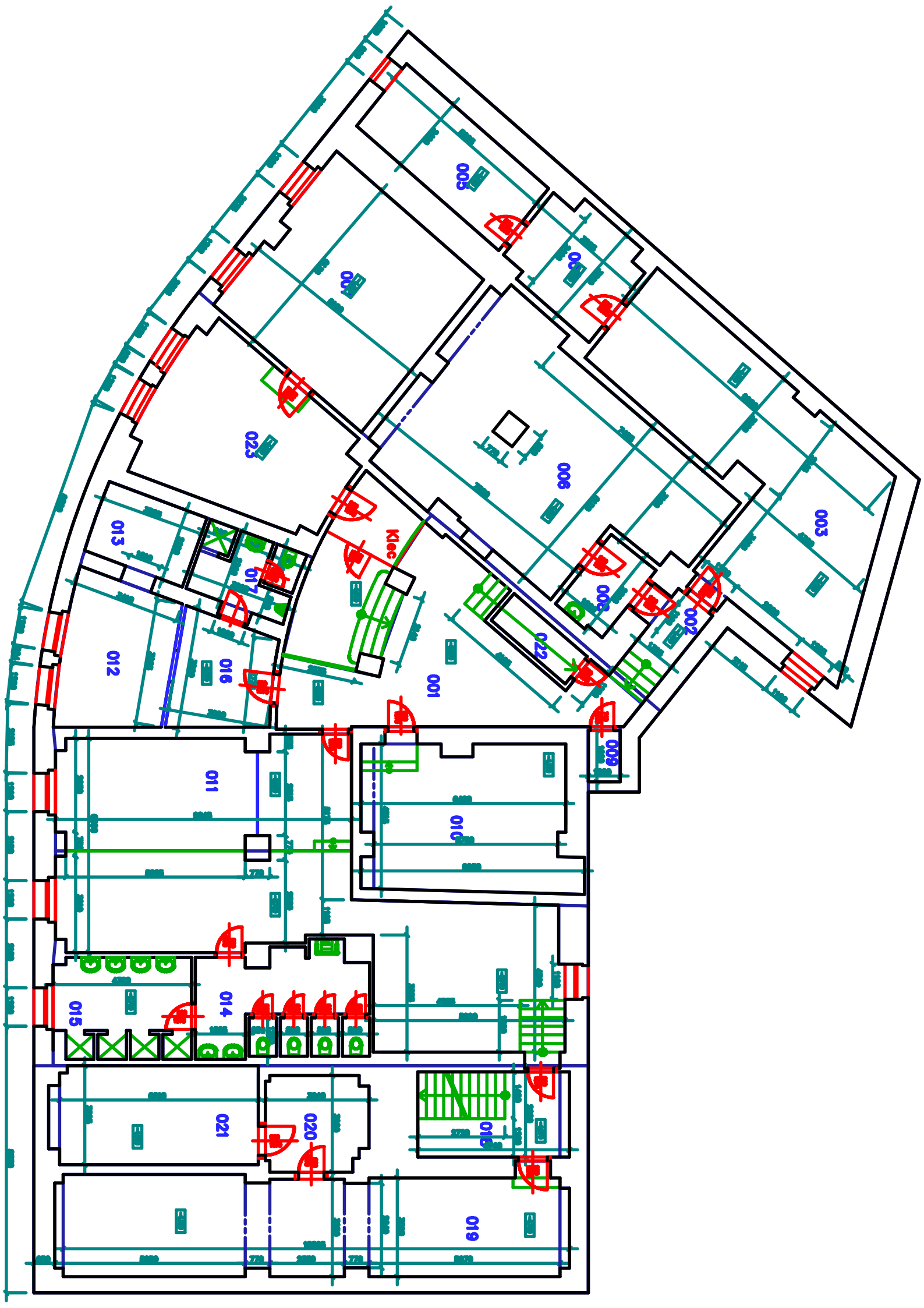
	Nemovitost		1	2	3	4	5
	Zdroj informace		KOPPREA	KOPPREA	SOUKUP & PARTNERS	KIWI Reality	Novaspol reality
	Číslo nabídky				sreality(N07334)	sreality(1244)	sreality(2955)
	Datum informace		V.24	V.24	V.24	V.24	V.24
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha	Praha
	Obec (adresa)	město	Praha 10-Sportovní	Praha 10-Sportovní	Praha 10-Vršovická	Praha 10-Estonská	Praha 10-Norská
	Popis		Pronájem posuzovaného bytu 2+1, ve 2.NP.	Pronájem posuzovaného bytu 1+1, ve 3.NP.	Byt 2+kk/B, ve 2. NP cihlového domu. Byt po rekonstrukci - kuchyňská linka vč. vestavěných spotřebičů,, plastová okna, sprch.kout, WC zvlášť, plov. podlaha, parkety a dlažba.	Pronájem zrek. bytu s dispozicí 2+1. Byt se nachází ve čtvrtém patře pětipodlažního bytového domu s výhledem do vnitrobloku.	Prostorný 2+1 ve 3. patře cihlového zatepleného domu s výtahem. 2 sam. pokoje orientované do vnitrobloku. Nová dřevěná okna. Velká hala. Kuchyň vč. spotřebičů (lednice, sporák, myčka).
Up	Užitná plocha	m2	83	60	60	69	65
C	Nájemné za měsíc	Kč/měsíc	20 280	15 696	16 000	22 000	20 500
	Jednotkové nájemné	Kč/m2/měs.	245,34	259,95	266,67	318,84	315,38
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	0,950	0,950	0,950
ip	Index velikosti	0.7-1.30	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
i4	Index stavu objektu		1,000	1,000	0,900	0,900	0,900
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	245,34	259,95	228,00	272,61	269,65
	Váha 1 - 3b (5b)		3	3	1	1	1

