

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	022366/2023.
ZNALEC:	Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc. Praha 6, Půlkruhová 34 IČO: 10 18 43 92
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Ekonomika / odvětví ceny a odhady nemovitostí; ekonomika / účetní evidence / finanční účetnictví; Stavebnictví / stavby dopravní, obytné, průmyslové, zemědělské.
ZADAVATEL:	Městská část Praha 10, IČ: 63941, Vršovická 1429/68, Praha 10, PSČ 101 38.
ČÍSLO JEDNACÍ:	O1/82/2023/0017.
PŘEDMĚT:	Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10-Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	1. ze třech.
DATUM:	31.5.2023.
POČET STRAN:	55 + 1 příloha, celkem 56.
SEZNAM KAPITOL:	1. Zadání znaleckého posudku 2. Výčet podkladů 3. Nález 4. Posudek 5. Odůvodnění 6. Závěr
PŘÍLOHY POSUDKU:	I. Informace o parcelách a budovách. II. Geometrické plány. III. Ortofotomapa. IV. Cenová mapa pozemků. V. Platný územní plán. VI. Přehled tříd polohy podle Naegeliho. VII. Údaje o realizovaných cenách nemovitostí.

PREAMBULE

Úřad Městské části Praha 10 jako správní úřad, mě vyzval abych jako znalec z oboru ekonomika a stavebnictví, podal znalecký posudek a určil obvyklé ceny budovy č.p. 1429 ve Vršovické ulici 68, kde je sídlo Úřadu Městské části Praha 10, a sousední budovy „Kulturního domu Eden“, který je již několik let nevyužívaný. Oba soubory budov stojí na pozemcích, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10. Oba oceňované objekty jsou v současné době ve stavebně havarijním stavu a zpracovávají se ně projekty rekonstrukce. Jak tyto rekonstrukce budou probíhat, kdo bude jejich investorem a následným uživatelem není v současné době z pohledu vedení Úřadu Městské části Praha 10 vyjasněno.

Z pohledu znalce se jedná o velice zajímavý úkol, protože takto velké objekty v havarijním stavu se běžně neprodávají. Tudíž také neoceňují a pro zadaný úkol neexistují srovnatelná data ze současného pražského realitního trhu. Je neoddiskutovatelné, že obvyklá cena nemovitostí je dána nejen jejich lokalitou, ale také finančními výnosy, které z nich budou budoucími vlastníky realizovány. A zde stojí znalec před několika neznámými, které zásadním způsobem ovlivňují současnou obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí. Předložený znalecký posudek je založen pouze na odbornosti znalce, to je stavebnictví, oceňování nemovitostí a finanční účetnictví. Finanční účetnictví je disciplína, která si klade za úkol věrně a poctivě informovat o reálných hospodářských procesech daného subjektu.

Předložený znalecký posudek tedy nemůže nahradit hodnotové analýzy typu SWOT, strategické plánování a analýzy budoucího rozvoje této lokality části Vršovic, společenské analýzy dopadu změn ve využití oceňovaných budov, způsob budoucí zástavby v závislosti na případných změnách územního plánu dané oblasti Městské části Praha 10. Societální analýzy zpracované z pohledu celospolečenského či politického. Racionální rozhodování v tomto případě bude vycházet ze závěrů předloženého znaleckého posudku, ale musí zohlednit rizika daného postupu ve všech scénářích, byť s různou pravděpodobností, a zvolit postup, který přináší největší užitek a prospěch zadavateli posudku. Posudek je vypracován na základě podkladů a informací poskytnutých zadavatelem a veřejně dostupných informacích. Pro své analýzy jsem využil jak odborné posudky o stavebně-technickém stavu oceňovaných budov tak i projekty na jejich rekonstrukci, které si objednal ÚMČ Praha 10. Za validitu údajů a informací, ze kterých jsem při své analýze vycházel, nepřebírám žádnou odpovědnost a předpokládám, že všechny jsou pravdivé a úplné. Ze skutečností nebo podmínek, které by se vyskytly po datu zpracování znaleckého posudku, by bylo nutné závěry mého zkoumání na jejich podkladě korigovat podle nových zjištění a skutečností.

Prohlašuji, že nemám žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem předloženého posudku, a nejsem ani majetkově či personálně propojen s Objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit moji nezávislost, nestrannost či objektivitu. Ve smyslu ustanovení § 18 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb., Zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech prohlašuji, že nejsem podjatý.



Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
znalec

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Cílem předloženého znaleckého posudku je určit obvyklou cenu pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10-Vršovice, včetně pozemků a staveb s ním souvisejících v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 31.5.2023, pro potřeby dalších jednání Zastupitelstva Městské části Praha 10 o způsobu rekonstrukce a případné návazné výstavby objektů, (nebo jejich pronájmu), ve vlastnictví Městské části Praha 10.

Předmětem znaleckého posudku je zodpovědět následující odborné otázky objednatele:

1. Určit obvyklou cenu pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10:

	Parcela	Druh pozemku	Výměra m²
1.	1873/81	Č.p. 1429	7 466,00
2.	1873/83	zeleň	256,00
3.	1872/2	jiná plocha	4 891,00
4.	1872/3	Č.p. 1467	1 311,00
Celkem			13 924,00

2. Určit obvyklou cenu pozemků parc.č. 1873/81, 1873/83, 1872/2 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1429.
3. Určit obvyklou cenu pozemku parc.č. 1872/3 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1467.
4. Určit obvyklou cenu všech výše uvedených pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budov č.p. 1429 a č.p. 1467.
5. Určit obvyklou cenu nově postavené budovy navržené v západní části pozemku parc.č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C” budovy č.p. 1429.

Obvyklá cena je určena podle zákona o cenách, zákona č. 526/1990 Sb., zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění, včetně „**Komentáře k určení obvyklé ceny**”, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014. Zjištěná cena je určena podle platné vyhlášky MF ČR č. 337/2022 Sb.

2. VÝČET PODKLADŮ

- a) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1035 pro kat. území Vršovice.
- b) Původní projekt na „Dům sdružených investorů” vypracovaný KPÚ Praha v roce 1970 až 1971.
- c) Stavební povolení odboru výstavby ONV Praha 10 vydané pod č.j. 12886/70 ze dne 1.9.1971.

- d) Povolení k trvalému provozu, užívání objektu „Dům sdružených investorů“ odboru výstavby ONV Praha 10 vydané pod č.j. 1332/76-Ho ze dne 1.9.1976.
- e) Rozhodnutí o přidělení čísla popisného vydané odborem vnitřních věcí ONV Praha 10 č.j. 936/76-Po ze dne 16.6.1978.
- f) Projekt na provedení nové vodotěsné izolace pochozí terasy z 16.3.1987.
- g) Projekt na stavební úpravy v souvislosti s výměnou 6 osobních výtahů ze dne 18.5.1998.
- h) Projekt na rekonstrukci přízemí objektu „A“ z října roku 2001 a dubna roku 2002.
- i) Protokol č. 153/16 laboratoře měření imisí Fostar Bohemia s.r.o. z 18.10.2016.
- j) Inspekční zprávy o výtazích ze dne 8.2.2017.
- k) Zpráva č. 1700 J 162 Kloknerova ústavu ČVUT v Praze: „ověření pevnosti betonových konstrukcí ve spodním podlaží objektu Radnice“, 12.5.2017.
- l) Studie sanace azbestu vypracoval SGS Czech Republic, s.r.o. dne 4.2.2019.
- m) Rekonstrukce objektu Vršovická č.p. 68 vypracovala CASUA spol. s r.o. 12/2020.
- n) Architektonické-urbanistická soutěž na projekt Nový Eden, CCEA MOBA, 2022.
- o) Rozhodnutí stavebního odboru MČ Praha 10 na stavební záměr „Rekonstrukce objektu Vršovická č.p. 68“ č.j. P10-393150/2021, ze dne 25.10.2021.
- p) Předané fotografie z archivu stavebního úřadu.
- q) Vlastní fotografická dokumentace z května roku 2023.
- r) Část územního plánu dané lokality.
- s) Část platné cenové mapy pozemků dané lokality,
- t) Realitní časopisy z roku 2023.
- u) Průzkumy trhu nemovitostí prováděné českou odbočkou společnosti Colliers International a AAA realitní fond.
- v) Údaje o dosažených cenách nemovitostí v Praze získané od Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu.
- w) Osobní prohlídka současného stavu nemovitosti konaná dne 18.4.2023 za přítomnosti paní Mgr. ,
- x) Zákon o cenách, zákon č. 526/1990 Sb.
- y) Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku.
- z) vyhl. MF ČR č. 337/2022 Sb.,
- aa) „Cenové ukazatele ve stavebnictví“, URS Praha, a.s.,
- bb) „Komentář k určování obvyklé ceny“, vydaný MF ČR dne 25.9.2014,
- cc) Pejšek, V.: Právní rádce, 2004,
- dd) Teorie oceňování nemovitostí VII. Přepřacované a doplněné vydání, Albert Bradáč a kolektiv, CERM 2008,
- ee) Dorfl, L. a kol. Soudní znalectví. Praha, 2009.

3. NÁLEZ

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedených pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10 - Vršovice, včetně pozemků a staveb s ním souvisejících; podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., zákona o oceňování č. 175/1997 Sb. a vyhl.č. 337/2022 Sb., k datu 31.5.2023.

Vlastník nemovitostí: podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1035 pro kat. území Vršovice, ze dne 19.4.2023:

**Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.**

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100

Předmětem ocenění jsou tyto nemovitosti:

1. Hlavní stavba č.p. 1429/68 na parc.č. 1873/81: budova Úřadu městské části Praha 10.
2. Budova č.p. 1467/1 „Nový Eden“ na parc.č. 1872/3.
3. Pozemky podle LV č. 1035:

Poř.č.	Druh pozemku	Číslo parcely	Výměra m ²
1.	Zastavěná plocha a nádvoří	1873/81	7 466,00
2.	Ostatní plocha, zeleň	1873/83	256,00
3.	Ostatní plocha, jiná plocha	1872/2	4 891,00
4.	Zastavěná plocha a nádvoří	1872/3	1 311,00
Celková výměra			13 924,00

Na oceňovaných nemovitostech není vloženo žádné věcné břemeno ani zástavní právo. Oceňované nemovitosti jsou situovány v památkově chráněném území Hlavního města Prahy.

3.2. POPIS

Vršovice jsou městská čtvrť a katastrální území na jihovýchodě širšího centra Prahy, součást městské části i městského obvodu Praha 10. Sousedí na severu a severozápadě s Královskými Vinohrady, na východě se Strašnicemi, na jihovýchodě s Michlí a na jihozápadě s Nuslemi. Stejně jako Vinohrady i Vršovice charakterizuje luxusní promenáda elegantních městských domů. Tvoří ji ulice Kodaňská, Tolstého, Bulharská, Finská nebo Ruská. Vršovické činžáky zdobí skvostné i roztodivné prvky různých historizujících stylů. Najdou se tu i poklady secese, na kterých se podepsal slavný architekt Osvald Polívka. Spoluautor Obecního domu se postaral o podobu několika domů v Kodaňské, Ruské nebo Moskevské ulici. V duchu stylu národní secese jsou bohatě zdobené štukovým dekorem, vlasteneckými motivy a dokonce nápisy jako *Věrné naše milování* nebo *Kde domov můj*.

Nejstarší dochovanou památku Vršovic představuje gotický kostel svatého Mikuláše, který stojí na Čechově náměstí u Heroldových sadů. Původně tvořil kostel svatého Mikuláše centrum obce, to se posléze přesunulo směrem na náměstí Svatopluka Čecha a posléze na Kubánské náměstí. Heroldovy sady, do kterých je zasazen také Vršovický zámeček, původní továrna na hedvábí italského obchodníka Giuseppe Rangheriho z Lombardie, tzv. Rangherka.

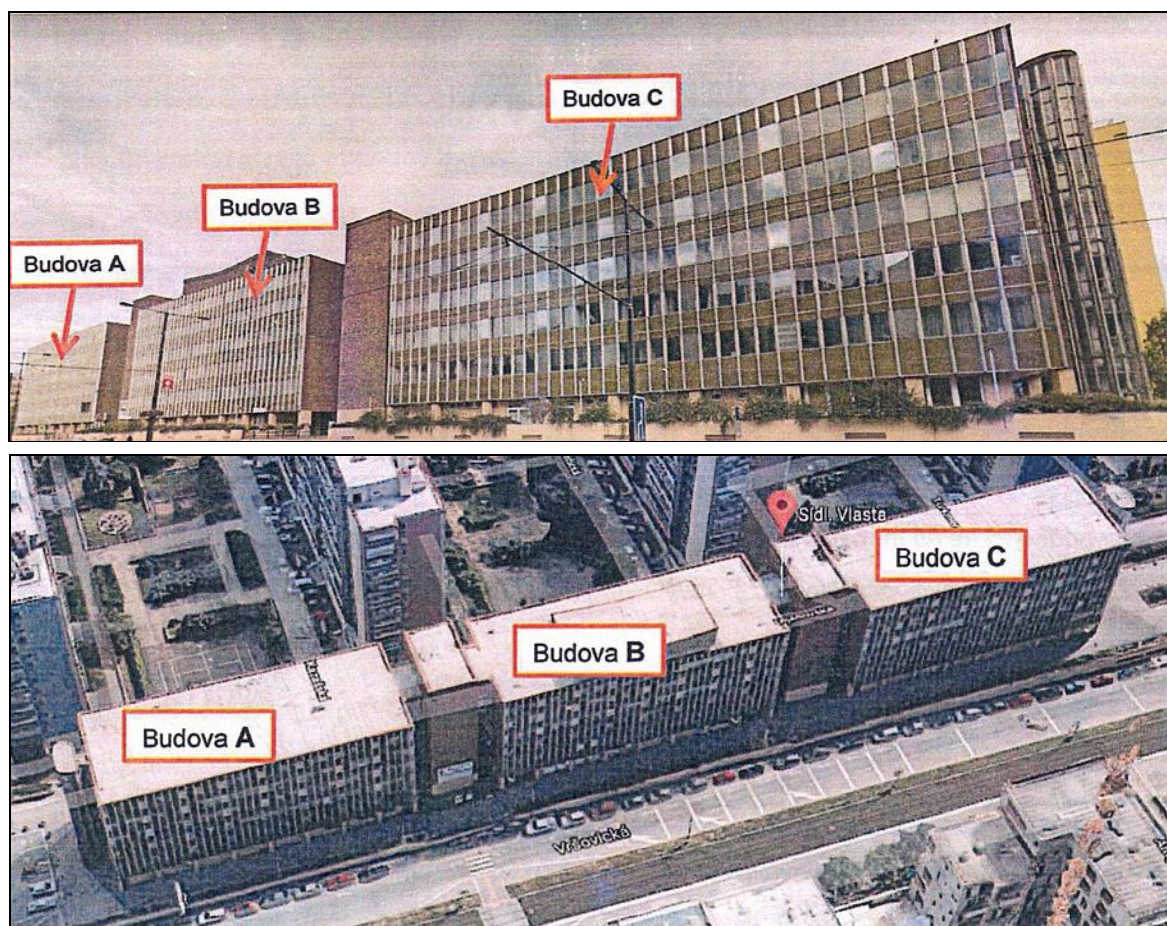
Městská část Praha 10 měla k 1.1.2023 celkem 98 183 obyvatel, její rozloha činí 2,94 km². K hlavnímu městu Praze byla připojena již v roce 1922. Úřad Městské části Praha 10 je správním úřadem, orgánem veřejné moci, jemuž je zákonem svěřena vymezená působnost v oblasti státní správy. Správní úřad je součástí výkonné moci a podléhá Magistrátu hlavního města Prahy. Úřad Městské části je správním centrem obvodu, který ho spravuje, poskytuje informace o úřadu, službách a kulturně-společenském dění daného území. Každoročně pořádá mnoho kulturních, společenských a sportovních akcí. Sídlo Úřadu Městské části je v bývalém objektu „Domu sdružených investorů“, který byl stavebně dokončen v roce 1976. Objekt vedlejší budovy „Kulturní dům Eden“ má víceúčelový sál s kapacitou až 600 míst, kinosál a

*Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.*

restauraci. V devadesátých letech se však začaly stále více projevovat důsledky vysokých nákladů na provoz a údržbu, využití objektu začala upadat a v červenci 2005 byl objekt pro prudce se zhoršující stav zcela uzavřen. V současné době je objekt pro veřejnost uzavřen.

Popis budovy Úřadu Městské části Praha 10:

Sídlo Úřadu Městské části Praha 10 a vedlejší budova „Kulturního domu Eden“ stojí v místech bývalého komplexu vozatajských kasáren. Císařská a královská armáda zde v letech 1880 až 1890 nechala v režii stavitele Aloise Elhenického vybudovat rozlehlý komplex kasáren, který zahrnoval štábní budovy, byty důstojníků, baráky mužstva, stáje a sklady. Svému účelu sloužila kasárna až do roku 1955. Od šedesátých let byly nevyužívané objekty postupně demolovány, až z celého areálu zbyla jediná budova v Magnitogorské ulici, která stojí dodnes. Po roce 1968 se začalo v daném místě s výstavbou sídliště Vlasta. K výstavbě nového sídliště poskytlo Ministerstvo národní obrany pozemky ve Vršovcích, právě po bývalých vozatajských kasárnách. Obytný areál byl v letech 1972–1976 doplněn o masivní provozní a správní budovu, která ho oddělovala od rušné Vršovické ulice. Sídlíště, které s úřadem vytvořilo kompaktní urbanistický celek, bylo vybudováno podle návrhu Zdeňka Edela ve spolupráci s Vlastiborem Klimešem a Josefem Lavičkou. Vzniklo zde šest obytných bloků se 688 bytovými jednotkami. Sídlo Úřadu městské části Praha 10 je součástí tohoto sídliště Vlasta. Jedná se o komplex tří propojených budov:



Komplex tří staveb byl budován jako „Dům sdružených investorů“ podle projektu vypracovaného KPÚ Praha v roce 1970 až 1971. Stavební povolení bylo vydáno ONV Praha

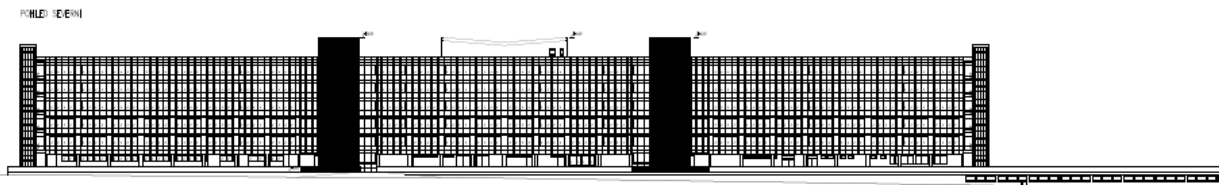
10 pod č.j. 12886/70 dne 1.9.1971. Objekt byl předán k trvalému provozu, užívání, dne 1.9.1976, číslo popisné bylo vydáno dne 16.6.1978. Stavba byla kolaudována jako „Dům sdružených investorů“. Současné stáří budov je 47 let. Komplex Radnice je hmotově rozdělen do 3 hlavních administrativních sekcí a založen na modulovém systému 6×6 m, mimo dvou schodišťových středních objektů. Všechny sekce jsou vzájemně propojené vloženými dilatačními částmi. Celkem je 8 dilatačních úseků, které začínají na východě mezi garážemi a vlastní budovou Radnice, (označení I), a končí na západě mezi pochozí terasou a energoblokem, (označení VIII). Hlavní sekce Radnice jsou označené jako administrativní bloky „A“, „B“ a „C“. Jejich nosný systém je železobetonový skelet, (TMS-66 Severočeská krajská varianta), tvořený montovanými sloupy příčného profilu 400×400 mm a 600×400 mm. Průvlaky v podélném směru mají tvar T o rozměrech 500×500 mm. Stropní dutinové panely mají modulový rozpon 6 m, výšku 250 mm. Železobetonové prefabrikáty byly vyrobeny v závodě PREFA Váňov, (beton značky B 250). Na východě začíná celý komplex parkovištěm. To je jednopodlažní objekt konstrukční výšky 4,20 m, s modulovou sítí $5,00 \times 6,00$ m v příčném směru, a $1 \times 3,65 + 6 \times 6,00$ m v podélném směru. Výztužné ocelové sloupy jsou založeny na železobetonových patkách v různé úrovni, podle rozvodů sítí pod podlahou tohoto spodního podlaží. Vložené ztužující a opěrné železobetonové stěny mají tloušťku 300 mm. Tento konstrukční systém, (T-MS 66 severočeská varianta – výrobce Prefa Váňov), byl použit i pro energoblok, který navazuje na podzemní garáže.

Stropní panely v nadzemních podlažích vyhovují běžnému zatížení z kancelářských prostor, v přízemí byly osazeny panely zesílené pro přídavné větší nahodilé zatížení, (prodejny, sklady, apod.). Ve vyšších podlažích byly pod příčkami z cihel CDm navíc osazeny roznášecí ocelové profily. Montovaná železobetonová konstrukce je ztužena v příčném směru monolitickými stěnami tloušťky 250 a 300 mm. Vnitřní schodišťové objekty jsou monolitické betonové, stěnové nosné prvky tvoří šachty výtahů. Na příčných stranách budovy jsou ještě výrazné architektonické hmoty venkovních prosklených schodišť. tato schodiště mají ocelovou nosnou konstrukci a jsou oplášťována skelnými průhlednými tabulemi. Obvodový plášť budov je z Boletických fasádních panelů. Štítové zdi, schodišťové objekty, pilíře a obvodové zdivo v přízemí je obloženo kamennými obkladovými deskami. Obvodové zdivo na úrovni sníženého přízemí a terasy je obloženo keramickým kabřincovým obkladem, hnědé a tmavé barvy. Původní dlažba na venkovních pochozích terasách byla navržena z kamenné chodníkové mozaiky s kombinací mramoru. V roce 1987 byl již tento povrch navýšen o živичnou vrstvu tloušťky 30 až 50 mm.

Provozně je objekt rozdělen do 3 administrativních budov „A“, „B“ a „C“, které jsou navzájem propojené v obou směrech schodišťovými částmi. V nejnižším podlaží pod terasami jsou sklady, údržbářské dílny, šatny a umývárny, strojovna VZT, archivy, halové garáže s příslušenstvím a energobloky. Pro snadné zásobování jsou vytvořeny v této části komunikační prostory s nákladovými rampami. Dále jsou zde parkoviště osobních automobilů, ve východní části kryté terasou. Zde mohou parkovat i nákladní vozy. Na tuto část navazuje dále ve východním směru podzemní parkoviště, které má přímý výjezd do Vršovické ulice. V přízemí, na úrovni teras, jak severní do Vršovické ulice, tak i jižní přivrácené k obytnému parteru, jsou vstupy do úřadu městské části, kanceláře různých organizací, prodejny a dětský koutek. První až páté patro je využito jako kancelářské prostory. Střecha je plochá krytá fóliovou plastovou vodotěsnou izolací. Stáří vodotěsné izolace je 9 let. Základní rozměry budovy jsou zřejmé z následujících schémat:

Celkový pohled severní, z Vršovické ulice:

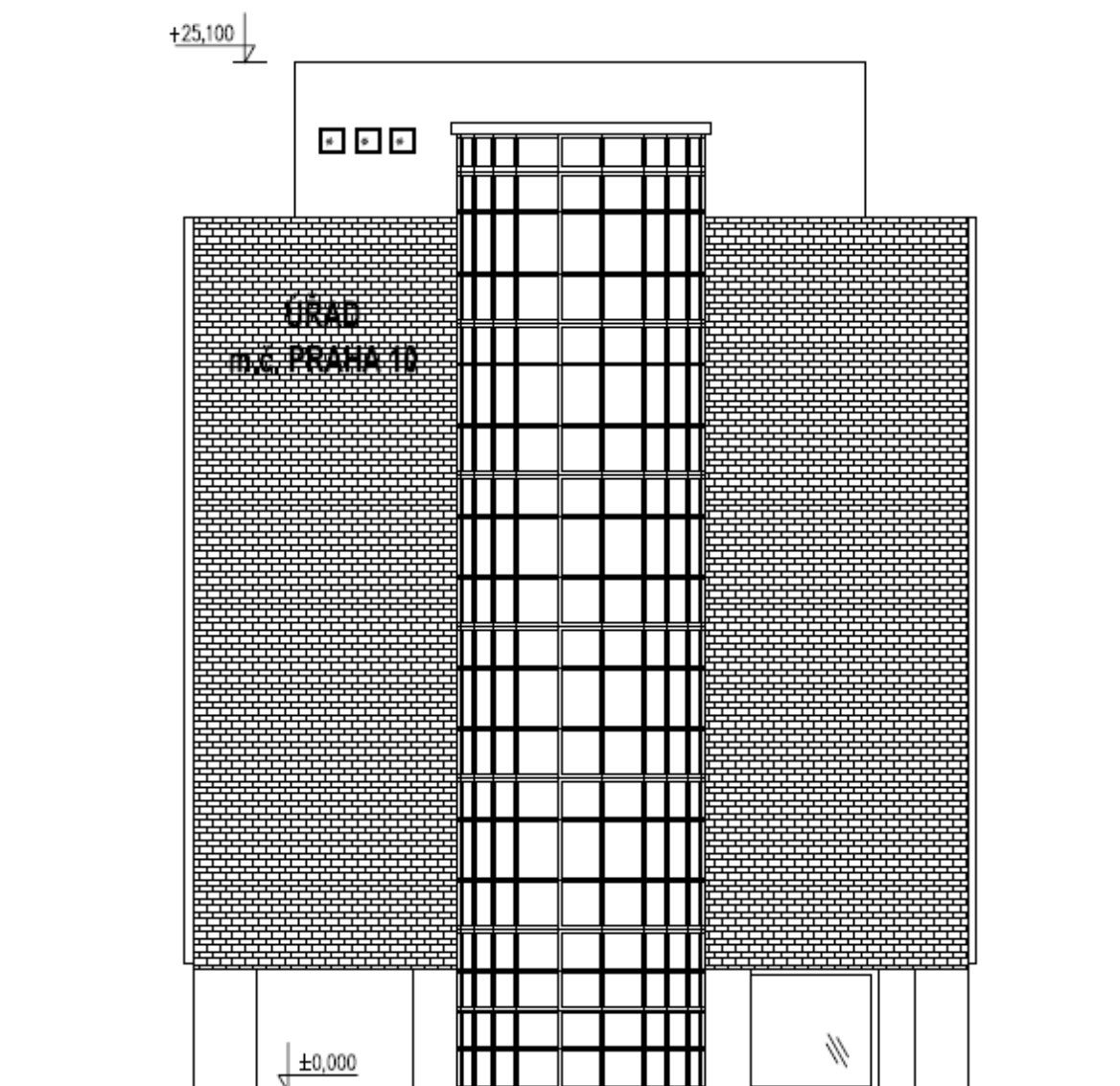
*Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.*



Celkový pohled jižní, od obytných domů:



Celkový pohled východní, od garážových stání:



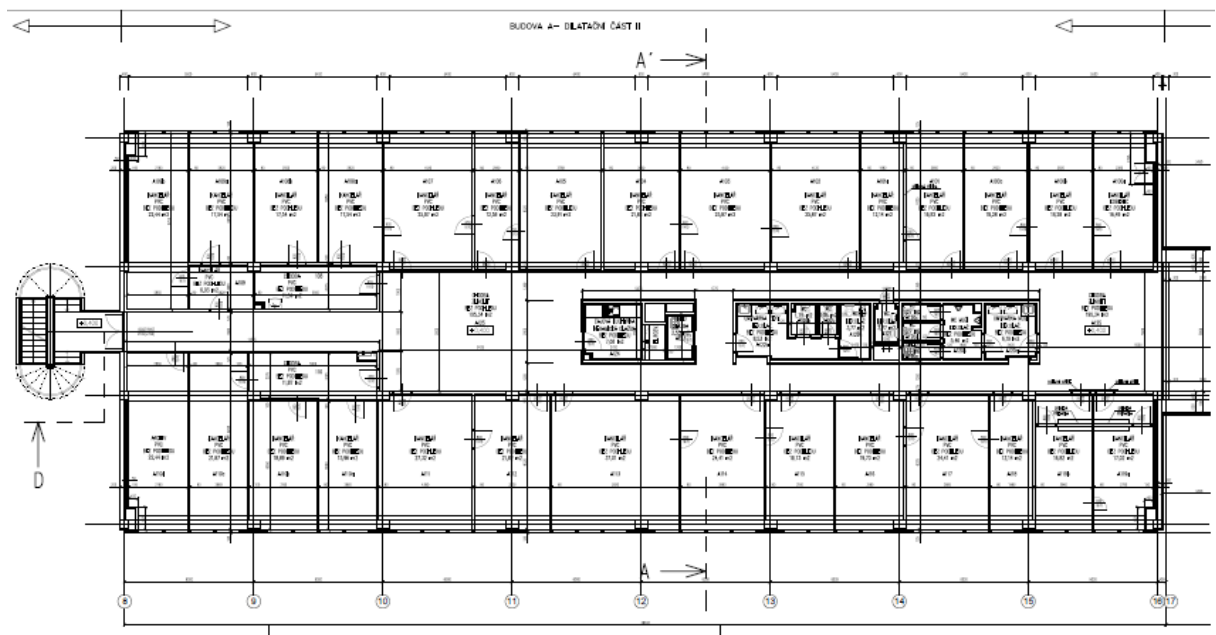
Půdorysné členění stavby:

*Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.*

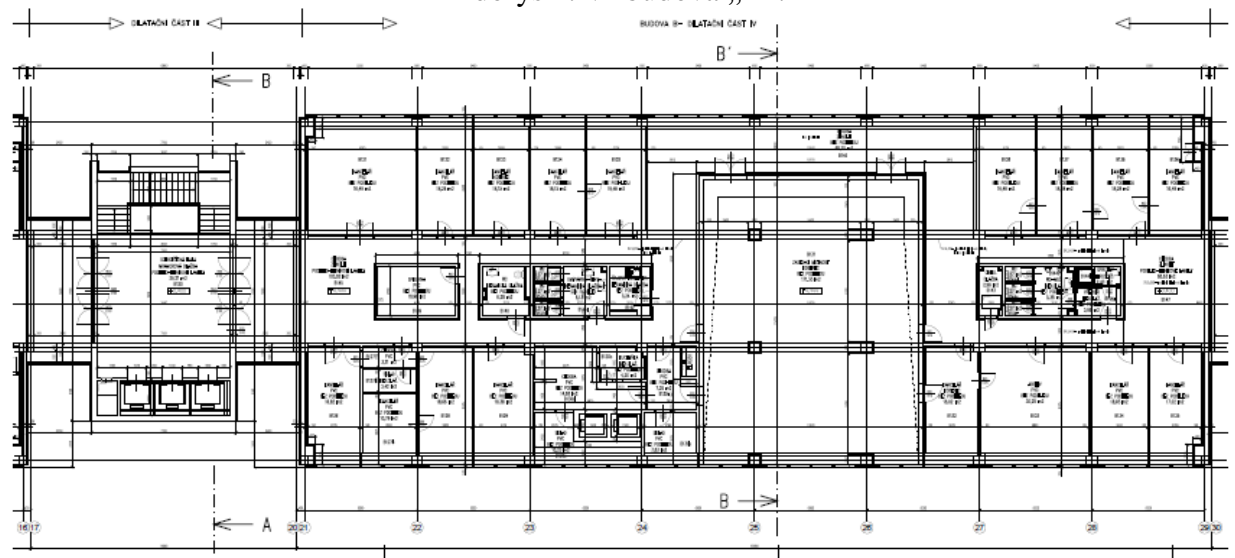


Celkem 57 řad sloupů v modulové příčné síti 6 m. Vlevo od budovy „A” je v podzemí, mimo garáží, energoblok. Podobně vpravo od budovy „C” je v podzemí druhý energoblok. Tento energoblok byl realizován jako první z celého komplexu objektů. Celková délka budov „A”, „B” a „C” je 293,65 m, šířka 18,40 m.

Půdorys 2.NP budova „A”:

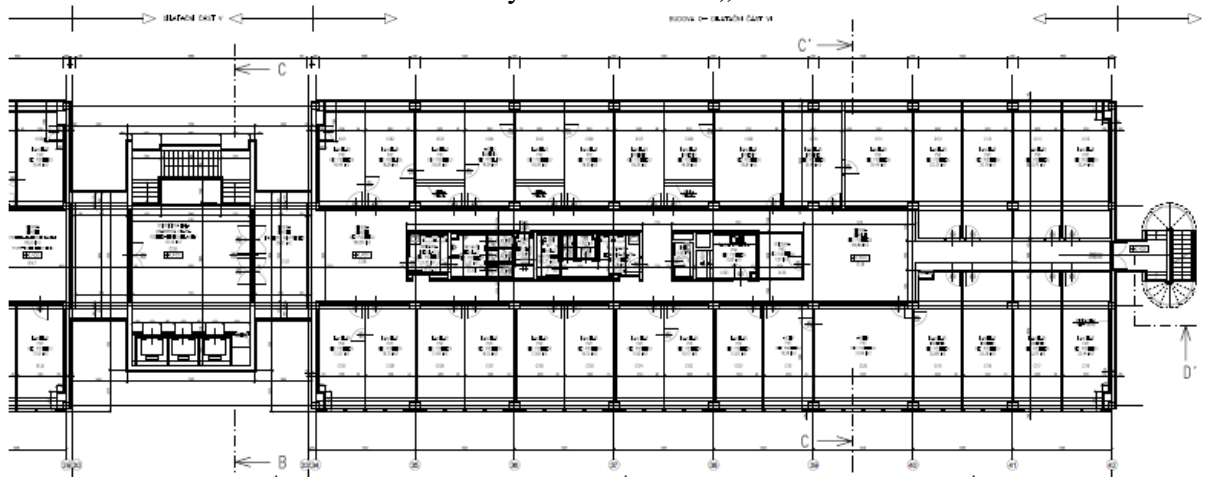


Půdorys 2.NP budova „B”:

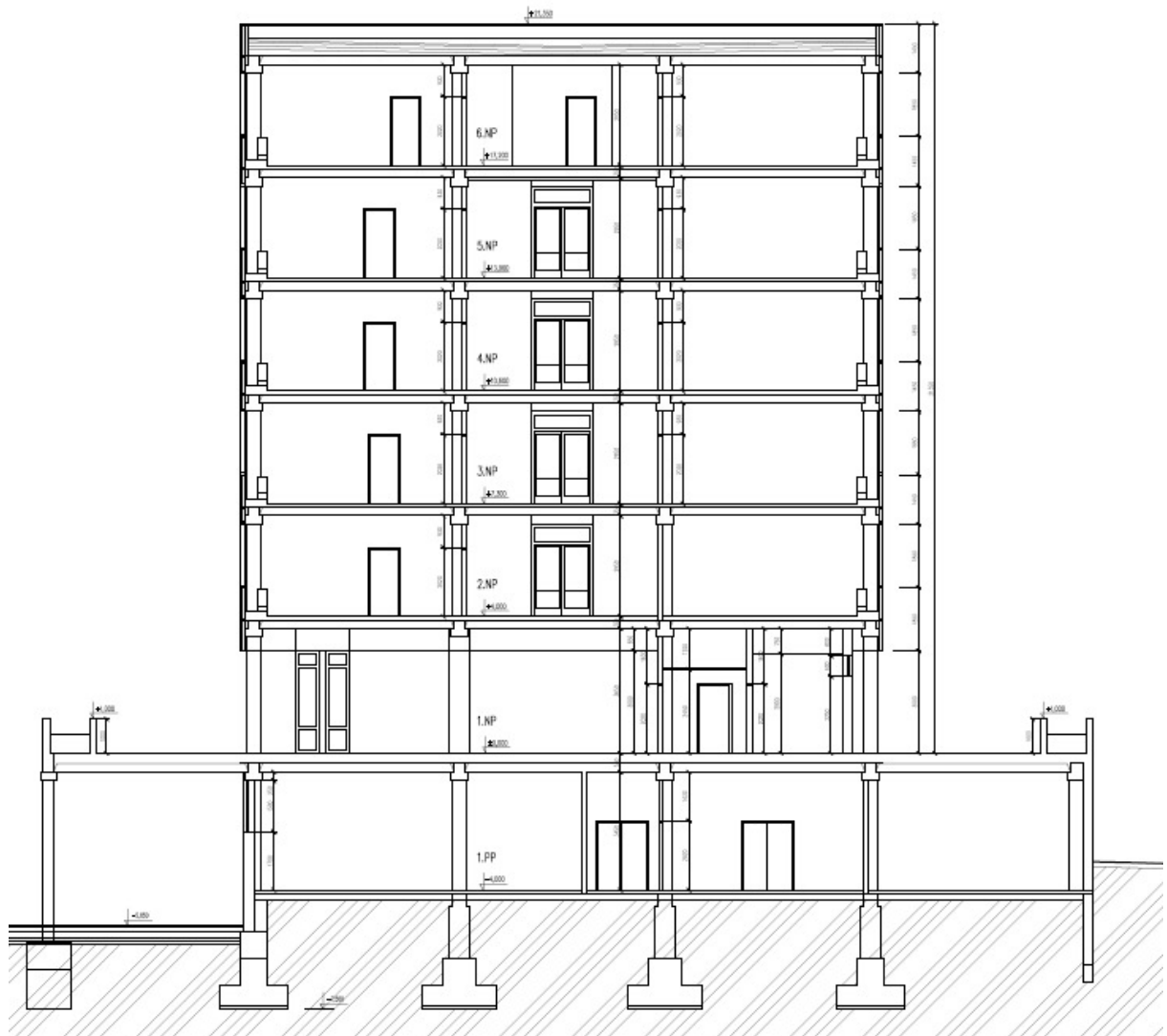


Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.