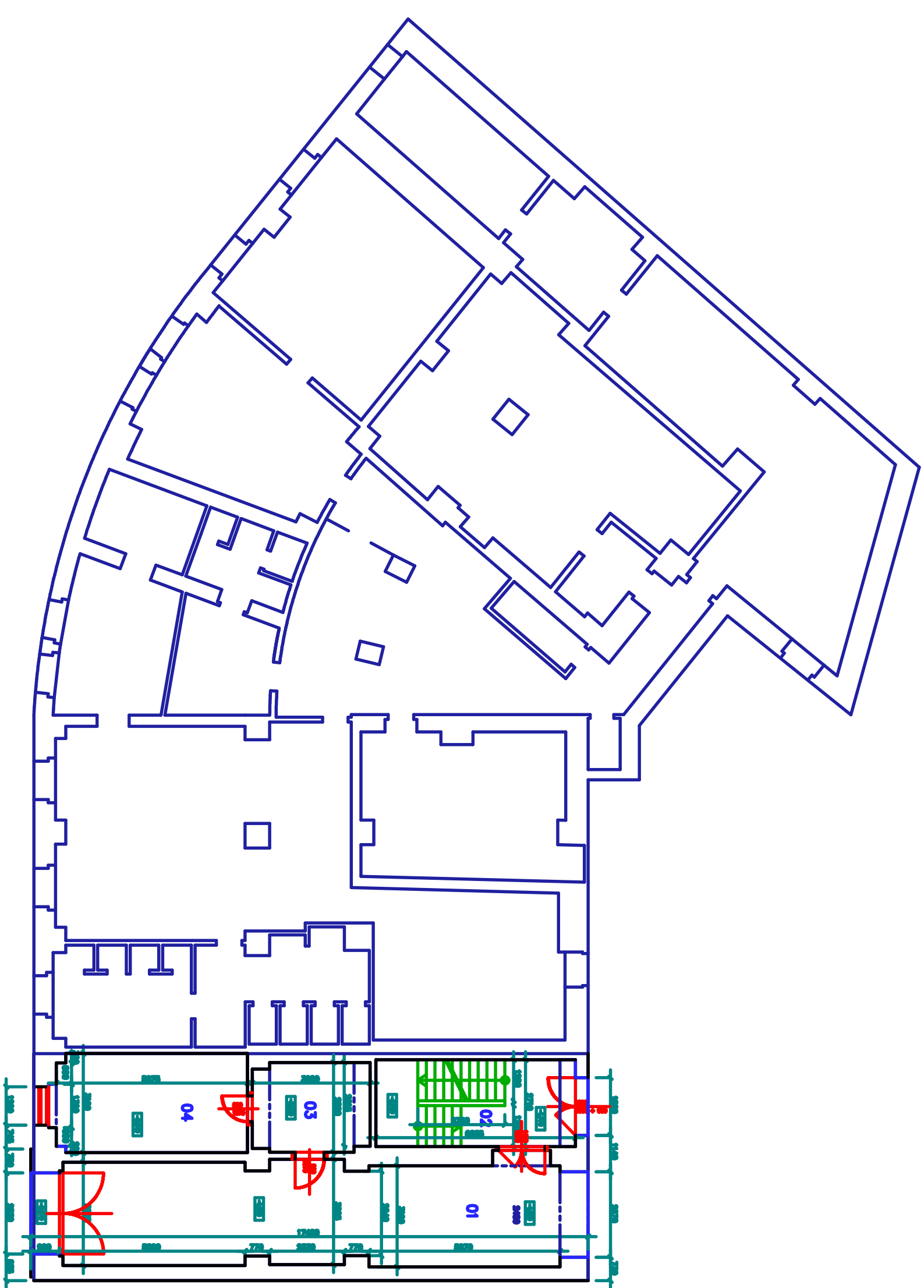
	Vážený průměr nájemného 1 m2			
		je roven	254,02	Kč/m2/měsíc
	Index obchodovatelnosti		1,00	
	Upravený průměr nájemného 1 m2		254,00	Kč/m2/měsíc
	Upravený průměr nájemného 1 m2		3 048,00	Kč/m2/rok

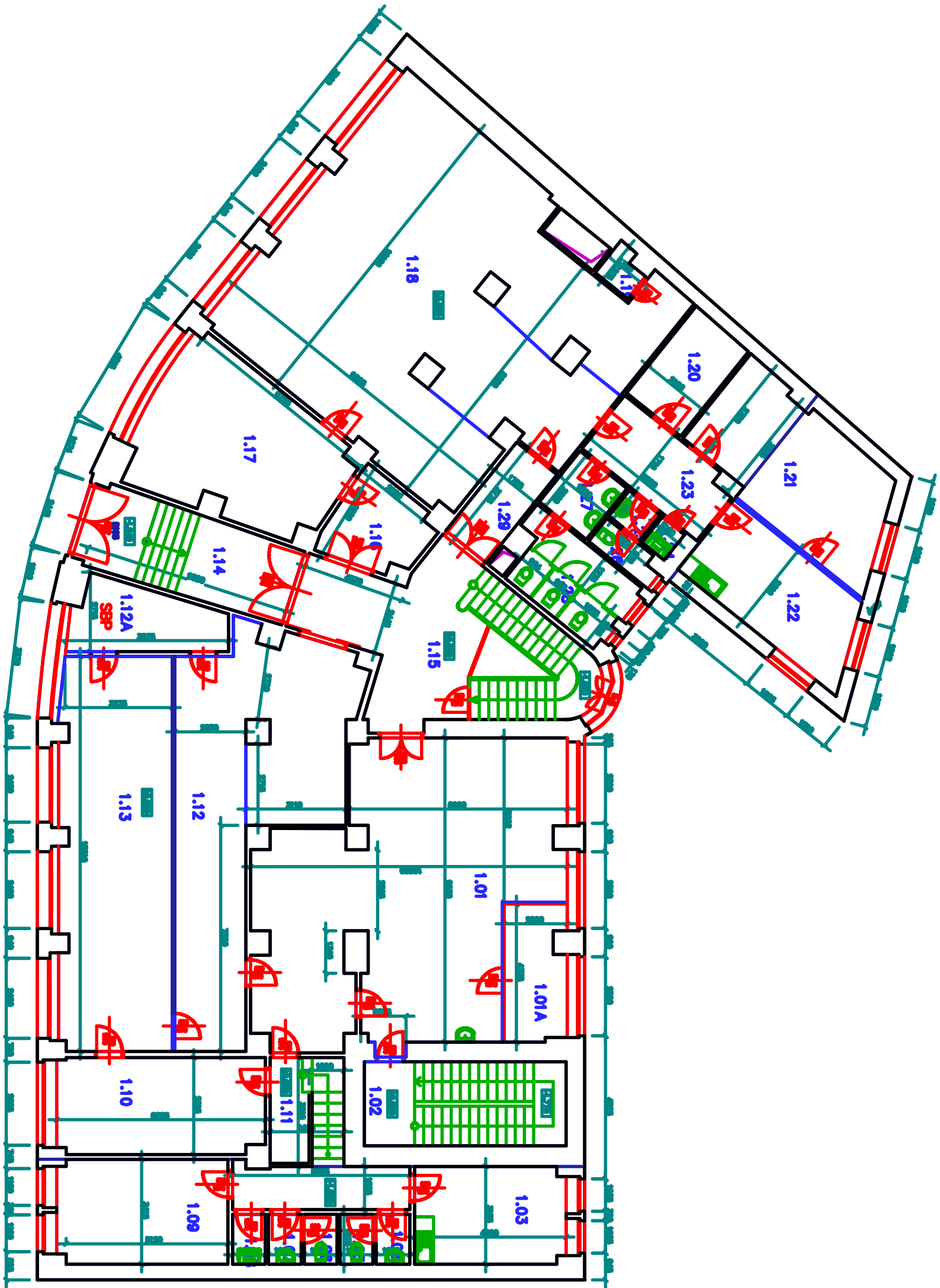
Porovnávací způsob vyčíslení obvyklého nájemného - venkovní parkovací plochy

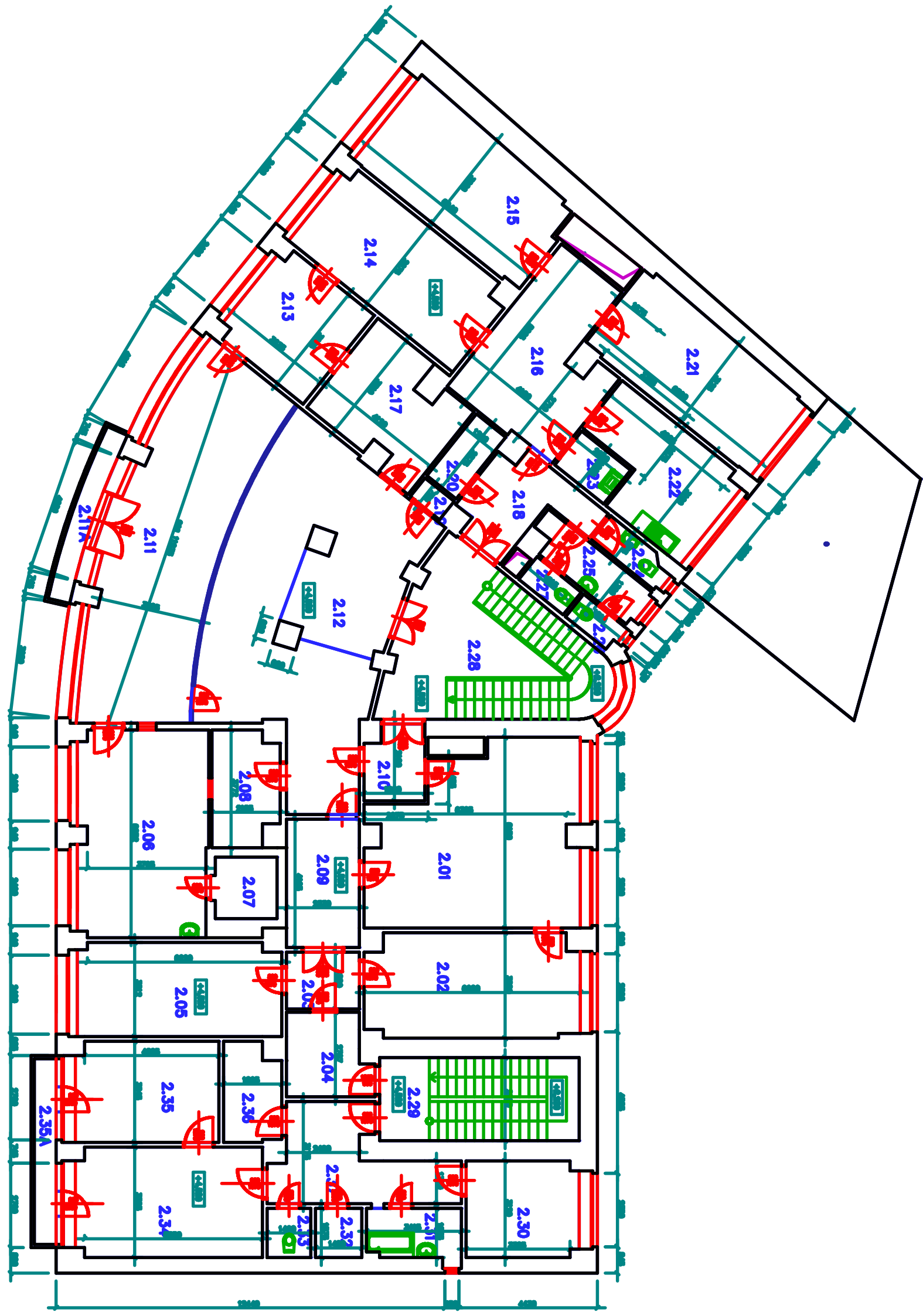
	Nemovitost		1	2	3	4
	Zdroj informace		CREDITAS Real Estate	QARA	občan-makléř	KOPPREA
	Číslo nabídky		sreality(GREB PS)	českéreality(11996)	sreality(4176045388)	
	Datum informace		V.24	V.24	V.24	V.24
	Region umístění	Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha
	Obec (adresa)	město	Praha 10-Košická	Praha 10-Voroněžská	Praha 3-Hartigova	Praha 10-Limuzská
	Popis		Nabízíme k pronájmu venkovní parkovací stání s uzamykatelnou zábranou v ulici Košická, Praha 10 - Vršovice.	Volné parkovací stání na zakladači ve dvoře. Přístup ke stání je zajištěn průjezdem domem s dálkovým ovládním vrat.	Pronájem parkovacího stání ve vnitrobloku domu. Plocha park.stání je o velikosti 4,8 x 2,4 m2 na zpevněné ploše, vjezd je DO.	Pronájem parkovacího stání ve vnitrobloku administrativní budovy.
Up	Užitná plocha	ks	1	1	1	1
C	Nájemné za měsíc	Kč/měsíc	2 500	2 700	2 000	2 500
	Jednotkové nájemné	Kč/ks/měs.	2 500,00	2 700,00	2 000,00	2 500,00
i1	Index rozdílné polohy	0.50-1.50	1,100	1,000	1,000	1,000
i2	Index času informace	indexÚRS	1,000	1,000	1,000	1,000
i3	Index důvěryhodnosti	0.80-1.00	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.	2 612,50	2 565,00	1 900,00	2 375,00
	Váha 1 - 3b (5b)		1	1	1	1