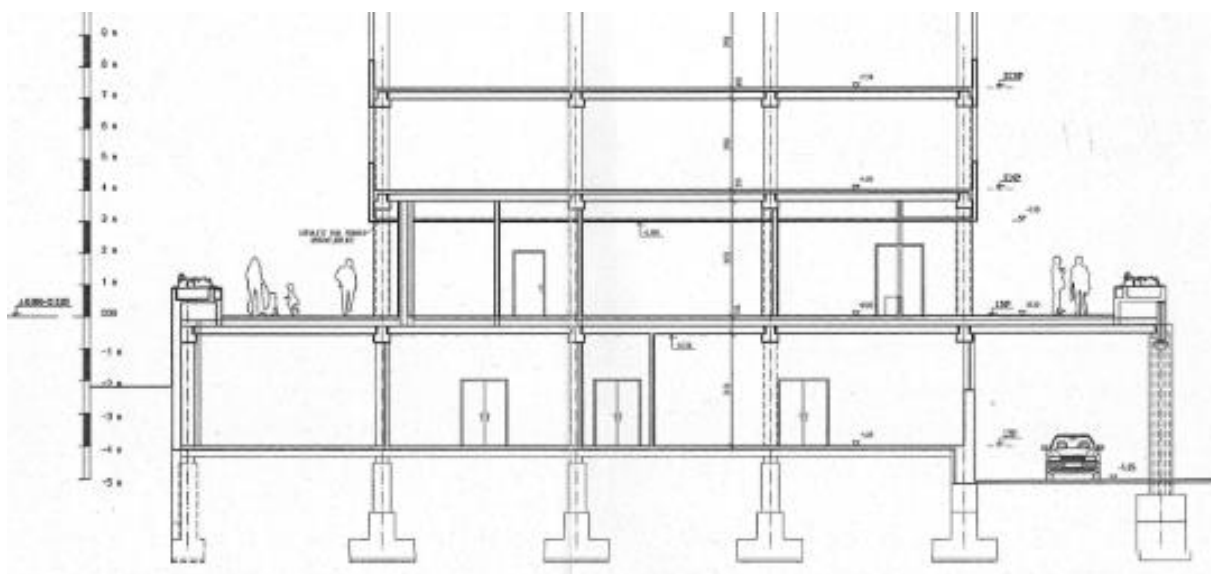
Půdorys 2.NP budova „C”:



Příčný řez budovou:



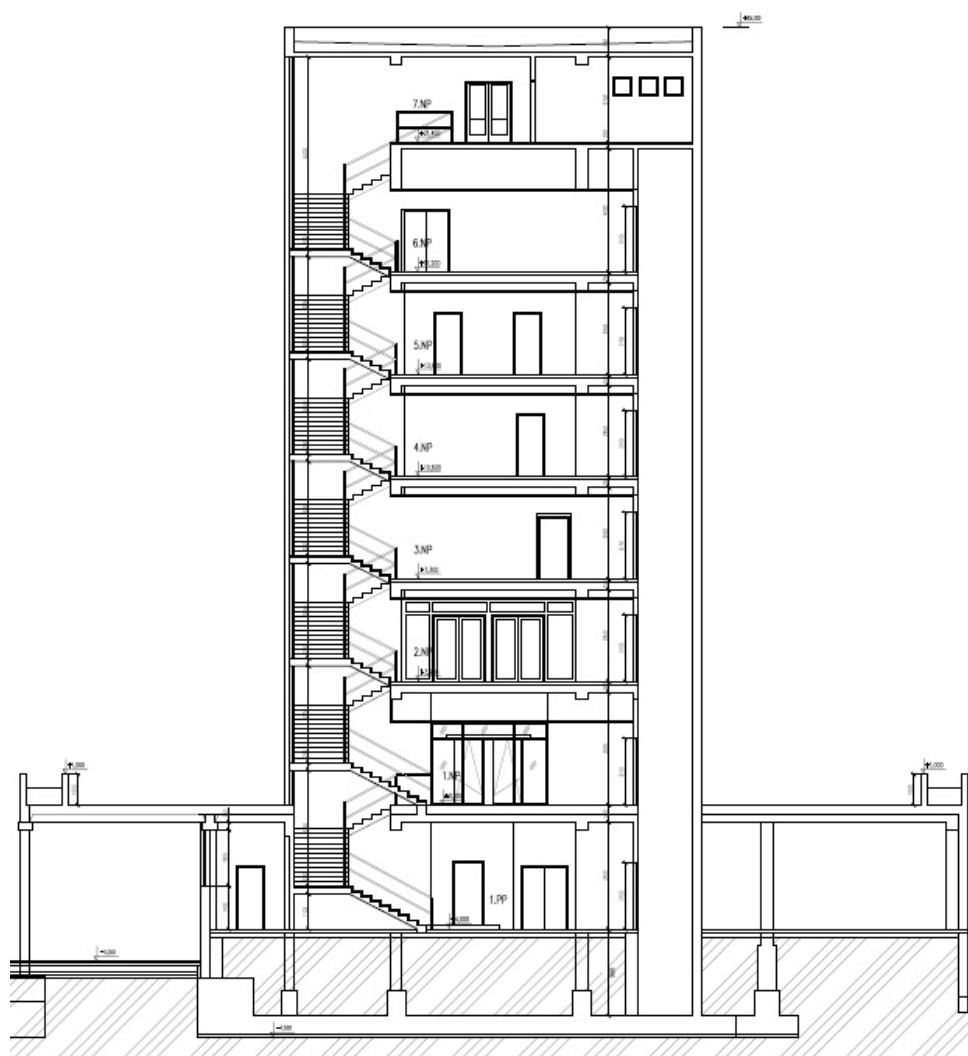
Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.



Terasa do Vršovické ulice.
(Severní terasa.)

Jižní terasa.

Příčný řez vloženou dilatační sekcí mezi objektem „A” a „B”:



Současný stavebně-technický stav komplexu staveb je havarijní. V letech 2015 až 2022 byla zpracována řada průzkumů, (geologický, hydrogeologický, stavebně-technický, stavebně-historický, statický, technologický atd.), včetně zkoušek použitých materiálů a průkaz jejich další životnosti. Z těchto průzkumů vyplynulo:

Základové konstrukce: základy stavby nevykazují žádné poruchy, či nadměrné sedání. Jejich stav je ze stavebně technického hlediska dobrý. Životnost železobetonových základů je minimálně 100 let.

Svislé nosné konstrukce: svislé nosné konstrukce nevykazují obecně žádné výrazné poruchy. Zhlaví nosných železobetonových sloupů pod jižní terasou však bude nutné odkrýt a zjistit hloubku narušení betonových krycích vrstev ocelové výztuže. V případě koroze ocelové výztuže se musí podle zjištěného stavu, hloubky narušení rozhodnout, zda se budou tyto sloupy měnit, či bude postačovat pouze ošetření vysprávkovou maltou na beton, (např. typu Weber.rep surface

Vodorovné nosné konstrukce: vodorovné nosné konstrukce nevykazují žádné poruchy, mimo nejnižšího podlaží. Tam jsou nosné dutinové železobetonové panely porušeny trvalým průsakem vody z pochozích teras.

Střecha: nosná vodorovná část střechy, (železobetonové dutinové panely), nevykazuje žádné poruchy, její konstrukce z dutinových panelů má životnost 100 let. Vodotěsná izolace střechy byla opravena v roce 2005. Původní vodotěsná izolace typu SA IV byla nahrazena fólií na bázi polyetylénu (PE). Životnost této vodotěsné izolace uvádí výrobce 30 let. V praxi je tato životnost nižší, specializované firmy potvrzují životnost poloviční.

Obvodový plášť: **Největším problémem v současné době jsou u obvodového pláště Boletické panely. Panely je nutné vyměnit nejen z tohoto hygienického hlediska, ale hlavně z hlediska tepelně izolačního, kdy nejsou splněny normové hodnoty součinitele prostupu tepla, (skutečná hodnota $U_{BP} \sim 2,8 \text{ W/m}^2\text{K}$, je $7\times$ vyšší než hodnota doporučená normou ČSN EN ISO 6946, $U_{St} = 0,38 \text{ W/m}^2\text{K}$).**

Dalším problémem jsou prosklené fasádní plochy zejména na spojovacích a schodišťových traktech. Zejména propojovací komunikační „dilatační sekce“ mezi jednotlivými objekty „A“, „B“ a „C“ tvoří nezanedbatelný podíl tepelných ztrát z takto velkých ploch.

Podobná situace je u požárních únikových schodišť na východním a západním konci areálu. Ty je nutno sanovat zejména z pohledu výrazného dožití hlavních konstrukčních částí jak z technické, tak i morální životnosti. Zajistit splnění platných norem z oblastí požární bezpečnosti.

Izolace pochozích teras: problém zatékání pochozími terasami existuje již od roku 1982. Dosud nebyl vyřešen a z toho plynou nepříznivé dopady na únosnost stropů nad spodním podlažím budovy. Nosné železobetonové panely stropů jsou již na mnoha místech poškozeny tak, že je nelze opravit.

Vnitřní instalace: osobní výtahy v budovách byly v havarijním stavu, a musely být proto již vyměněny.

Rozvody elektro jsou původní, provedené ještě v hliníkových vodičích ze stávající rozvodny el. energie v nejnižším podlaží budovy „A“. Životnost rozvodů el. proudu v hliníkových, původních vodičích je již skoro vyčerpána.

Původní svislé i ležaté litinové větve odpadních potrubí jsou velice křehké a na konci životnosti. V současné době dochází v krátkých pravidelných intervalech k trhlinám

*Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.*

na větvích, průsaku odpadní vody, což vyžaduje stále více oprav s nejistým výsledkem.

Rozvody ústředního vytápění jsou ocelové, většinou nekryté před vnitřní stranou Boletických panelů, u podlahy. Životnost rozvodů ústředního vytápění v ocelových trubkách je již vyčerpána. Litinové článkové radiátory jsou na konci morální životnosti.

Vzduchotechnika: životnost rozvodů vzduchotechniky a vzduchotechnických jednotek ve strojovně vzduchotechniky je technicky i morálně vyčerpána.

Vzhledem ke stáří objektů a jejich současnému stavebně-technickému stavu bylo rozhodnuto, že se provede podle schváleného stavebního záměru z roku 2021 „Rekonstrukce objektu Vršovická č.p. 68“. Na tuto rekonstrukci byla již vypracována projektová dokumentace pro provádění stavby, (PDPS). Dokumentaci zpracovala společnost CASUA spol. s r.o. v termínu 12/2020.

Popis budovy „Kulturního domu Eden“:

Budova „Kulturního domu Eden“ stojí na pozemku parc.č.1872/3, v sousedství komplexu budov Úřadu Městské části Praha 10. Projekt navrhli architekti Hana Pešková a Dalibor Pešek. Jde o železobetonový skelet se zavěšeným pláštěm z kovových a skleněných panelů, částečně obložený kamenem, dřevěnými podhledy, a plochou střechou. Po dokončení měl dům tři provozy; víceúčelový sál (600 míst v řadách, 550 při stolovém uspořádání), kino (291 pevných sedadel) a restauraci (105 míst). Před sálem byl foyer sloužící jako prostor pro přestávky nebo drobné výstavy. Výměra podlahové plochy je 4 960 m².

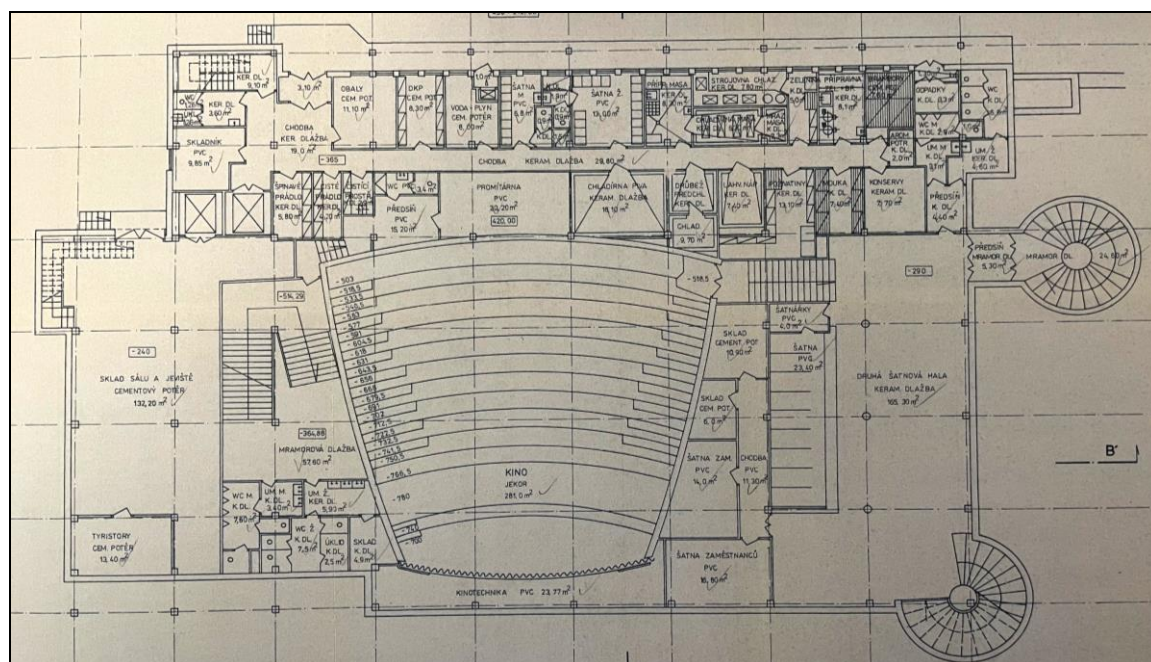


**Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.**

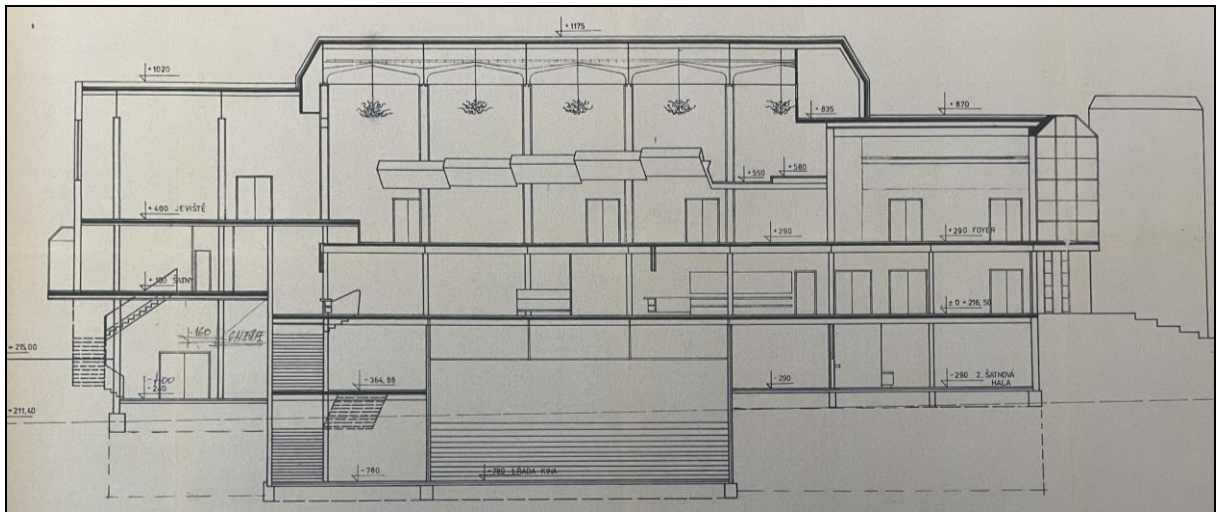
Pohled na „Kulturní dům Eden” z roku 1998, pohled na hlavní sál z roku 1998
a ortofotomapa objektu.



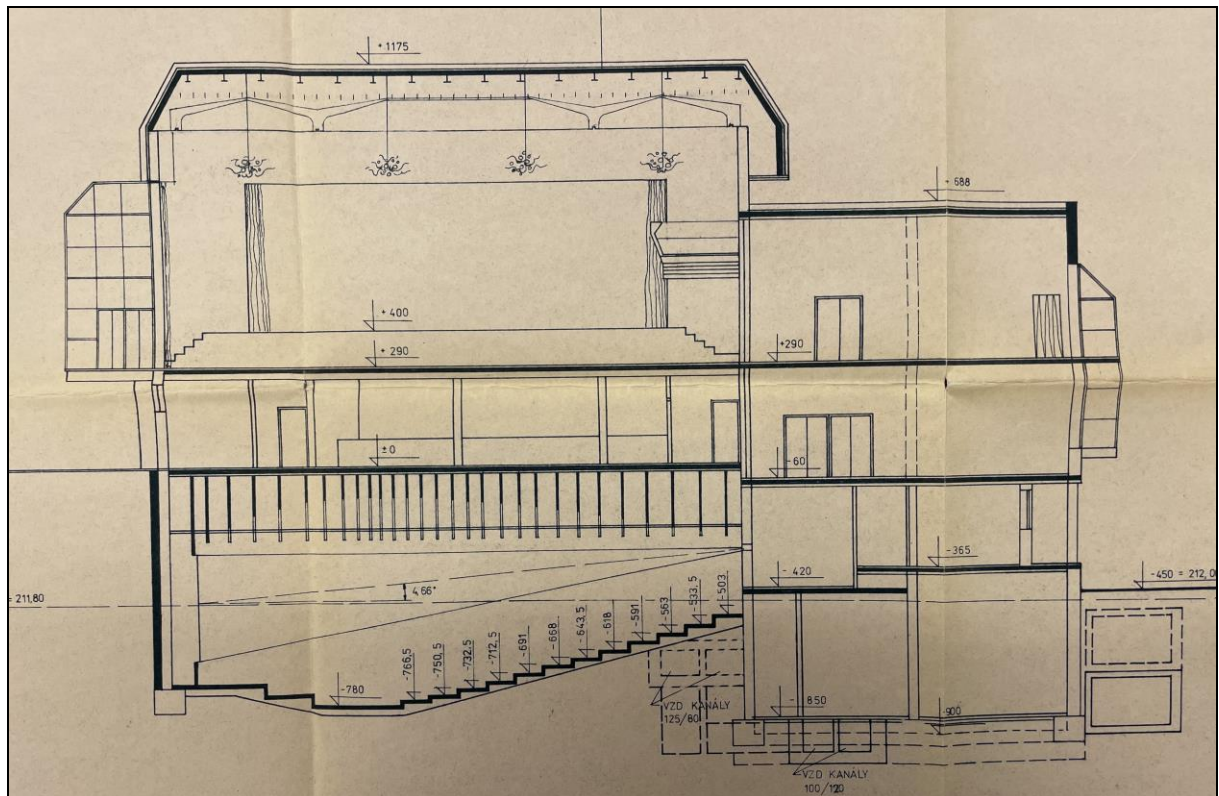
Nosnou konstrukci objektu tvoří ocelový skelet s betonovými stropy do trapézových plechů. Konstrukce skeletu odpovídá původní projektové dokumentaci. Jedná se o lokálně použité menší profily ocelových průvlaků a stropnic otočených ve směru nosníků v rohovém poli u nárožního kruhového schodiště. Část stropních nosníků je opatřena protipožárním nástřikem, ale část ocelových konstrukcí včetně schodišť tvořících únikové cesty je zcela nechráněných. Ocelové sloupy jsou chráněny obezděním, nebo vrstvou sádry s jutou. Strop víceúčelového sálu je proti požáru chráněn zavěšeným rabičovým podhledem. Schodiště jsou ocelová s kamennými stupni.



Příčné řezy „Kulturním domem Eden”.

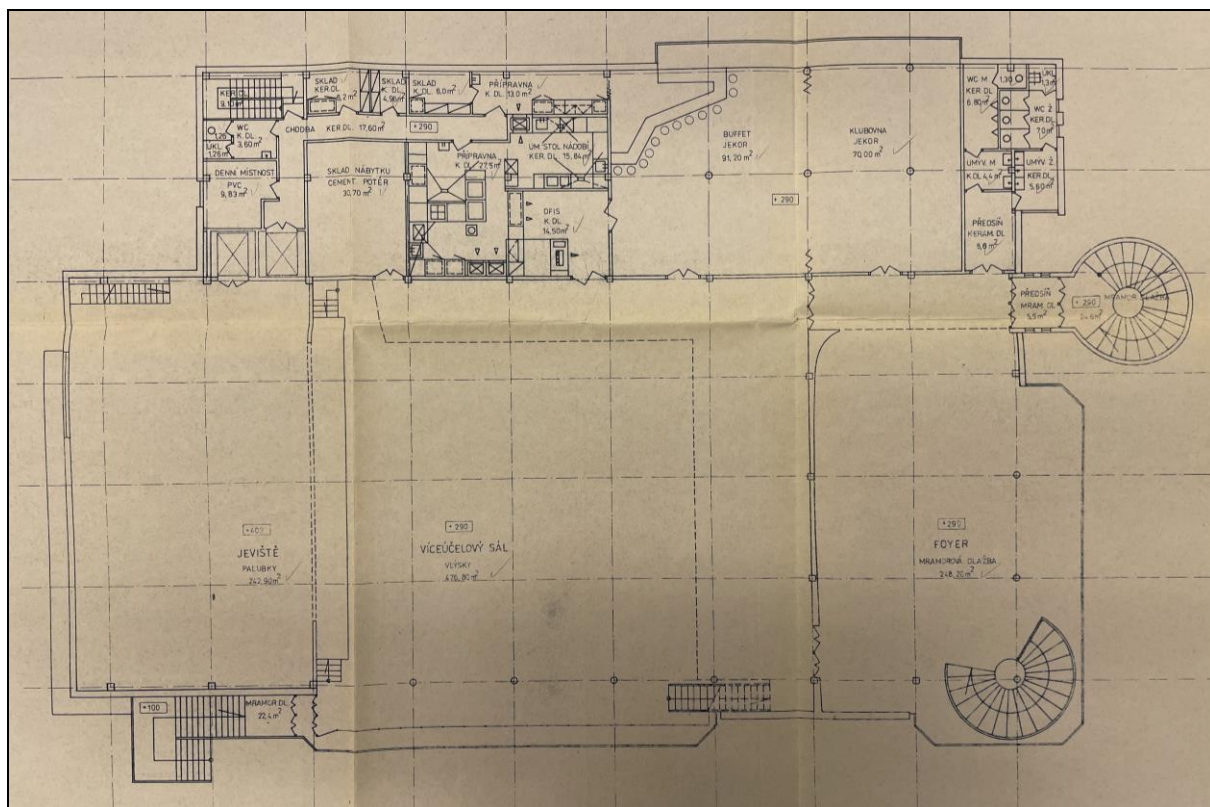
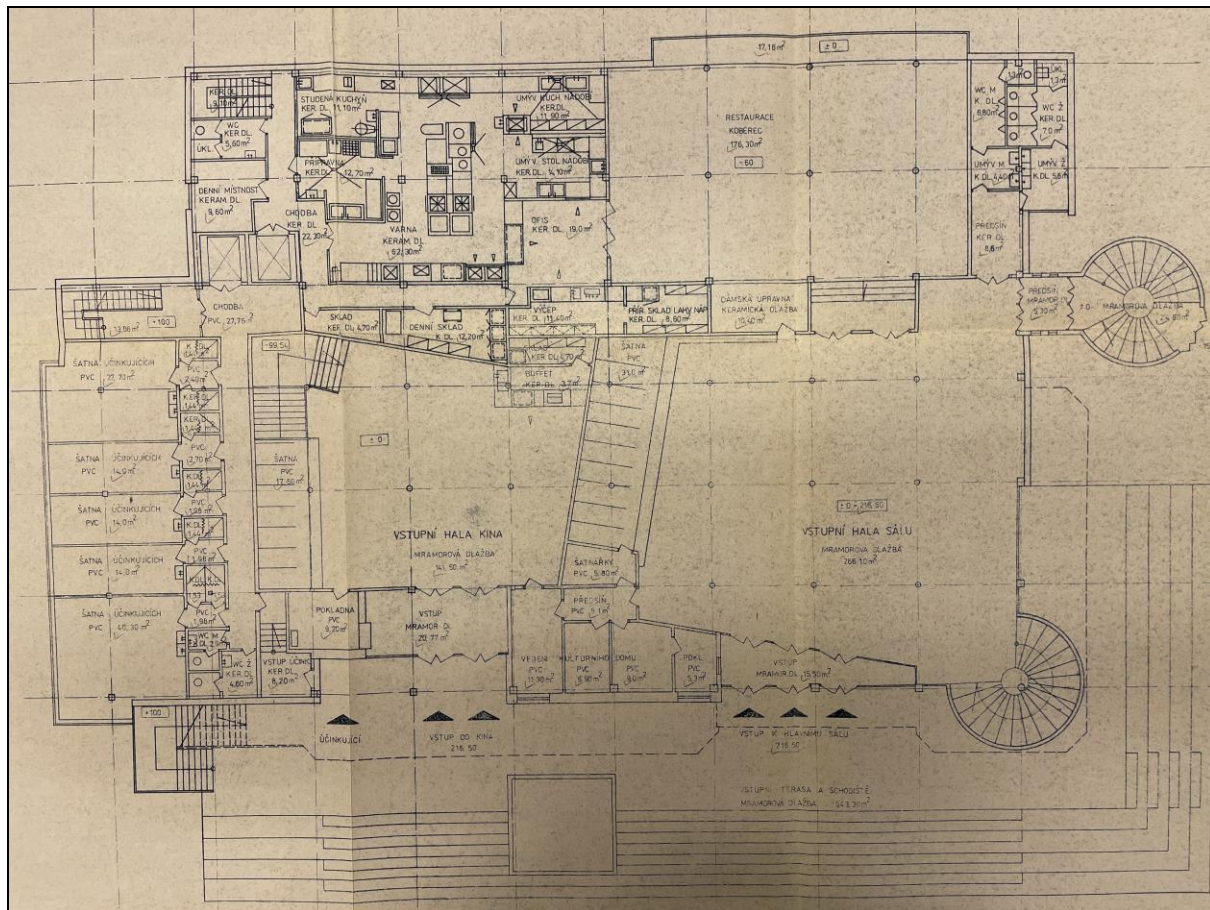


Podélný řez „Kulturním domem Eden”.

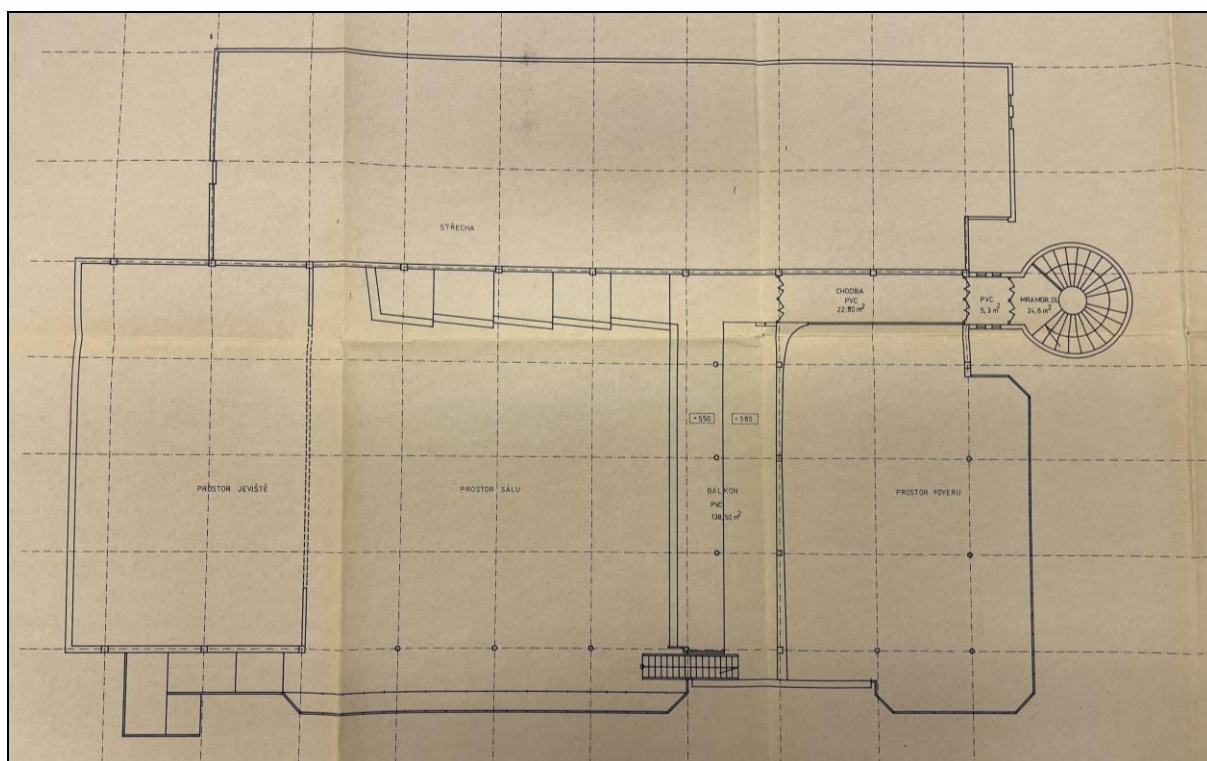


Půdorys přízemí „Kulturního domu Eden” se vstupní halou a restaurací.
Půdorys 2. NP s hlavním sálem.

Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.



Půdorys ploché střechy „Kulturního domu Eden”.



Na základě statického průzkumu bylo ověřeno, že ocelová nosná konstrukce je nadále použitelná, neodpovídá však současným prostorovým požárními a bezpečnostními požadavkům. V některých částech objektu jsou velmi malé světlé výšky, nevyhovující jsou točitá schodiště a není vyřešen přístup pro hendikepované osoby. Geologické a základové poměry jsou příznivé. V interiéru jsou nevhodné a nadále nepoužitelné povrchové úpravy. Jedná se např. o dřevěné latě potažené plátnem apod. Obvodový plášť a střecha nevyhovují současným tepelně technickým požadavkům. Vnitřní technické vybavení budovy je zastaralé a je na hranici životnosti. Je proto nutné počítat s výměnou všech rozvodů, vzduchotechniky a vytápění. Vzduchotechnické potrubí obsahuje azbestové těsnění. Zásadní rekonstrukci vyžaduje i střecha a obvodový plášť budovy. Izolace proti zemní vlhkosti jsou rovněž na hranici životnosti. Nutná je i výměna lepenkové krytiny, prosklených částí fasády a oken.

Od roku 2000 do června 2006 byl objekt v pronájmu pana Blažeje Láncoše, se kterým vedl Úřad Městské části několik let soudní spor kvůli neplacení nájemného. V roce 2007 se uvažovalo o uzavření koncesní smlouvy s budoucím provozovatelem domu, která by zaručila rekonstrukci za více než 400 milionů korun a zajištění dlouhodobé udržitelnosti provozu „Kulturního domu Eden”. V roce 2010 existoval plán na pronájem kulturního domu fotbalovým fanouškům SK Slavia Praha a Bohemians Praha 1905. Ani jedna z těchto nabídek nebyla realizována. Objekt je po stavebně technické stránce ve špatném stavu, viz. „Architektonické-urbanistická soutěž na projekt Nový Eden, CCEA MOBA, 2022”.

Z provedeného průzkumu vyplývá, že při případné rekonstrukci by bylo možno využít pouze hrubou stavbu objektu, která je ale prostorově problematická. Z tohoto důvodu je otázkou rentabilita případné rekonstrukce s ohledem na budoucí využití budovy, či její demolice a výstavba polyfunkčních objektů.

4. POSUDEK

V předloženém posudku mají být podle zadání určeny obvyklé ceny budov a pozemků, jejich hodnoty. Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb., definuje hodnotu v § 492 odst.(1), citují: „Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako **cena obvyklá**, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“ Pojem „**tržní hodnota**“ prodělal v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny tržové, přes cenu obecnou až po současný název ceny obvyklé, případně tržní hodnota. Obvyklá cena je v současné době definována zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování, takto: „**obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Další definice obvyklé ceny je uvedena v zákoně o cenách, zákon č. 526/1990 Sb., citují: „**Obvyklou cenou** pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“ Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.

Podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. platí, že „*majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.*“ *Obvyklou cenou lze dle díkce zákona určit pouze metodou porovnávací. Pro tuto metodu je nutné, aby trh dané komodity byl živý, probíhaly na něm převody, a jejich realizované ceny byly známé.* Tato podmínka je teoreticky od ledna 2014 splněna. Každý, nejen znalec, může požádat příslušný katastrální úřad o cenové informace, prodejní, realizované ceny nemovitostí. Pokud neexistuje statistický soubor realizovaných cen srovnatelných nemovitostí v daném místě a čase, nelze obvyklou cenu, dle její definice určit. Pokud znalec vychází jenom z cen nabídkových, nemůže splnit požadavky zákona pro určení obvyklé ceny. Může však určit **tržní hodnotu nemovitosti**, viz § 1b) vyhl.č. 337/2022 Sb..

Tržní hodnota vyjadřuje také hodnotu věci. Tržní hodnota není v české legislativě definována zákonem, ale je definována ve vyhlášce MF ČR č. 337/2022, § 1b), citují:

„(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

- (2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho **nejvyššího a nejlepšího využití**, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.
- (3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.”