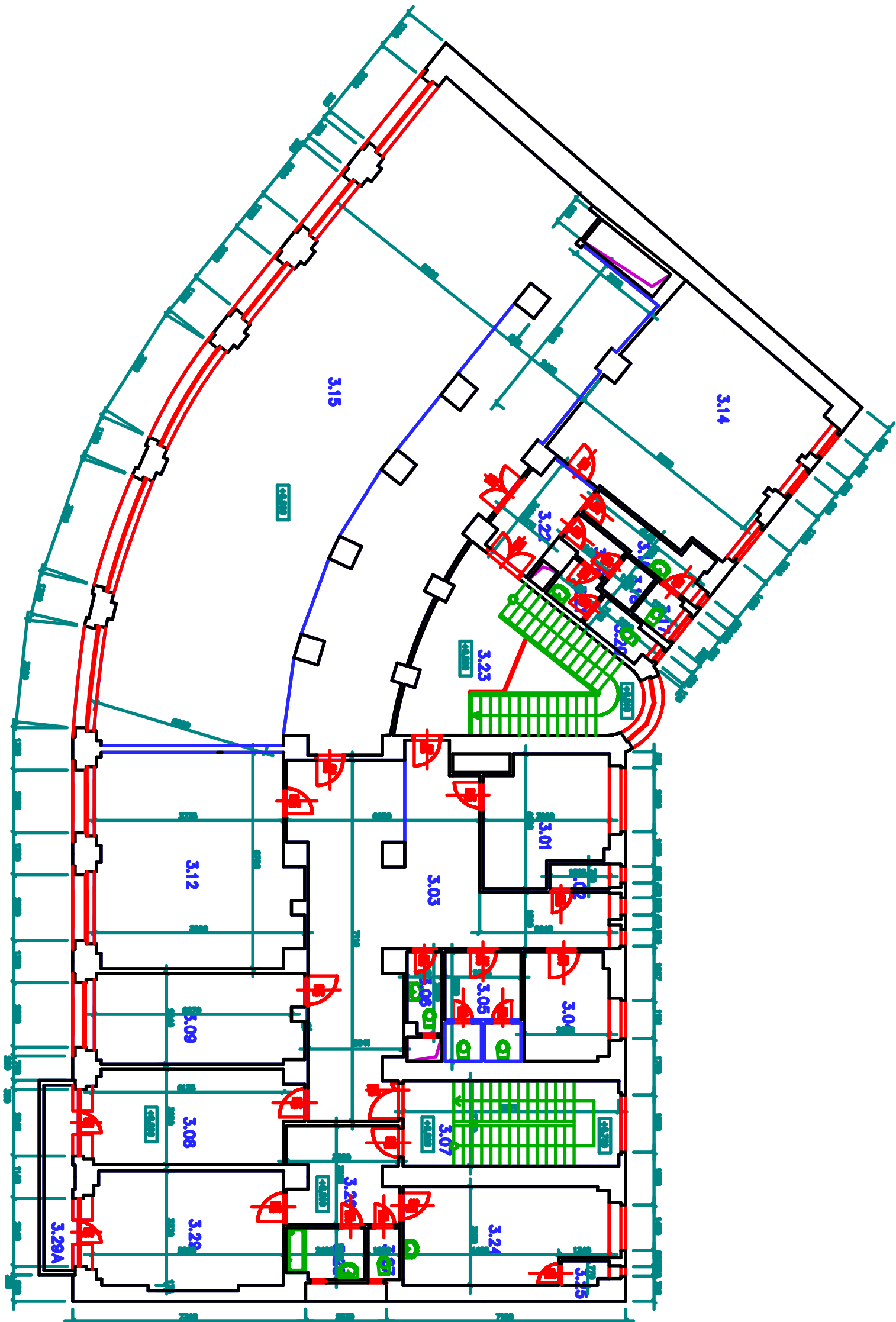
	Vážený průměr nájemného 1 ks			
		je roven	2 363,13	Kč/ks/měsíc
	Index obchodovatelnosti		1,00	
	Upravený průměr nájemného 1 ks		2 363,00	Kč/ks/měsíc
	Upravený průměr nájemného 1 ks		28 356,00	Kč/ks/rok

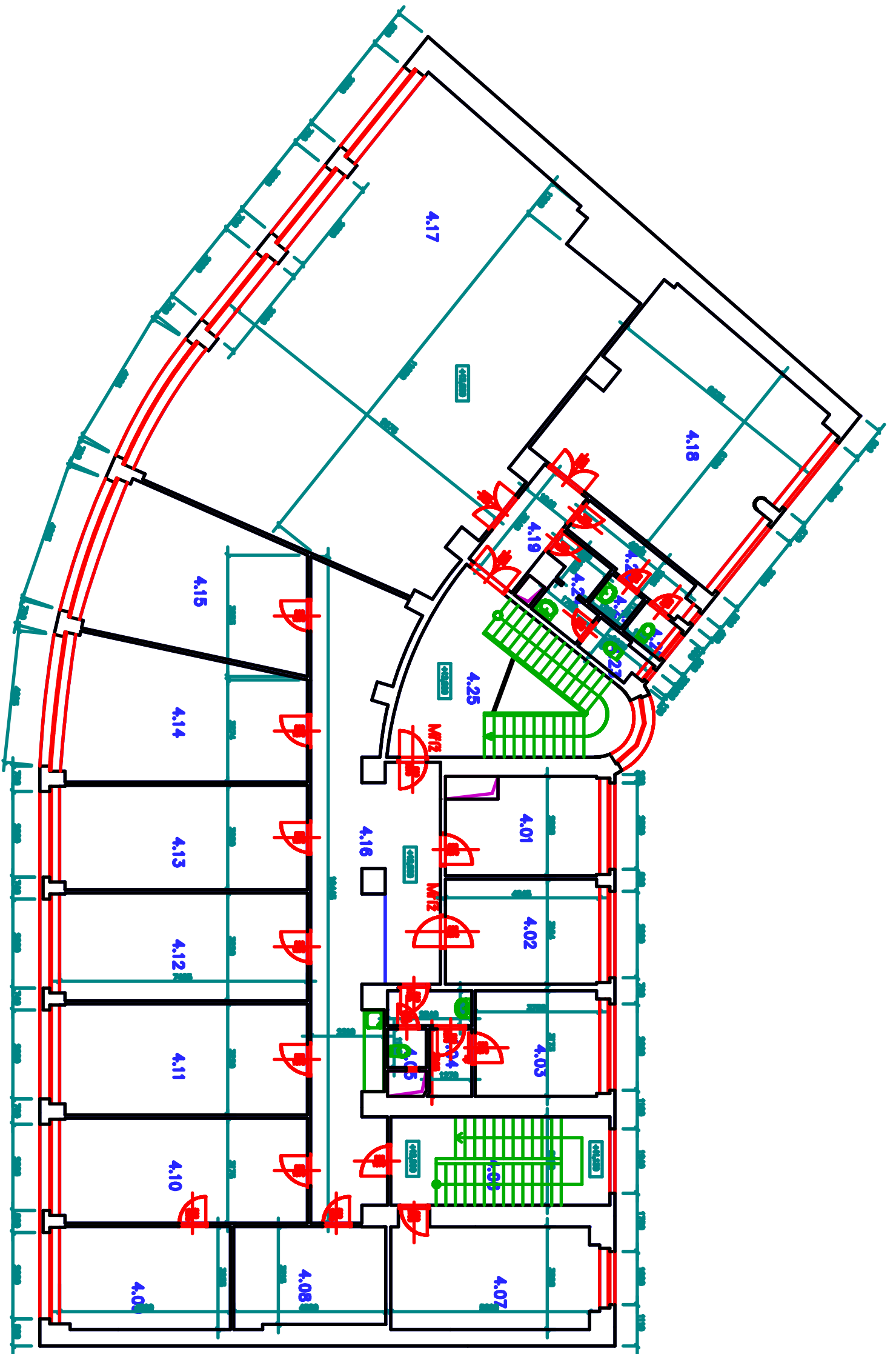


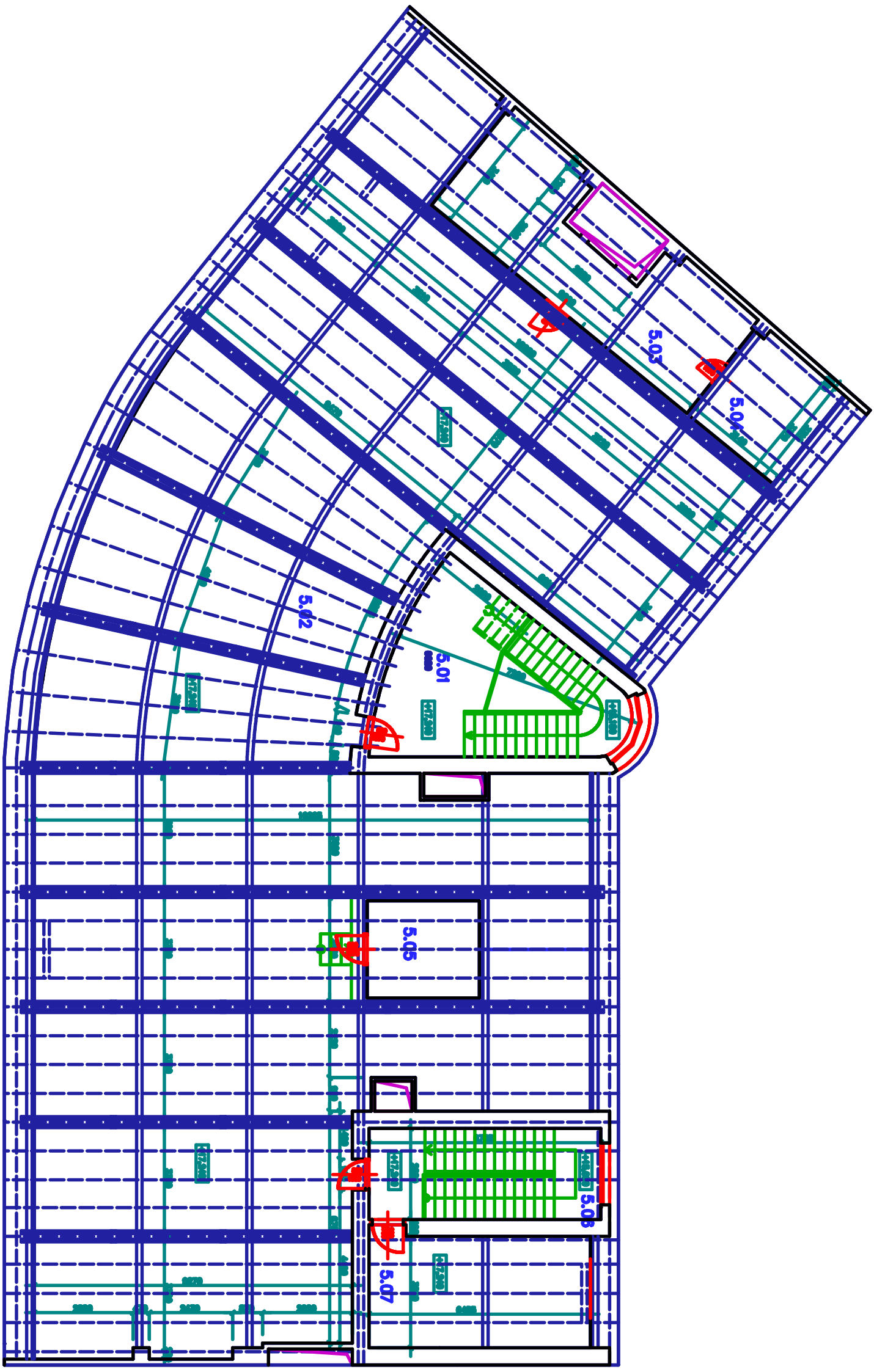




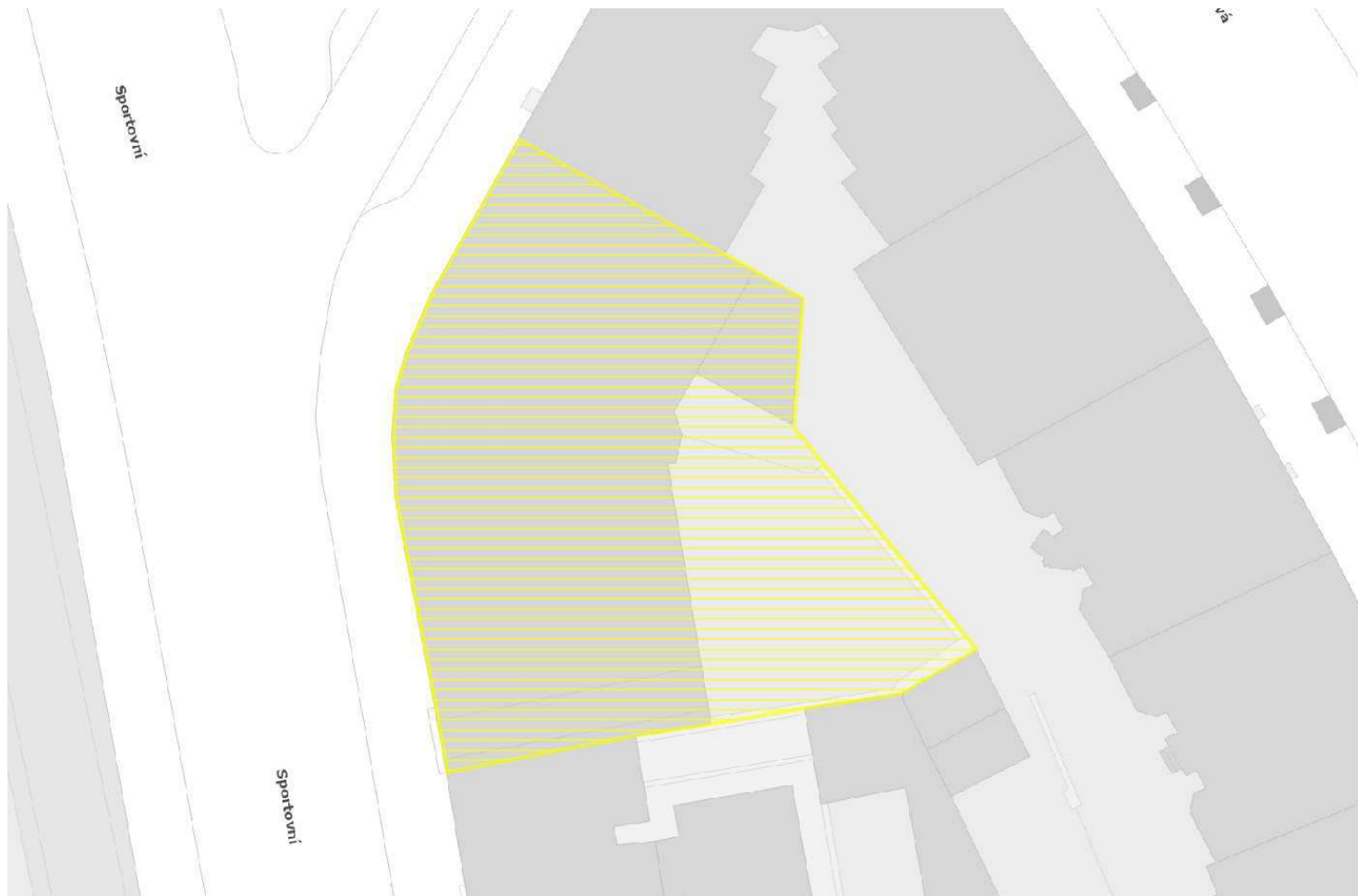








INFORMACE O VYBRANÉM ÚZEMÍ



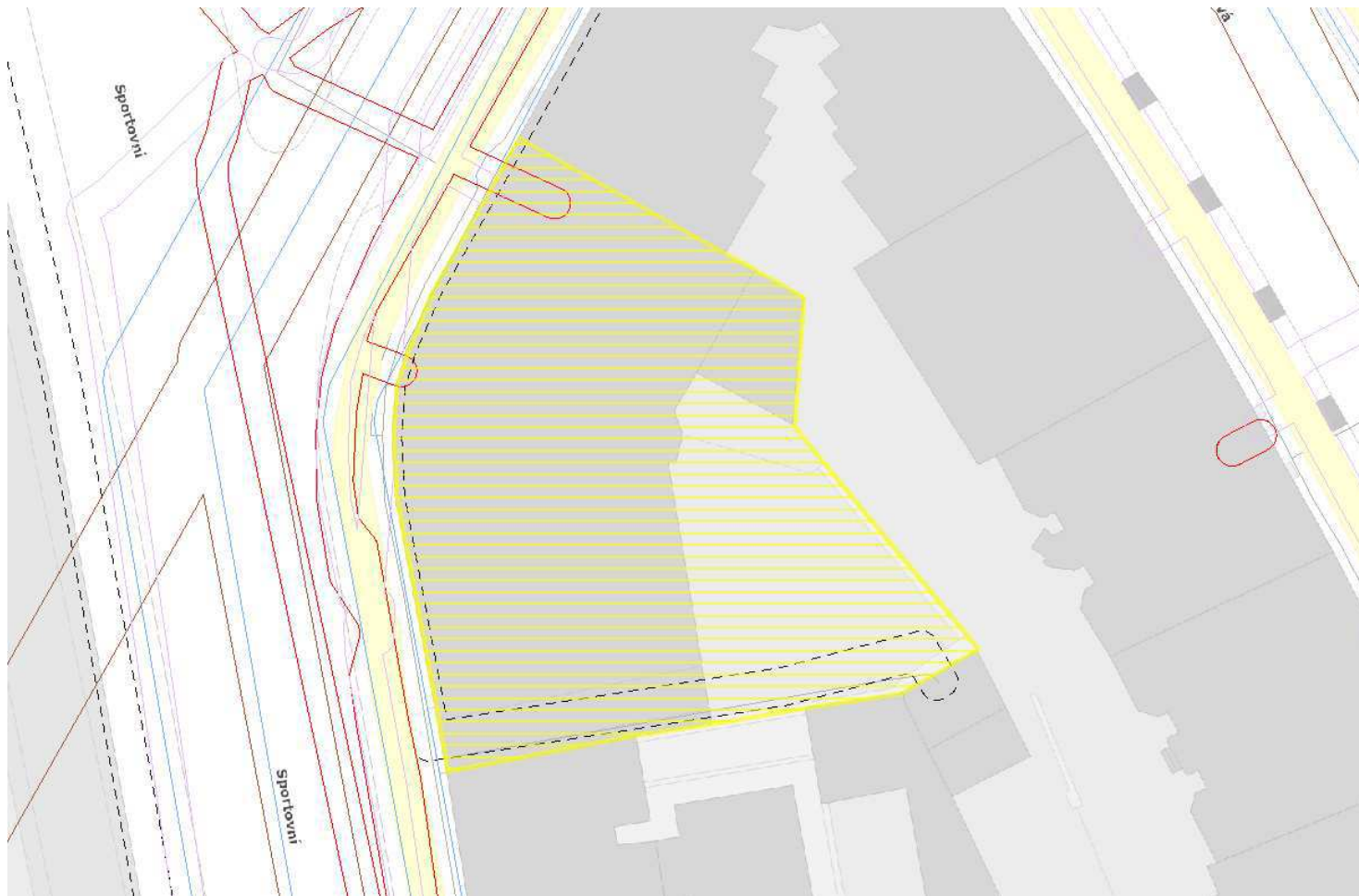
Plocha vybraného území: 898 m²

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Vršovice
počet parcel: 1

PARCELNÍ ČÍSLO

1131/1



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): 100.8 m ² VN podzemní: 100.8 m ²	
① Elektrické vedení nízkého napětí: 31.2 m Nadzemní: 31.2 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