Standard pro oceňování nemovitostí, který vydal Institut oceňování VŠE v Praze, definuje tržní hodnotu takto, cituji článek 2.1.1 Standardu:

„2.1.1 Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnít mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.”

V „Komentáři k určování obvyklé ceny“ který vydalo MF ČR v září roku 2014 je uveden následující popis: *Tržní hodnota je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).*

Metodicky jsou pro stanovení tržní hodnoty doporučeny tyto 3 oceňovací principy, viz mezinárodní doporučení **IVSC v IVS 102 Valuation Approaches**. Tyto oceňovací principy jsou shodné i s doporučeními **The Appraisal Institute Chicago, USA: The Appraisal of Real Estate, 11th Edition, ISBN: 092215435X**:

- a) porovnávací způsob ocenění, (direkt market comparison approach),**
- b) výnosový způsob ocenění, (income approach),**
- c) nákladový způsob ocenění, (cost approach).**

Metoda přímé komparace je metoda založená na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Metoda je nejrozšířenější v dobře fungujících tržních ekonomikách. Její použití je odvislé od dvou základních faktorů, fungujícího trhu daného segmentu majetku a transparentnosti informací. Trh by měl být „perfektní“ ve smyslu dostatečné četnosti prodejů. Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce, a vždy je poznamenáno jistým subjektivismem.

Výnosové metody jsou založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Základní klíč k pochopení filozofie ocenění je v porozumění vztahu mezi tokem příjmů a hodnotou. Investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí výnos - cash flow. Současná hodnota majetku je určena podle schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů, (cash flow),
- převod budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň, stanovením správné, adekvátní diskontní, (či pro zjednodušený případ kapitalizační), míry.

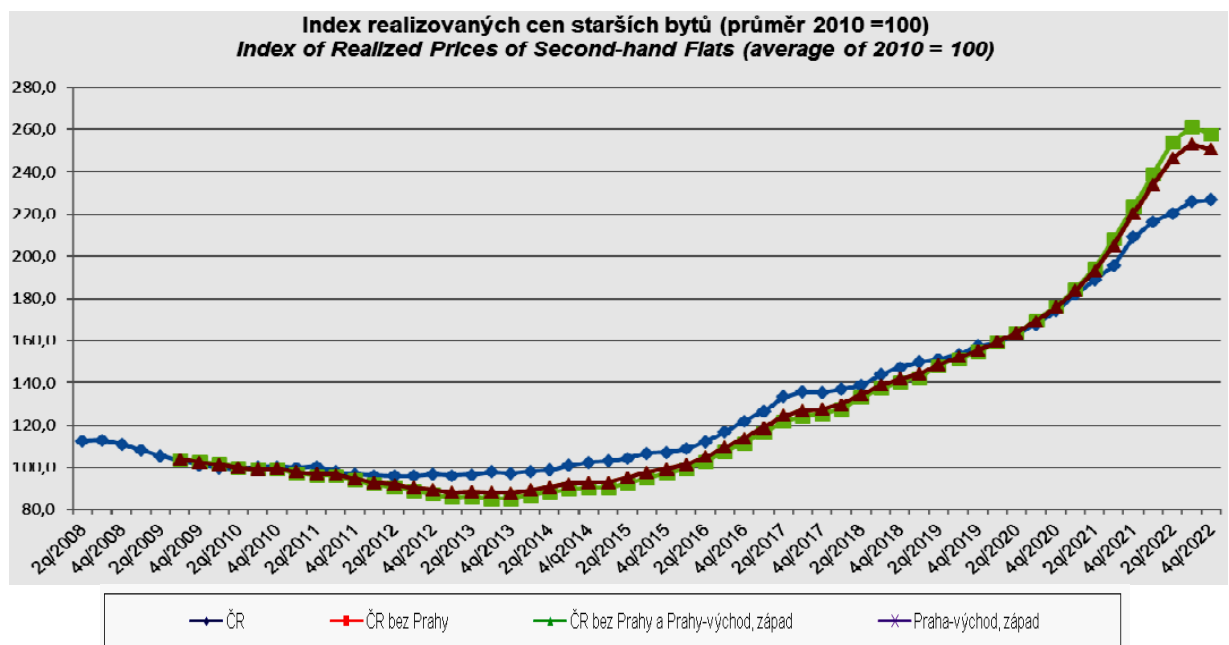
Ve vazbě na stanovení výnosové hodnoty se diskontní míra stává stěžejním problémem. Hlavním úskalím je stanovení diskontní míry tak, aby dostatečně popisovala faktory ovlivňující budoucí výnosovost ohodnocované nemovitosti. To znamená vyhodnotit

tržní riziko, které v sobě zahrnuje stabilitu trhu s nemovitostmi; makroekonomickou stabilitu, inflaci, kupní sílu obyvatelstva, druh nemovitosti, její polohu, **způsob využití**, životnost, technický stav jednotlivých konstrukčních prvků, i technický stav nemovitosti jako celku.

Nákladová metoda ocenění je založena na principu pojetí náhrady. Perspektivní kupující nebude platit více za nemovitost, než činí náklady na její pořízení. Každá jednotlivá složka nemovitostí je oceněna a jejich součtem se získá souhrnná, výsledná hodnota, substance. V této souvislosti se vžil název *podstata, substance, věcná hodnota*.

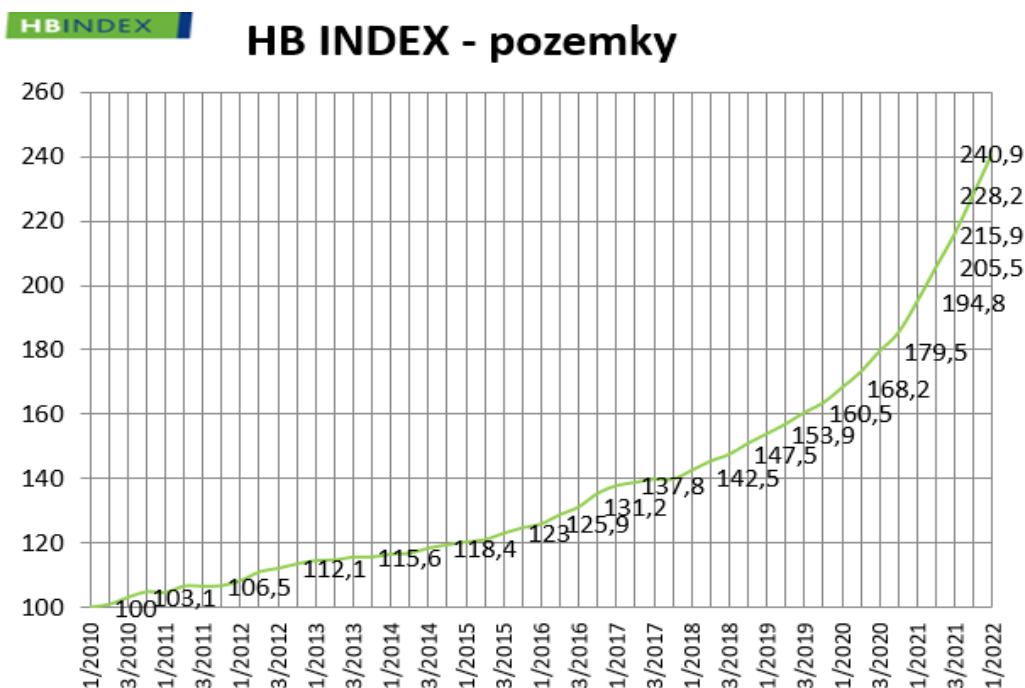
4. 1 Analýza trhu

Trh nemovitostí sledují v České republice místní realitní kanceláře. Některé typy nemovitostí jsou analyzovány i Českým statistickým úřadem, viz vydávané ročenky. Z těchto ročenek vyplývá, že jsou hlavně zaměřeny na obytné stavby a pozemky. Na následujícím grafu je uveden vývoj realizovaných cen nemovitostí podle Českého statistického úřadu, zdroj <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-n-u1k7tkgjb>:



Z uvedeného grafu vyplývá, že podle agregovaných hodnot analyzovaných ČSÚ dosáhly ceny nemovitostí v roce 2008 svého maxima. Po poklesu v roce 2009 se prodejní ceny ustálily přibližně na úrovni konce roku 2007. Od roku 2013 začaly opět ceny stoupat a jejich nárůst je výrazný od roku 2017, a permanentně pokračuje dosud. Ceny vzrůstají nejen u domů a bytů, kancelářských a skladových objektů, ale podstatnou měrou i u pozemků. To proto, že pozemky jsou na trhu omezeným zbožím, které nejde nadále již rozšiřovat.

Růst cen pozemků potvrzuje např. hypindex Hypoteční banky:



Společnost Prague Research Forum monitoruje trh kancelářských prostor v Praze, společně s nadnárodními realitními kancelářemi CBRE, CUSHMAN&WAKEFIELD, Colliers, Knight Frank, savills. Dostupné údaje k cenám byly publikovány ke konci prvního čtvrtletí roku 2023, s těmito závěry:

- Aktivita developerů je stále pod úrovní z doby před pandemií: ve výstavbě je zhruba 145 000 m² kancelářských ploch v Praze.
- V posledních devíti měsících nezačala výstavba žádného nového projektu v Praze.
- Míra neobsazenosti kancelářských ploch v Praze meziročně klesla o 75 bazických bodů na 7,5 %.
- Hrubá realizovaná poptávka dosáhla v Praze 137800 m², 45 % z tohoto objemu představovala předjednání stávajících smluv.
- Nejvyšší dosahované nájemné v centru hlavního města mírně vzrostlo na 27,00 EUR za m² za měsíc.

Pražský kancelářský trh zažívá výrazný pokles nové nabídky. Během posledních devíti měsíců nezačala výstavba žádného nového projektu. Do konce roku 2023 se navíc očekává zahájení pouze jednoho až dvou developmentů. Aktuální trend zmenšování kancelářských prostor, které firmy využívají, potvrzuje množství kanceláří nabízených k podnájmu; to se oproti stejnému období loňského roku zvýšilo o třetinu. Na druhou stranu, kombinace aktivní poptávky a nízké nabídky udržuje nízkou míru neobsazenosti a přispívá k absorpci těchto uvolněných prostor. Výše dosahovaného nájemného se blíží svému vrcholu. Vzhledem k tomu, že velká část kancelářských ploch ve výstavbě je již předpronajata, se očekává, že jedinou možností pro potenciální nové nájemce budou brzy kancelářské prostory z druhé ruky. Lze tedy očekávat růst nájemného za nejvyšší kategorie a tržní rovnováha se může v příštích letech vychýlit ve prospěch pronajímatelů.

Celková velikost moderních kancelářských ploch v Praze dosáhla v letošním prvním čtvrtletí 3,85 milionů m². V rámci projektu PORT7 společnosti Skanska v Praze 7 byly

dokončeny tři samostatné kancelářské budovy; Alexandria (4 200 m²), Dover (2 800 m²) a Edinburgh (23 900 m²). Druhým dokončeným kancelářským projektem v tomto čtvrtletí byla budova Red Court (7 100 m²) v Praze 8. Do konce roku 2023 je plánováno dokončení dalších devíti kancelářských budov s celkovou kancelářskou plochou 90 000 m². V prvním čtvrtletí roku 2023 bylo ve výstavbě přibližně 145 000 m² kancelářských ploch. Nejvíce rozestavěných ploch je v Praze 1 (26 %), Praze 10 (20 %) a Praze 5 (19 %). Žádná nová výstavba ani rekonstrukce nebyla zahájena. Většinu nabídky moderních kanceláří (74 %) tvoří budovy třídy A, přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA na celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje téměř 17 %.

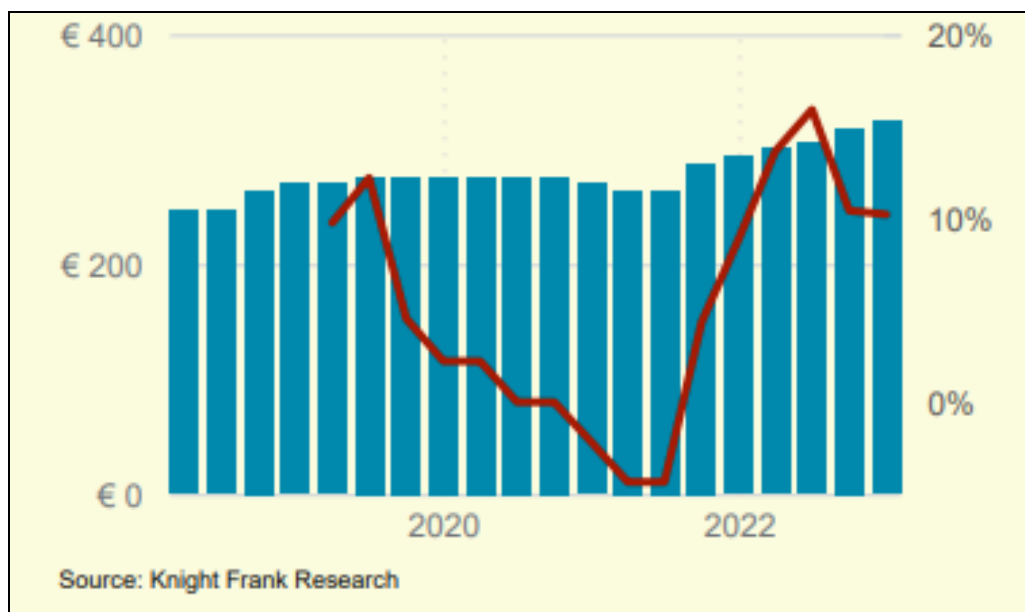
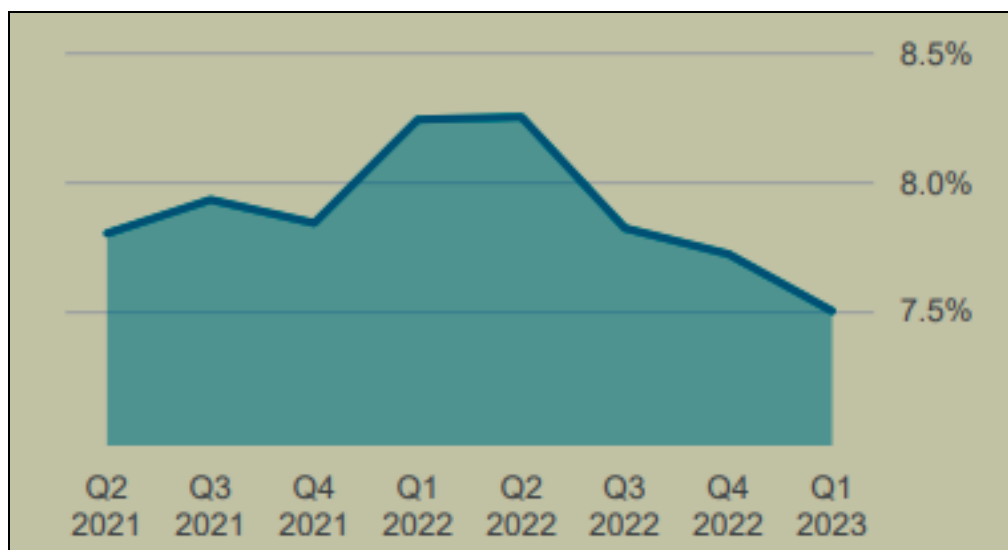
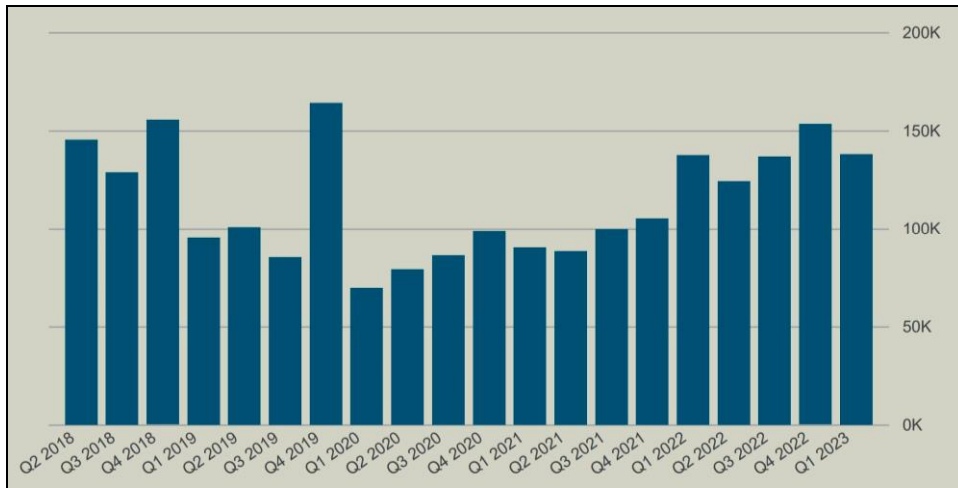
Celková hrubá realizovaná poptávka, (včetně předjednání stávajících smluv, tzv. renegociací a podnájmů), dosáhla v prvním čtvrtletí roku 2023 velikosti 137 800 m², což představuje meziroční nárůst o 3 % a mezičtvrtletní pokles o 9 %. Nejvyšší hrubá realizovaná poptávka byla v prvním čtvrtletí zaznamenána v městských částech Praha 8 (21 %), Praha 5 (19 %) a Praha 4 (17 %). Nejvyšší poptávku po kancelářích realizovaly technologické (12 %), výrobní (11 %) a energetické a těžební společnosti (10 %). Podíl nově pronajatých prostor a expanzí ve stávajících budovách představoval 40 % z celkové hrubé realizované poptávky, zatímco předpronájem nových kanceláří ve výstavbě činil 14 %. Majoritní podíl tvořily předjednané stávající smlouvy (tzv. renegociace), a to 45 %. Podnájem již pronajatých prostor představovaly 1 % z realizované poptávky. Největšími třemi transakcemi v prvním čtvrtletí 2023 byla předjednání stávajících nájemních smluv: společnost Amazon v budově Rustonka R1 (11 800 m²) v Praze 8, společnost Accenture Services v budově Visionary (5 700 m²) v Praze 7 a předjednání spojené s rozšířením stávající smlouvy nezveřejněným nájemcem v BesNet Centrum Alpha (4 300 m²) v Praze 4. Největší nový nájem podepsala společnost Lego Production v budově Aviatica (4 000 m²) v Praze 5.

Čistá absorpce vyjadřuje změnu obsazených kancelářských prostor na trhu za dané období. V porovnání s předchozím čtvrtletím vzrostla obsazená kancelářská plocha o 53 100 m². Neobsazenost kanceláří klesla ze 7,7 % ve čtvrtém čtvrtletí 2022 na 7,5 % v prvním čtvrtletí 2023. Celková rozloha volných kanceláří na konci čtvrtletí dosáhla 289 100 m². Nejvíce volných prostor bylo v Praze 4 (56 400 m²) a Praze 5 (52 100 m²). **Naopak nejméně neobsazené plochy bylo v Praze 10 (9 200 m²) a Praze 2 (9 300 m²).** V procentuálním vyjádření byla nejvyšší míra neobsazenosti v Praze 3 (21,6 %) a Praze 9 (14,3 %), nejnižší pak v Praze 8 (4,2 %) a Praze 4 (5,8 %).

Nejvyšší dosahované nájemné v prvním čtvrtletí roku 2023 v některých částech města mírně vzrostlo a pohybovalo se v rozmezí 26,50 až 27,00 EUR za m² za měsíc v centru města, 17,75 až 18,25 EUR ve vnitřních a 15,00 až 16,00 EUR ve vnějších částech města. Rostoucí ceny stavebních prací se kromě nájemného promítají také do nabídek příspěvků na kancelářské vestavby, případně jiných pobídek.

Na následujících grafech je uveden počet nabídek nových kancelářských ploch v Praze v m², procento neobsazenosti kancelářských ploch, a změny primární úrokové sazby a meziroční srovnání (YoY – RHS).

*Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.*



Výnosy za nejlepší nemovitosti v ČR:

Rok 2022	Kanceláře	Nákupní centra	Hlavní ulice	Průmysl, logistika
Výnosy %	4,25	4,75	3,50	5,50

Míra výnosnosti (prime investment yields) z kancelářských, obchodních a průmyslových nemovitostí se vyvíjela od roku 2008 takto:

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Industrial	8,3	8,3	8,0	7,0	6,7	6,6	5,7	5,6	5,5	4,2	4,1	4,3
Office	6,5	6,5	6,3	6,0	4,9	4,8	4,7	4,5	4,2	3,0	2,9	3,0
Retail ^{Highstreet}	6,5	6,4	6,3	6,0	4,3	4,2	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5

Všechny výše uvedené údaje a grafy se vztahují na průměrné agregované veličiny. Jejich hodnoty mohou být tedy v případě ocenění konkrétní nemovitosti považovány pouze za orientační, nikoli jako závazné pro oceňovanou nemovitost. Podobně Asociace realitních kanceláří publikuje na svých webových stránkách aktualizované ceny tržního nájemného a průměrné ceny obytných domů a stavebních pozemků. Výsledky z těchto podkladů jsou publikovány na zdroji: <http://cenovamapa.gekonsro.cz>. Jejich využití jako agregovaných veličin je však pro ocenění konkrétních nemovitostí pouze informativní.

4.2 Odpovědi na odborné otázky objednatel posudku

Předmětem znaleckého posudku je zodpovědět následující odborné otázky objednatel:

1. Určit obvyklou cenu pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10:

Poř.č.	Parcela	Druh pozemku	Výměra m ²
1.	1873/81	Č.p. 1429	7 466,00
2.	1873/83	zeleň	256,00
3.	1872/2	jiná plocha	4 891,00
4.	1872/3	Č.p. 1467	1 311,00
Celkem			13 924,00

2. Určit obvyklou cenu pozemků parc.č. 1873/81, 1873/83, 1872/2 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1429.
3. Určit obvyklou cenu pozemku parc.č. 1872/3 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1467.
4. Určit obvyklou cenu všech výše uvedených pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budov č.p. 1429 a č.p. 1467.

5. Určit obvyklou cenu nově postavené budovy navržené v západní části pozemku parc.č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C“ budovy č.p. 1429.

4.2.1 Obvyklá cena pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10

Předmětem ocenění jsou následující pozemky zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice:

Poř.č.	Parcela	Druh pozemku	Výměra m ²
1.	1873/81	Č.p. 1429	7 466,00
2.	1873/83	zeleň	256,00
3.	1872/2	jiná plocha	4 891,00
4.	1872/3	Č.p. 1467	1 311,00
Celkem			13 924,00

Zákon o oceňování majetku, zákon č. 151/1997 Sb. v § 2 odst. 1 jednoznačně určuje, že obvyklá cena se určuje zásadně porovnáním, to je komparací s realizovanými cenami srovnatelných pozemků.

Za standardní způsoby porovnání se považují:

- přímé porovnání, při němž se porovnávací hodnota hledá porovnáním oceňovaných nemovitostí s konkrétními vzorky, u nichž je prodejní cena známa,
- nepřímé porovnání, při němž je porovnávací hodnota hledána porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u nějž jsou vedle ceny definovány i jeho typické charakteristiky.

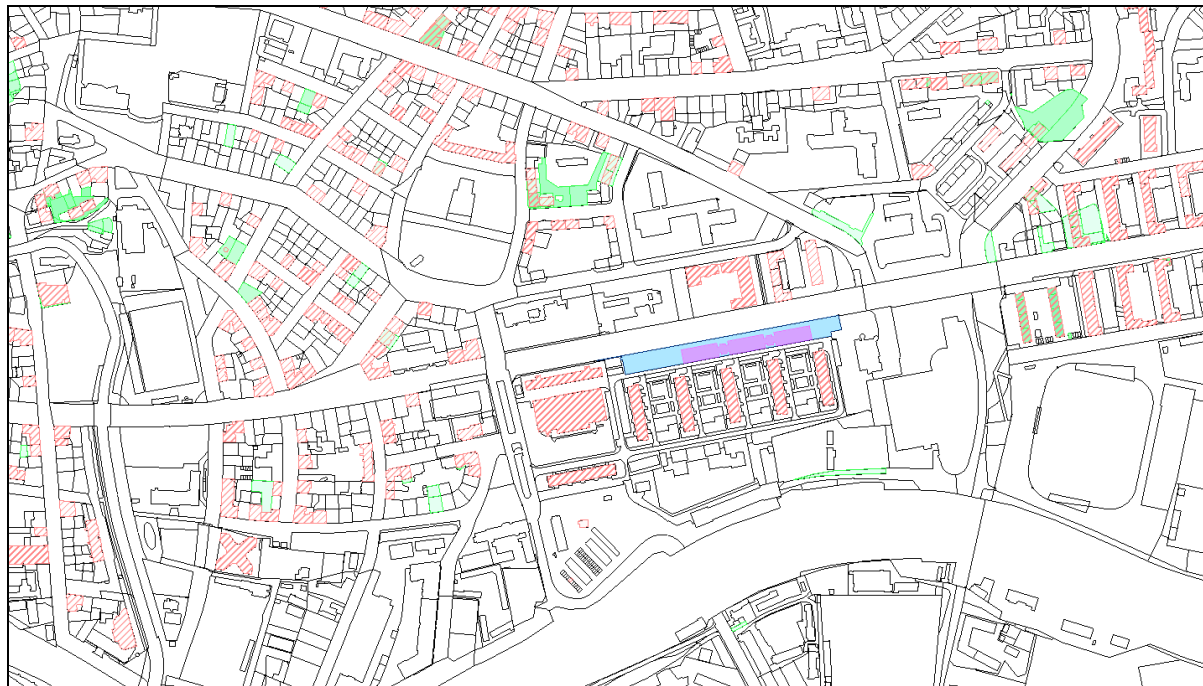
V odůvodněných případech se připouští (zejména při informační nouzi) k porovnání použít i vzorky, u nichž sice nejsou známy prodejní ceny, ale pouze jiné typy cen (např. nabídkové, plánovací, vydražené, orientační apod.), avšak pouze za podmínky, že na tyto skutečnosti bude vhodným způsobem při adjustaci ceny reagováno. Obecné postupové schéma:

Porovnávací hodnota nemovitosti → cena srovnatelných nemovitostí → adjustace

Pro výběr vzorků se uvažují podobné nemovitosti, (pozemky), u nichž je realizovaná nebo nabídková cena známa. Při výběru vzorku nutno respektovat především podmínku jeho přiměřené homogenity pro srovnání, tj. aby odpovídal shodnému segmentu trhu jako pozemky oceňované a podobal se jim zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti. Nepodaří-li se najít vhodné vzorky v blízkém okolí, doporučuje se použít i vzorky vzdálenější. Cílem porovnávacího přístupu je využít a jeho pomocí vytěžit alespoň přibližné indicie, které by třeba jen orientačně mohly naznačit některou z hranic či vyloučit nepravděpodobné úrovně porovnávací hodnoty, případně argumentačně podepřít indicie z ostatních přístupů pro finální odhad tržní hodnoty. Při výběru vzorků je třeba preferovat kvalitu před kvantitou a snažit se, pokud možno uplatnit vzorky horší a lepší tak, aby oceňované pozemky jimi byly „orámovány“, a aby tak výsledná porovnávací hodnota, pokud možno ležela uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

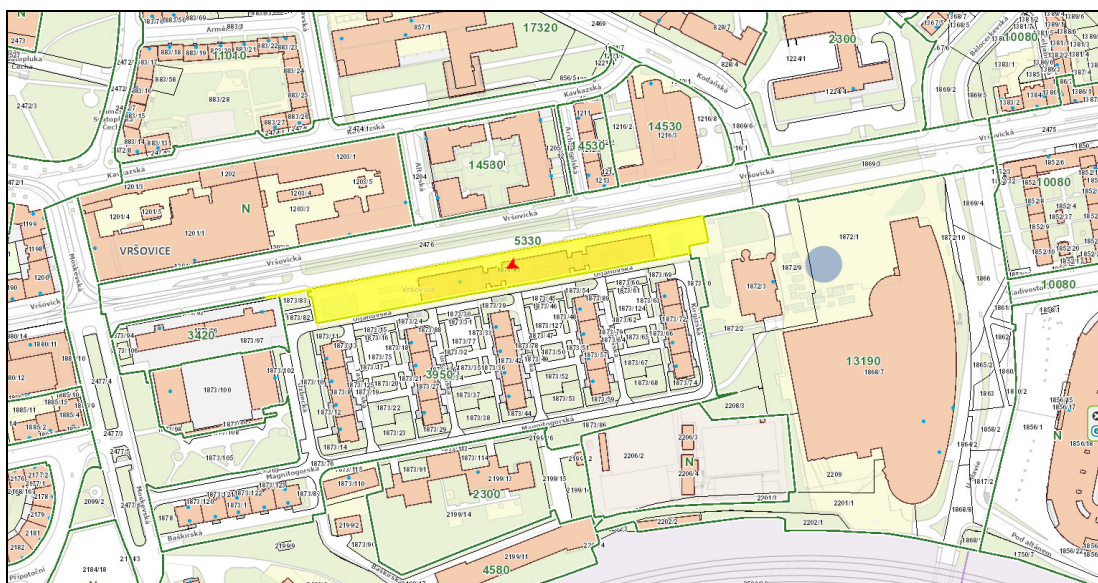
**Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.**

Pro požadované ocenění však neexistuje statistický soubor dat, (realizovaných prodejních cen), srovnatelných pozemků; pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10. Z dostupných veřejně přístupných dat na Katastrálním úřadu pro Hlavní město Prahu vyplývá, že v okolí staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10 ve Vršovicích, byly v roce 2020 až 2023 prodány následující pozemky:



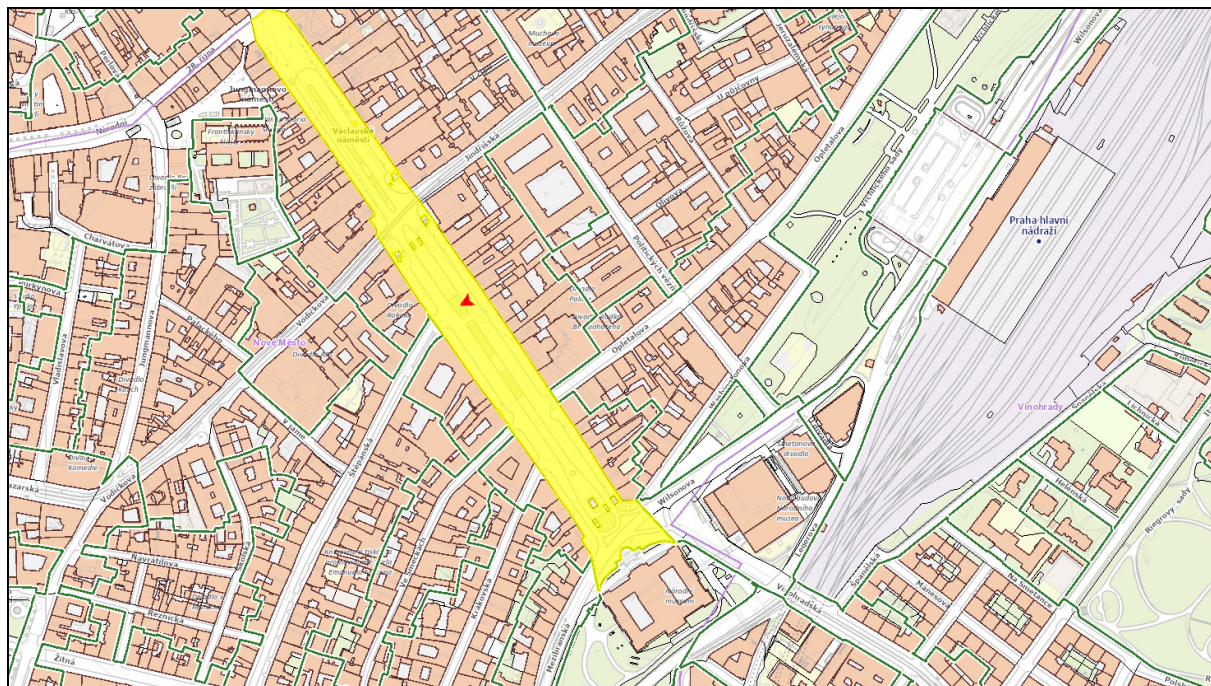
Modrá barva označuje oceňované pozemky, zelená barva označuje realizované prodeje pozemků, červená čerchovaná barva označuje prodeje bytů.

Z výše uvedené skici je zřejmé, že v posledních 3 letech nebyl v okolí oceňovaných pozemků prodán žádný pozemek, který by byl s nimi srovnatelný. Pro ocenění pozemků lze teoreticky využít platnou cenovou mapu hlavního města Prahy, viz následující skica:



**Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.**

V platné cenové mapě je pro rok 2023 uvedena pro oceňované pozemky cena **5 330,00 Kč/m²**. Tato cena nebyla od roku 2000 do současného data změněna. Cena se v cenové mapě v průběhu 23 let neměnila!!! Přitom je praxí potvrzeno, že ceny stavebních pozemků se mezi rokem 2000 až 2023 v hlavním městě Praze zvýšily minimálně na pětinasobek. Z toho vyplývá, že určit tržní hodnotu oceňovaných pozemků podle platné cenové mapy by neodpovídalo současné situaci na pražském realitním trhu se stavebními pozemky. Tento závěr vyplývá i z cen uváděných v cenové mapě pro historické centrum Prahy, viz např. část cenové mapy pro Václavské náměstí:



V současné době je v platné cenové mapě uvedena pro Václavské náměstí cena **69 870,00 Kč/m²**. To je nejvyšší cena v této mapě pro hlavní město Prahu. Přitom realitní makléři potvrzují, že tato cena je ve skutečnosti minimálně 3× až 5× vyšší. To je také potvrzeno realizovanými prodeji domů v lokalitách Starého Města a Nového Města na Praze 1, viz údaje o dosažených cenách nemovitostí z Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu v příloze předloženého posudku. V roce 2022 byl prodán v Havelské ulici obytný dům č.p. 499 společně s pozemkem parc.č. 515 o výměře 1 192,00 m², za cenu 450,00 mil. Kč. Při vzájemném poměru ceny stavby a ceny pozemku v historické části města jedna ku jedné, vychází cena pozemku **188 758,00 Kč/m²**. V roce 2022 byl prodán také v Hyberské ulici polyfunkční dům č.p. 2086 společně s pozemkem parc.č. 2534/2 o výměře 1 156,00 m², za cenu 220,00 mil. Kč. Při vzájemném poměru ceny stavby a ceny pozemku v historické části města jedna ku jedné, vychází cena pozemku **95 155,00 Kč/m²**. (Údaje o dosažených cenách nemovitostí od Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu jsou v příloze předloženého znaleckého posudku.)