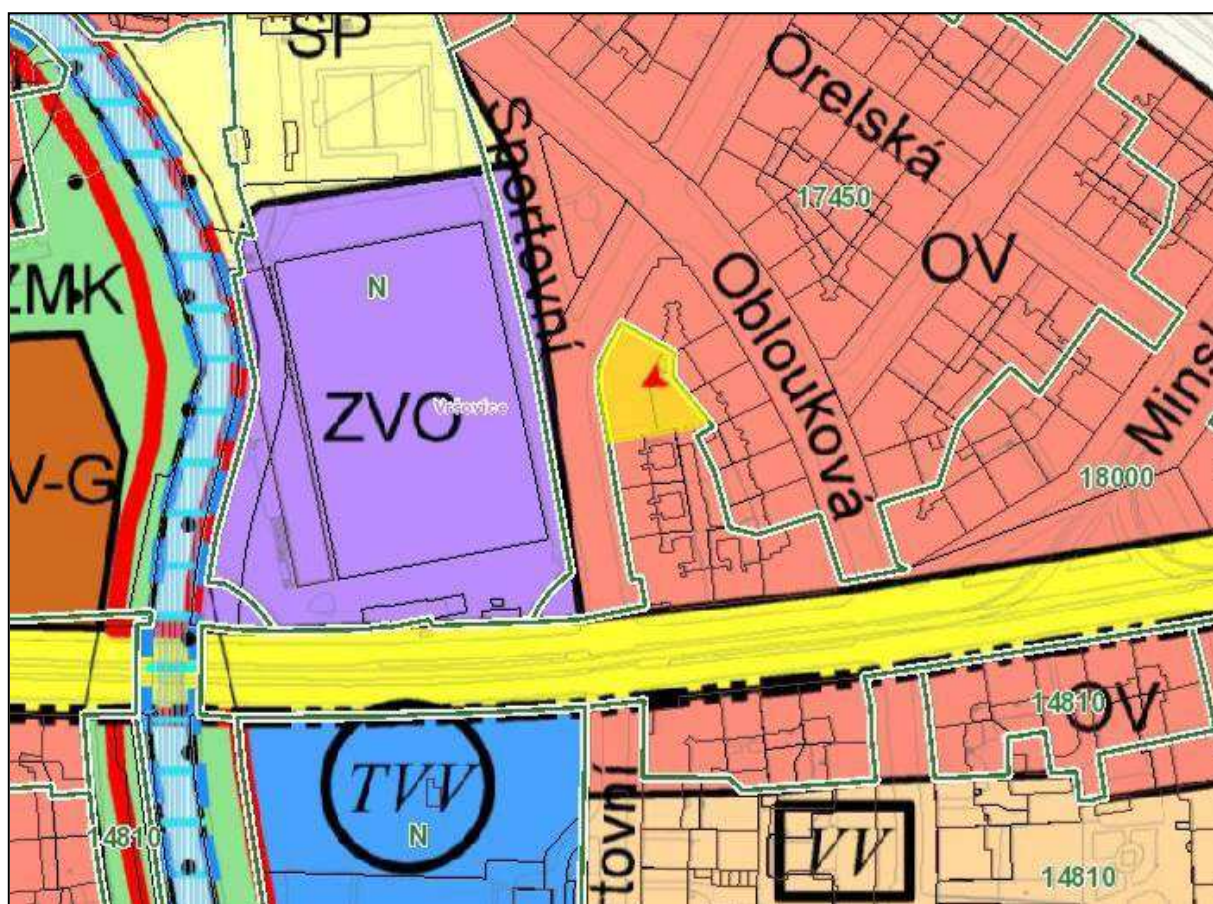
① Elektronická komunikační zařízení včetně ochranných pásem: 1x	
① Ochranná pásma leteckých radionavigačních zařízení letiště Praha Ruzyně	nevyskytuje se
① Ochranná pásma vysílacích zařízení	nevyskytuje se
① Elektronická komunikační vedení včetně ochranných pásem: ANO	
① Ochranná pásma optických sítí: 23.5 m ²	
① Ochranná pásma metalických sítí: 11.8 m ²	

Vodovody

① Zařízení včetně ochranných pásem	nevyskytuje se
① Ochranná pásma vodovodních řadů: .4 m ²	
① Ochranná pásma zdrojů vod	nevyskytuje se

Kanalizace

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

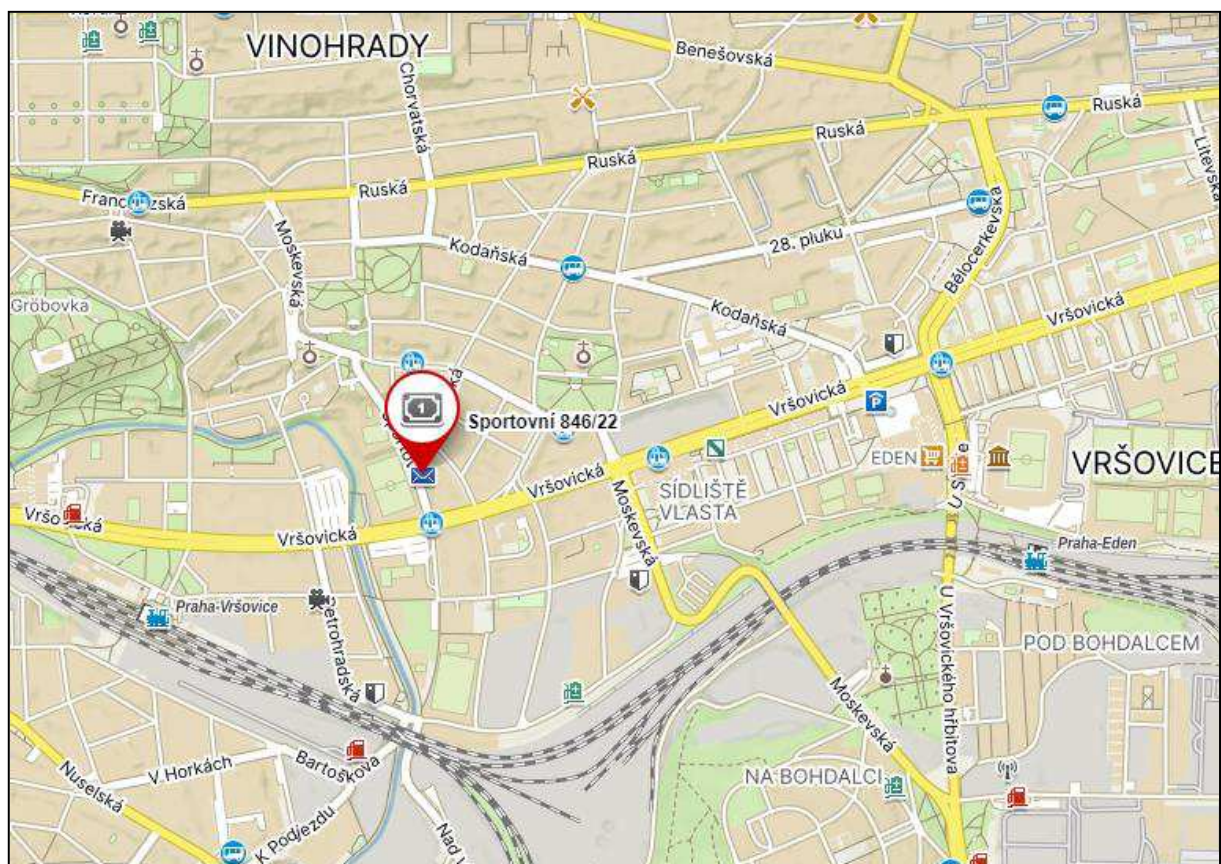
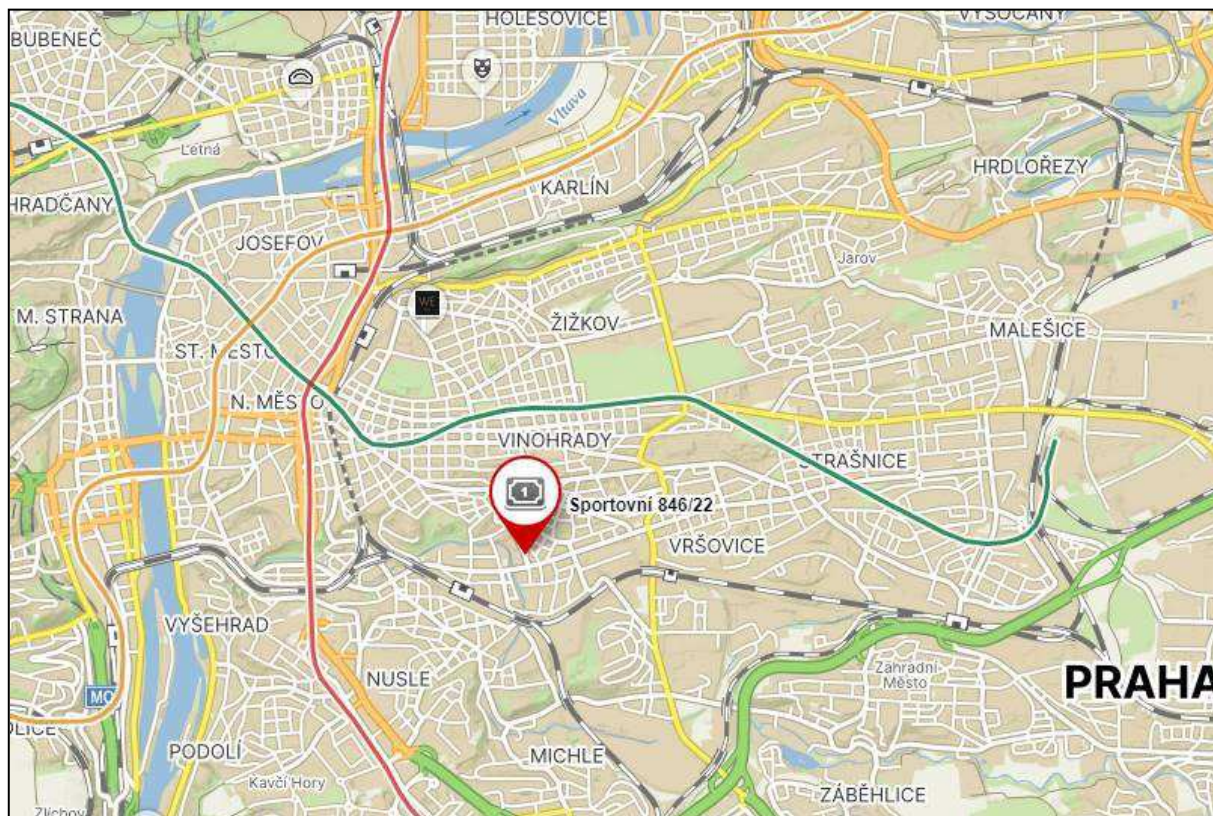