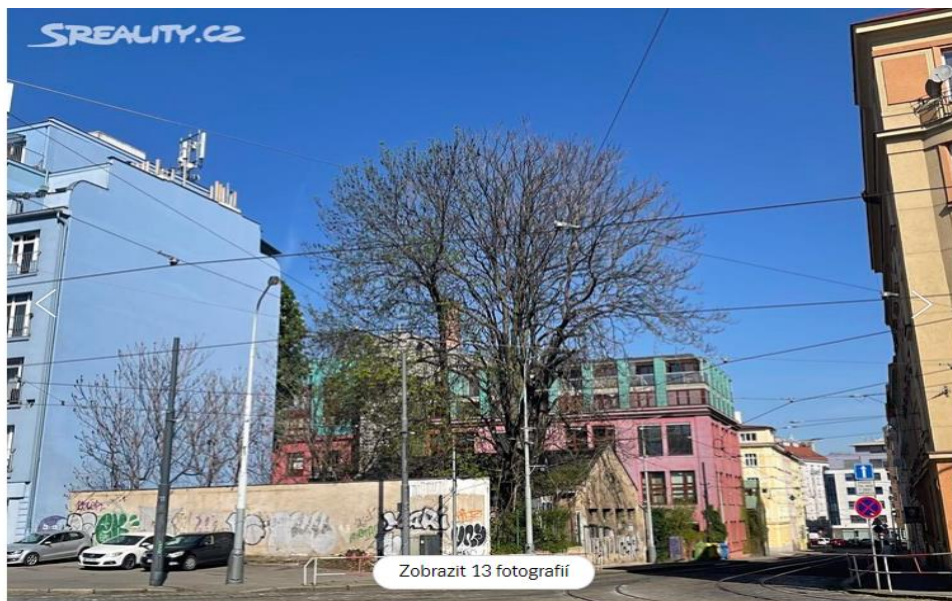
Současnou tržní cenu pozemků lze ověřit také z nabídek realitních kanceláří. Nabídkové ceny nejsou cenami realizovanými, ale lze je pro kvantitativní posouzení výše cen stavebních pozemků v hlavním městě Praze využít. Nabídkové ceny pozemků určených pro zástavbu developerskými projekty se pohybují v rozmezí od 60 000,00 Kč/m² do 75 000,00 Kč/m². Viz následující ukázky současných nabídek realitních kanceláří:



Prodej stavebního pozemku 757 m²

Pertoldova, Praha 4 - Modřany

57 000 000 Kč (75 297 Kč za m²)



Prodej stavebního pozemku 1 362 m²

Praha 8 - Libeň

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

86 300 000 Kč (63 363 Kč za m²)

U stanice metra Palmovka, na rohu ulic Sokolovská a U Balabenky stavební pozemky určené pro developerský projekt. Pozemky navazují z ulice Sokolovská na historickou zástavbu činžovních domů.

**Prodej stavebního pozemku 1 362 m² Praha 8 – Libeň. Nabídková cena k prodeji
86 300 000 Kč (63 363 Kč za m²).**

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě.

U stanice metra Palmovka, na rohu ulic Sokolovská a U Balabenky stavební pozemky určené pro developerský projekt. Pozemky navazují z ulice Sokolovská na historickou zástavbu činžovních domů. Výměra pozemků: 1.362 m². Územní plán: všeobecně smíšené území SV
Hlavní využití: plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití: polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. NP výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem) atd. Územní rozhodnutí: dne 13.7.2006 bylo vydáno Územní rozhodnutí o umístění stavby.

Stavební povolení: dne 29.1.2007 bylo vydáno Rozhodnutí o povolení stavby bytového domu o 2 PP a 9 NP (poslední dvě NP jako ustupující). Podle tohoto Rozhodnutí, mělo být v 1.PP a 2.PP celkem 66 parkovacích stání. V parteru měla být občanská vybavenost a ve vyšších podlažích 59 bytů. Na úrovni 1.NP se předpokládala hmota o rozměrech 48,7 x 18,8 m, v dalších úrovních NP o rozměrech 41,1 x 19,3 m. Dne 8.1.2009 bylo vydáno Rozhodnutí o prodloužení platnosti Rozhodnutí o povolení stavby.

Platnost stavebního povolení: dle sdělení Městské části Prahy 8, odboru územního rozvoje a výstavby č.j. MCP8 183349/2022 ze dne 4.5.2022 nebyla výstavba zahájena a uplynutím lhůty platnosti stavebního povolení dnem 1.1.2013 pozbyla výše uvedená rozhodnutí platnosti a stavebník pozbyl titulu práva stavby.

Způsob prodeje: nejvyšší nabídce.

Nejzazší termín pro podání nabídky: 14.6.2023 do 16.00 hod.



Takto vysoké ceny stavebních pozemků jsou dosahovány i u rezidenční zástavby v Praze; pro rodinné domy, nebo viladomy, viz následující nabídka:



Prodej stavebního pozemku 753 m²

K Habrovce, Praha 4 - Krč [👁️ Panorama](#)

37 500 000 Kč (49 801 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji pozemek o velikosti 753 m², ulice K Habrovce 675, Praha 4 s pravomocným stavebním povolením na stavbu luxusní vily o velikosti cca 600 m² (6+kk+pracovna). Na pozemku se nachází starý RD určený k demolici. Budoucí vila je vyprojektovaná se dvěma nadzemními a jedním podzemním podlažím s osobním výtahem. 1.NP obsahuje- garáž pro 4 automobily, vstup se šatnou, wc, obývací pokoj s kuchyní + komora, pracovna s wc, schodiště a wc přístupné z venku z terasy. Na

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že pro určení obvyklé ceny oceňovaných pozemků nelze pro tento konkrétní případ porovnávací, (komparativní), metodu použít. Neexistuje statistický soubor dat, realizovaných a veřejně dostupných prodejních cen, srovnatelných pozemků, pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10. Tento oceňovací případ není ve znalecké praxi neobvyklý. S touto problematikou se zabývali ekonomové již od minulého století. Na základě výzkumu trhu stavebních pozemků byly vypracovány postupy, jak v případě neexistujících dat určit tržní hodnotu stavebních pozemků.

Tržní hodnota oceňovaných pozemků je určena na základě využití publikovaných údajů o poměru ceny stavby k ceně zastavěného pozemku. Takto určená tržní hodnota je v daném místě a čase shodná s obvyklou cenou.

Poměr: cena stavby a pozemku

Vzájemný poměr ceny stavby k ceně zastavěného pozemku je možné určit využitím reziduálních metod na bázi nákladů. Z nich jsou nejvyužívanější metody Naegeliho a Sammetova. Architekt Wolfgang Naegeli vycházel z předpokladu, že existuje vztah mezi

**Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.**

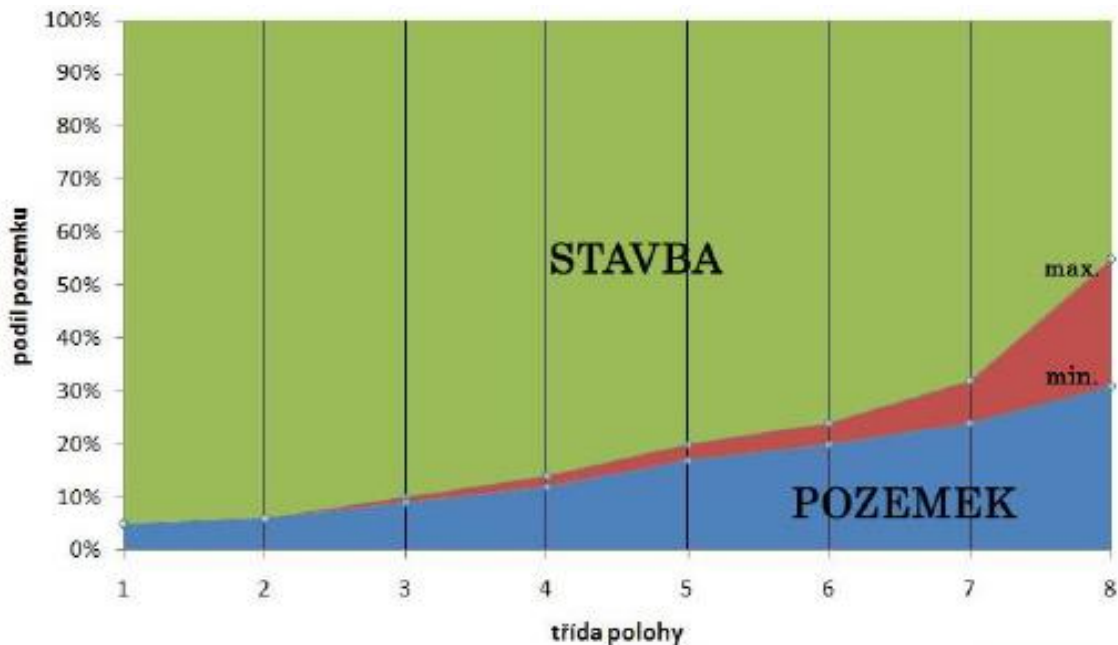
hodnotou pozemku a stavbou na ní stojící. Cenotvorné faktory ovlivňující pozemek shrnul do 7 tzv. tříd polohy. Prvních pět tříd polohy má 8 různých stupňů, kterými se oceňovaný pozemek ohodnotí. Další dvě třídy slouží k povýšení nebo snížení (vždy nejvýše o jeden stupeň) výsledku získaného na základě vyhodnocení prvních pěti tříd. Výsledné třídě, která se pohybuje mezi stupni 1 až 8, odpovídá procento, které vyjadřuje procentní podíl pozemku k celkové ceně nemovitosti (pozemek + stavba), mezitřídy se zjistí interpolací. Pro české poměry byly publikovány upřesněné procentní sazby podílu pozemku na celkové tržní hodnotě, (pozemek + stavba), na základě vyhodnocení dlouhodobých zkušeností znalců z Německa a Švýcarska, viz následující tabulka:

Podíl ceny pozemku na celku (pozemek + stavba) v %:

Třída polohy	Německo, v %	Švýcarsko v %	ČR, podle literatury: Bradáč a kol.	Průměr pro oceňované pozemky
1.	5	6,3	5	5,65
2.	6	12,2	6,5	9,1
3.	9	18,8	9	13,9
4.	13	25	13	19
5.	18	31,2	17,5	24,6
6.	22	37,5	23	29,75
7.	30	43,8	32	37,9
8.	35-55	50	38	47,5

Z reziduálních metod byla vypracována ještě metoda indexová a metoda zbytková. Nejširší uplatnění však nachází ve znaleckém praxi metoda Naegeliho. Metoda je pojmenovaná po svém autorovi Švýcaru Wolfgangu Naegelim. Jedná se o výpočet ceny u stavebního pozemku na základě třídy polohy. Metoda je aplikovatelná téměř ve všech oceněních, zejména tam, kde nejsou dostupné porovnatelné oceňovací objekty. Neexistuje statistický soubor dat pro porovnání. Podstatou této metody je, že cena stavebního pozemku je v určitém poměru k celkové ceně nemovitostí na něm postavených.

Podíl ceny pozemku z celkové ceny nemovitosti v závislosti na třídě polohy:



Při použití Naegeliho metody se vychází z „klíčů třídy polohy”. Ty určují poměr ceny pozemku k ceně stavby. Tyto klíče obsahují komplexní hodnotící kritéria. Hodnotí se na základě slovního popisu a užívá se celkem $5 + 2 = 7$ tříd polohy:

- všeobecná situace,
- intenzita využití pozemku,
- dopravní relace k velkoměstu,
- obytný sektor,
- řemesla, průmysl, administrativa, obchod,
- povyšující faktory
- redukcující faktory.

Detailní přehled a popis tříd polohy je uveden v příloze předloženého znaleckého posudku. Pro oceňované pozemky v kat. území Vršovice byly využity průměrné procentuální poměry odvozené pro sousední Německo a Švýcarsko. Detailní přehled a popis tříd polohy je uveden v příloze předloženého znaleckého posudku, (viz také Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty pozemků, 1.vydání, Praha, Oeconomia, 2007).

Třídy polohy s procentuálními poměry

Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Německo	5,0%	6,0%	9,0%	13,0%	18,0%	22,0%	30,0%	33-55%
Švýcarsko	6,3%	12,2%	18,8%	25,0%	31,2%	37,5%	43,8%	50,0%

Požizovací cena budovy Úřadu městské části Praha 10, stavba č.p. 1429/68 na pozemku parc.č. 1873/81 zapsaného na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce, Městské části Praha 10, je určena na základě směrných cen, které publikuje průběžně již od roku 1991 společnost URS Praha, a.s. Směrné ceny jsou každoročně upravovány, aby spolehlivě odpovídaly reálným cenám ve stavebnictví.

**Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.**

Budova Úřadu městské části Praha 10, stavba č.p. 1429/68 na pozemku parc.č. 1873/81, je podle použitého třídění JKSO zařazena do třídy 801.6: Budovy pro řízení, správu a administrativu. Vývoj směrných cen budov tohoto využití se svislou nosnou monolitickou betonovou tyčovou je uveden pro rozmezí let 2010 až do roku 2023 v tabulce a grafu:

Poř. č.	Rok	Budovy pro administrativu: JKSO 801.6 – Kč/m ³	Budovy pro kulturu a osvětlu: JKSO 801.4 – Kč/m ³
1.	2010	6 278,00	8 007,00
2.	2011	6 272,00	7 999,00
3.	2012	6 460,00	8 239,00
4.	2013	6 331,00	8 074,00
5.	2014	6 420,00	8 185,00
6.	2015	6 484,00	8 269,00
7.	2016	6 550,00	8 350,00
8.	2017	6 811,00	8 686,00
9.	2018	7 095,00	9 045,00
10.	2019	7 945,00	10 130,00
11.	2020	8 265,00	10 540,00
12.	2021	8 365,00	10 670,00
13.	2022	9 876,00	12 542,00
14.	2023	11 071,00	13 908,00



Směrná cena pro tento typ staveb je pro rok 2023: **11 071,00 Kč** za kubík obestavěného prostoru. Zastavěná plocha a obestavěný prostor budovy Úřadu městské části Praha 10, stavba č.p. 1429/68 na pozemku parc.č. 1873/81, podle vypracovaného projektu na „rekonstrukci objektu Vršovická 68“ společností Casua spol. s r.o. z roku 2020:

Zastavěná plocha podzemní části: 9 017,00 m².

**Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.**

Zastavěná plocha nadzemní části: 3 316,00 m².

Hrubý obestavěný prostor: **107 475,00 m³**.

Max. výška objektu v nadzemní části (k atice, tj. bez technologie): 25,10 m.

Požizovací cena budovy Úřadu městské části Praha 10, stavba č.p. 1429/68 na pozemku parc.č. 1873/81 zapsaného na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce, Městské části Praha 10, činí podle směrných cen, publikovaných společností URS Praha, a.s. k současnému datu částku:

$$PC_{\text{Budovy}} = 11\,071,00 \text{ Kč} \times 107\,475,00 \text{ m}^3 = \underline{\underline{1\,189\,855\,725,00 \text{ Kč}}}$$

Toto je cena bez DPH.

Společnost Casua spol. s r.o. vypracovala v roce 2020 projekt na „rekonstrukci objektu Vršovická 1429/68“. Součástí projektu na „rekonstrukci objektu Vršovická 1429/68“ od společnosti Casua spol. s r.o. z roku 2020 je také rozpočet. Rozpočet byl vypracován v cenové úrovni roku 2020. Podle tohoto rozpočtu vychází cena rekonstrukce na celkovou částku:

$$\text{Rekonst}PC_{\text{Budovy}} = \underline{\underline{1\,151\,527\,365,33 \text{ Kč}}}$$

Toto je cena bez DPH.

POLOŽKOVÝ ROZPOČET SPOLEČNOSTI CAUSA spol. s r.o.

Stavba: Rekonstrukce objektu Vršovická č.p. 1429/68

Rekonstrukce objektu Vršovická č.p.68		Cena bez DPH	Cena s DPH
SO 101	Dokumentace stavebního objektu	1 151 527 365,33	1 393 348 112,05
D.1.1-3	Stavební a stavebně konstrukční část	779 792 178,71	943 548 536,24
D.1.1a	Architektonicko-stavební řešení - bourací práce	152 681 436,61	184 744 538,30
D.1.1a	Architektonicko-stavební řešení - bourací práce	120 460 401,99	145 757 086,41
D.1.1e	Azbest	32 221 034,62	38 987 451,89
D.1.1b	Architektonicko-stavební řešení - sanace	99 842 268,53	120 809 144,92
D.1.1c	Architektonicko-stavební řešení - nové konstrukce	244 670 206,35	296 050 949,68
D.1.1d	Architektonicko stavební konstrukce - ostatní prvky	166 015 844,36	200 879 171,68
D.1.2	Stavebně konstrukční část	116 582 422,86	141 064 731,66
D.1.4	Technické vybavení budovy	313 139 186,62	378 898 415,81
D.1.4.1.2	Zdravotně technické instalace - kanalizace, vodovod	21 328 416,37	25 807 383,81
D.1.4.3	Vzduchotechnika	58 223 787,87	70 450 783,32
D.1.4.4	Rozvody tepla a chladu	57 012 278,40	68 984 856,86
D.1.4.6	Měření a regulace	35 053 577,67	42 414 828,98
D.1.4.7	Silnoproudá elektrotechnika	75 573 494,60	91 443 928,47
D.1.4.8	Elektrická požární signalizace a evakuační rozhlas	6 625 089,55	8 016 358,36
D.1.4.10	Slaboproudá elektrotechnika	27 754 414,50	33 582 841,55
D.1.4.11	Plynové hasící zařízení	3 318 812,32	4 015 762,91
D.1.4.12	Stabilní hasící zařízení	13 887 490,70	16 803 863,75
D.1.4.14	Zdvihací a dopravní zařízení	7 063 800,00	8 547 198,00
D.1.4.16	Audiovizuální technika sálů	7 298 024,64	8 830 609,81
VON	Vedlejší a ostatní náklady	58 596 000,00	70 901 160,00
Dokumentace technických a technologických zařízení		25 986 413,70	31 443 560,58

*Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.*

D.2.2	Sadové úpravy	6 874 726,54	8 318 419,11
D.2.3	Fotovoltaická střešní zařízení	2 814 085,40	3 405 043,33
D.2.4	Velkoodběrová trafostanice	2 787 180,00	3 372 487,80
D.2.6	Kanalizační přípojka	1 459 176,05	1 765 603,02
D.2.7	Vodovodní přípojka	1 907 615,32	2 308 214,54
D.2.9	Venkovní opěrka	452 794,01	547 880,75
D.2.11	Komunikace a zpevněné plochy	5 561 625,10	6 729 566,37
D.2.12	Náhradní zdroj	3 669 411,28	4 439 987,65
D.2.13	Přípojka NN	459 800,00	556 358,00

Rozdíl v pořizovací ceně stavby z roku 2023 a rozpočtu z projektu na „rekonstrukci objektu Vršovická 68“ společnosti Casua spol. s r.o. z roku 2020 se liší pouze o 3,33 %. To je minimální rozdíl, **1 151 527 365,33 Kč ~ 1 189 855 725,00 Kč.** Rozpočet z roku 2020 je nutné navíc upravit o nárůst cen ve stavebnictví mezi rokem 2020 a rokem 2023. Podle údajů Českého statistického úřadu činil tento nárůst do konce 1. čtvrtletí roku 2023, (pro administrativní budovy), hodnotu:

$$\text{AdminBud} \text{Cenový nárůst} = 1,3 + 8,9 = \underline{\underline{10,2 \%}}$$

Vývoj cen ve stavebnictví je uveden na další tabulce a grafech.