Výřez z územního plánu s údaji cenové mapy pozemků Prahy 2024



Letecký snímek

Situace širších vztahů





Pohled na budovu ze Sportovní ulice



Pohled na budovu ze Sportovní ulice



Pohled na budovu ze dvora



Dvorní část pozemku parc.č. 1131/1



Dvorní část pozemku parc.č. 1131/1



Pozemek parc.č. 1131/2 s cizí stavbou



Chodba v 1.PP



Plynová kotelna v 1.PP



Kabelovna v 1.PP



Technická místnost v 1.PP



Šatny zaměstnanců v 1.PP



Umývárny zaměstnanců v 1.PP



Schodiště se vstupní halou v 1.NP



Hala pro veřejnost v 1.NP



Zázemí přepážek v 1.NP



Sál doručovatelů v 1.NP



Kuchyňka v 1.NP



Kancelář v 1.NP



Hala pro veřejnost 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



Kancelářské prostory ve 3.NP



Přednáškový sál ve 3.NP



Kancelářské prostory ve 3.NP



Přednáškový sál ve 3.NP



Kuchyňka ve 3.NP



Sociální prostory ve 3.NP



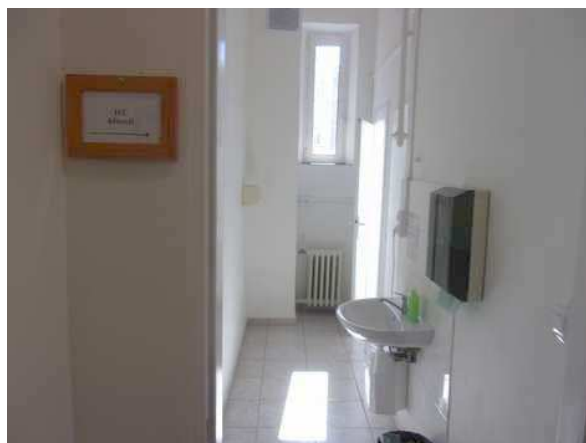
Chodba ve 4.NP



Kancelářské prostory ve 4.NP



Kuchyňka ve 4.NP



Sociální prostory ve 4.NP



Bývalá prádelna v 5.NP



Půdní prostory



Byt ve 2.NP - kuchyně



Byt ve 2.NP – koupelna



Byt ve 2.NP - pokoj



Byt ve 3.NP - kuchyňský kout



Byt ve 3.NP - pokoj



Byt ve 3.NP - koupelna



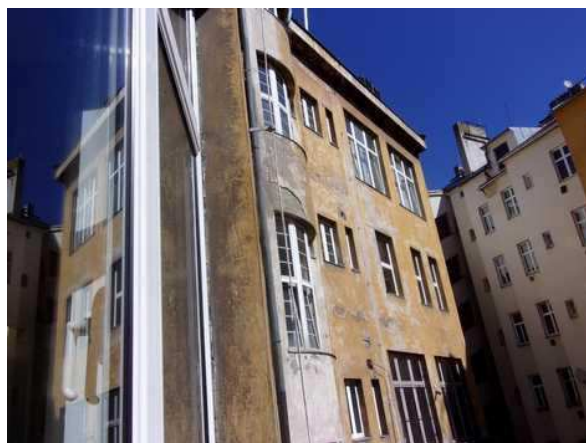
Vzlínající vlhkost v 1.PP



Stopy po protékání vody balkonem



Vlhkost po zatékání ze stoupačky (1.NP
kuchyně)



Opadávající části dvorní fasáda



Vlhkost po zatékání ze stoupačky (2.NP
koupelna)



Chybějící pojistná izolace

Legenda k porovnávacím metodám

(tento systém byl vypracován odborníky společnosti KOPPREA)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Index obchodovatelnosti vyjadřuje riziko prodejnosti nemovitosti.

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

Vzhledem k rozdílnosti velikosti porovnávaných objektů s oceňovaným objektem bylo nutné najít společný parametr. Byl zvolen parametr ceny 1 m² užitné plochy.