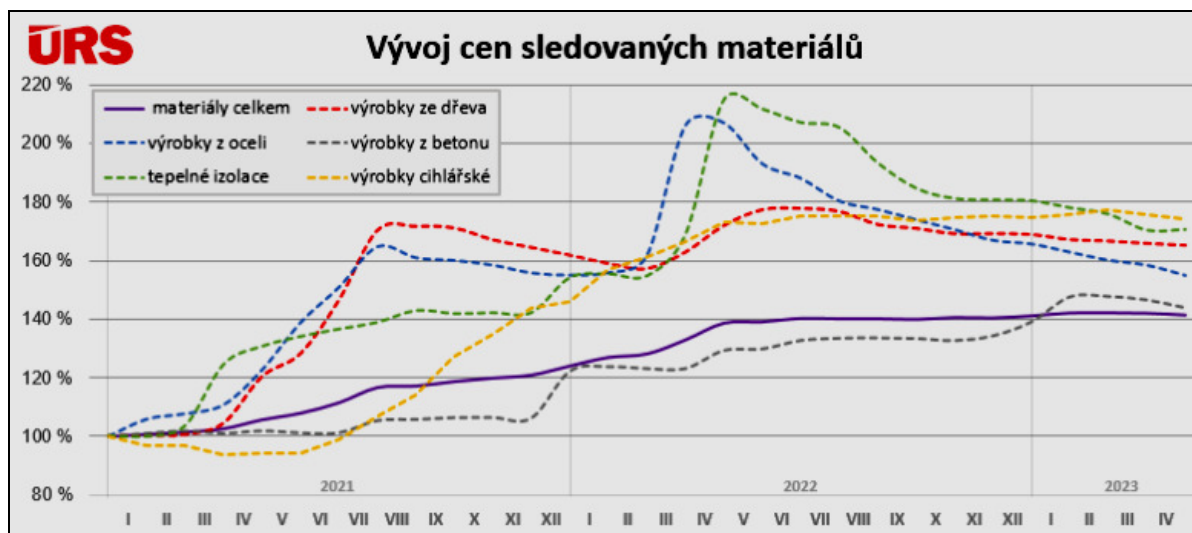
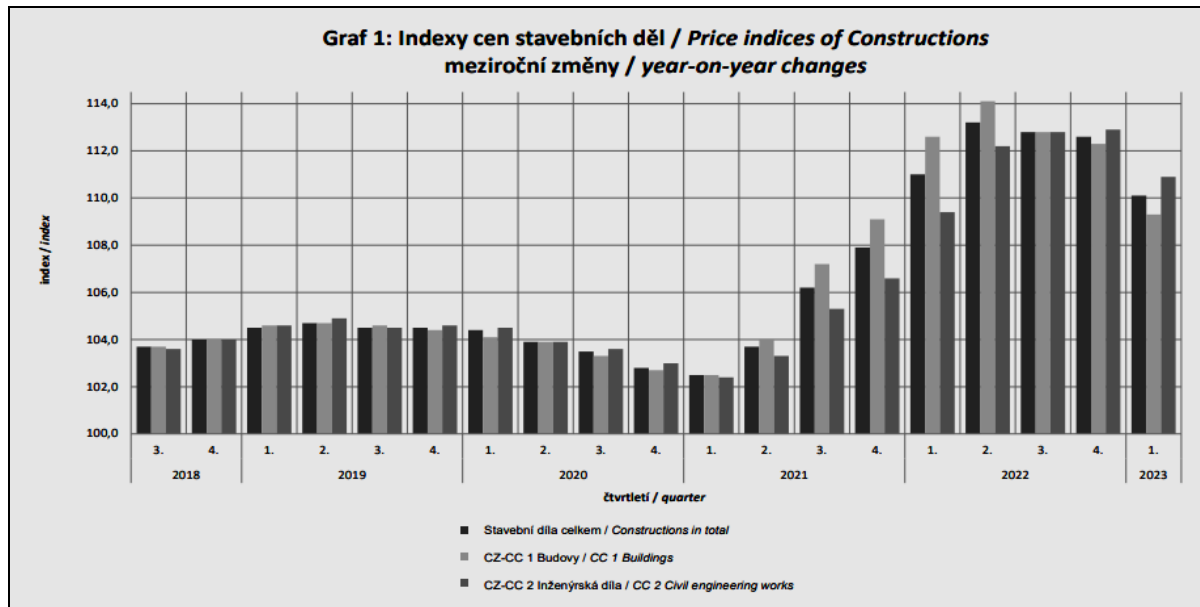
*Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.*

2. INDEXY CEN STAVEBNÍCH DÉL PODLE KLASIFIKACE CZ-CC
Price indices of Constructions by CC classification

Období: 1. čtvrtletí 2023
Period: 1st Quarter of 2023

Kód CZ-CC Code CC	Název Name	Stálá váha Constant weights	průměr roku 2015 = 100 2015 average = 100				předchozí období = 100 Previous period = 100				stejně období předchozího roku = 100 Corresponding period of the last year = 100			
			čtvrtletí Quarter				čtvrtletí Quarter				čtvrtletí Quarter			
			1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.
			průměr od poč. roku Avg from beginning of the year	průměrná tempo růstu Avg rate of growth	průměr od poč. roku Avg from beginning of the year	průměrná tempo růstu Avg rate of growth	průměr od poč. roku Avg from beginning of the year	průměrná tempo růstu Avg rate of growth	průměr od poč. roku Avg from beginning of the year	průměrná tempo růstu Avg rate of growth	průměr od poč. roku Avg from beginning of the year	průměrná tempo růstu Avg rate of growth		
1	Stavební díla¹⁾	10 000	142,8		142,8	101,5		101,5	110,1		110,1	109,3		
11	Budovy	5 180	144,1		144,1	101,4		101,4	109,3		109,3	109,4		
111	Budovy bytové	1 581	144,2		144,2	101,3		101,3	109,3		109,3	109,3		
1110	Budovy jednobytové	296	145,6		145,6	101,3		101,3	109,3		109,3	109,3		
1111	Budovy jednobytové	296	145,6		145,6	101,3		101,3	109,3		109,3	109,3		
112	Budovy dvou a vícebytové	1 093	144,0		144,0	101,3		101,3	109,3		109,3	109,3		
1120	Budovy dvoubytové	45	145,3		145,3	101,2		101,2	109,2		109,2	109,2		
1121	Budovy tří a vícebytové	1 048	144,0		144,0	101,3		101,3	109,4		109,4	109,4		
1122	Budovy tří a vícebytové	192	143,1		143,1	101,5		101,5	109,7		109,7	109,7		
113	Budovy bytové ostatní	192	143,1		143,1	101,5		101,5	109,7		109,7	109,7		
1130	Budovy bytové ostatní	192	143,1		143,1	101,5		101,5	109,7		109,7	109,7		
12	Budovy nebytové	3 599	144,0		144,0	101,3		101,3	109,3		109,3	109,3		
121	Hotely a obdobné budovy	108	144,3		144,3	101,4		101,4	109,6		109,6	109,6		
1211	Hotely	108	144,3		144,3	101,4		101,4	109,6		109,6	109,6		
122	Budovy administrativní	591	143,9		143,9	101,3		101,3	108,9		108,9	108,9		
1220	Budovy administrativní	591	143,9		143,9	101,3		101,3	108,9		108,9	108,9		
123	Budovy pro obchod	367	145,1		145,1	101,3		101,3	109,8		109,8	109,8		
1230	Budovy pro obchod	367	145,1		145,1	101,3		101,3	109,8		109,8	109,8		
124	Budovy pro dopravu a telekomunikace	117	144,1		144,1	101,3		101,3	109,2		109,2	109,2		
1241	Budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející	91	144,0		144,0	101,3		101,3	109,3		109,3	109,3		
1242	Garáže	26	144,2		144,2	101,3		101,3	109,3		109,3	109,3		
125	Budovy pro průmysl a skladování	1 412	144,8		144,8	101,5		101,5	109,5		109,5	109,5		
1251	Budovy pro průmysl	1 085	144,6		144,6	101,3		101,3	109,4		109,4	109,4		
1252	Budovy skladů, nádrže a sila	327	145,9		145,9	101,8		101,8	110,7		110,7	110,7		
126	Budovy pro společenské a kulturní účely, výzkum, vzdělávání a zdravotnictví	858	142,6		142,6	101,3		101,3	108,7		108,7	108,7		
1261	Budovy pro společenské a kulturní účely	119	143,8		143,8	101,4		101,4	109,0		109,0	109,0		
1262	Muzea a knihovny	58	140,9		140,9	101,1		101,1	108,4		108,4	108,4		
1263	Školy, univerzity a budovy pro výzkum	379	142,5		142,5	101,3		101,3	108,7		108,7	108,7		
1264	Budovy pro zdravotnictví	205	141,8		141,8	101,1		101,1	108,1		108,1	108,1		
1265	Budovy pro sport	97	143,7		143,7	101,3		101,3	109,4		109,4	109,4		
127	Budovy nebytové ostatní	146	143,0		143,0	101,4		101,4	109,2		109,2	109,2		
1271	Budovy pro zemědělství	146	143,0		143,0	101,4		101,4	109,2		109,2	109,2		

Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.



**Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.**

Z výše uvedených grafů vyplývá, že se pro rok 2023 již nepředpokládá podstatný nárůst cen ve stavebnictví. Pokud byl cenový nárůst cen administrativních budov mezi rokem 2020 a rokem 2023 celkem 10,2 %, vychází rozpočtová cena rekonstrukce, vypracovaná pro cenovou úroveň roku 2023 na celkovou částku:

$$RC_{\text{Rekonstrukce}} = 1\,151\,527\,365,33 \text{ Kč} \times 1,102 = \underline{\underline{1\,268\,983\,156,59 \text{ Kč}}}$$

Toto je cena bez DPH.

Požizovací cena budovy Úřadu městské části Praha 10, stavba č.p. 1429/68 na pozemku parc.č. 1873/81 zapsaného na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce, Městské části Praha 10, byla určena na základě směrných cen od společnosti URS Praha, a.s. Směrné ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb. Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb. Odchylna skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu případně nadstandardu jejího vybavení dosahovat běžnou odchylku $\pm 15 \%$. Z toho vyplývá, že pro navýšení pořizovací ceny o 6,00 % vychází stejná cena jako pro rekonstrukci:

$$\underline{\underline{1\,268\,983\,156,59 \text{ Kč} \sim 1\,189\,855\,725,00 \times 1,06 = 1\,261\,247\,068,50 \text{ Kč}}}$$

Požizovací cena staveb by činila částku **1 189 855 725,00 Kč**. Poměr ceny stavby k ceně pozemků, určených z Naegeliho metody:

Poř. č.	Pořadí	Třídy polohy podle Naegeliho	Popis	Třída polohy
1.	I.	všeobecná situace	přednostní nákupní ulice a místa v užším centru velkoměst	7
2.	II	intenzita využití pozemku	kanceláře	6
3.	III	dopravní relace k velkoměstu,	intenzivní chodecký provoz, křižovatka veřejných dopravních prostředků	7
4.	IV	obytný sektor	kanceláře typu B	6
5.	V	administrativa, obchod	sídlo veřejné správy	8
6.	VI	povyšující faktory		Ne
7.	VII	redukující faktory.		Ne
Výsledná třída			Průměr: 34/5 = 6,8	6,8

Podíl ceny pozemku na celku (pozemek + stavba) v % činí podle tabulky na straně 30 předloženého znaleckého posudku částku:

$$\%PC_{\text{Pozemku z budovy}} = 29,75 + (37,9 - 29,75) \times 8/10 = \underline{\underline{36,27 \%}}$$

Tržní hodnota stavebního pozemku parc.č. 1873/81, na kterém stojí budova č.p. 1429/68 o výměře 7 466,00 m² činí k datu podání znaleckého posudku částku:

*Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.*

$$\text{NAGTH}_{\text{Pozemek}} = 1\,189\,855\,725,00 \text{ Kč} / 7\,466,00 \text{ m}^2 = 57\,803,47 \text{ Kč/m}^2$$

Zaokrouhleno: 57 800,00 Kč/m²

$$\text{Celk}_{\text{NAGTH}_{\text{Pozemek}}} = 57\,800,00 \text{ Kč/m}^2 \times 7\,466,00 \text{ m}^2 = 431\,534\,800,00 \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno: 431,530 mil. Kč

1. zadaná otázka objednatelům se týkala nejen ceny pozemku parc.č. 1873/81, ale i dalších, následujících pozemků zapsaných na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice:

Poř.č.	Parcela	Druh pozemku	Výměra m ²
1.	1873/81	Č.p. 1429	7 466,00
2.	1873/83	zeleň	256,00
3.	1872/2	jiná plocha	4 891,00
4.	1872/3	Č.p. 1467	1 311,00
Celkem			13 924,00

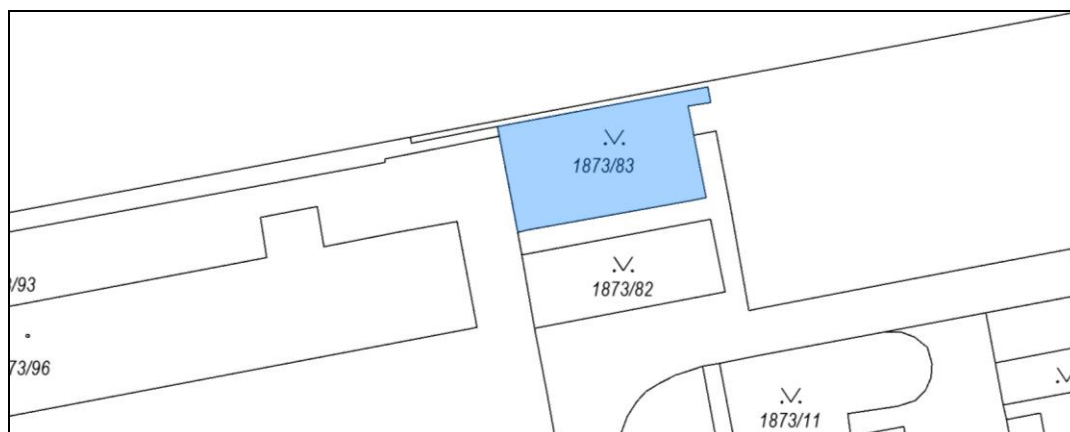
Stavební pozemek parc.č. 1872/3 je zastavěn budovou „Kulturního domu Eden“, v těsném sousedství komplexu budov Úřadu Městské části Praha 10. Tržní hodnota tohoto pozemku je shodná s tržní hodnotou stavebního pozemku parc.č. 1873/81 a činí k datu podání předloženého znaleckého posudku částku **57 800,00 Kč/m²**. Předmětem ocenění jsou dále pozemky parc.č. 1873/83 a parc.č. 1872/2 viz geometrický plán a fotografie:



*Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.*



**Pozemek parc.č. 1872/2 – jiná plocha - ostatní plocha.
Pozemek parc.č. 1873/83 – ostatní plocha - zeleň.**





Pozemek parc.č. 1873/83 je využíván jako komunikace pro pěší z Vršovické ulice ke komplexu budov Úřadu městské části Praha 10, a částečně jako komunikace. Pozemek parc.č. 1872/2 je využíván jako parkoviště u komplexu budov Úřadu městské části Praha 10. Oba pozemky nejsou určeny k přímé zástavbě, jejich tržní hodnota je určena podle díkce uvedené v § 23 vyhlášky MF ČR č. 178/1994, viz odstavec (3), cituji: „Cenou za m² ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebními pozemky oceňovanými podle odstavců 1 a 2, je cena násobená koeficientem **0,40.**“ Tržní cena pozemku parc.č. 1873/83 a parc.č. 1872/2 k datu podání znaleckého posudku činí částku:

$$PozTC_{Ost-plochy} = 57\,800,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,40 = 23\,120,00 \text{ Kč/m}^2$$

Zaokrouhleno: 23 120,00 Kč/m²

Obvyklá cena pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10:

Poř. č.	Parcela	Druh pozemku	Výměra m ²	TH - Kč/m ²	TH – celková v Kč
1.	1873/81	Č.p. 1429	7 466,00	57 800,00	431 534 800,00
2.	1873/83	zeleň	256,00	23 120,00	5 918 720,00
3.	1872/2	jiná plocha	4 891,00	23 120,00	113 079 920,00
4.	1872/3	Č.p. 1467	1 311,00	57 800,00	75 775 800,00
Celkem			13 924,00		626 309 240,00

4.2.2 Obvyklá cena pozemků, bez parc.č. 1872/3, ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1429

Znalec má určit obvyklou cenu výše uvedených pozemků, bez pozemku parc.č. 1872/3, ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1429/68. Jak bylo uvedeno již v kapitole 3 předloženého znaleckého posudku, bude určena tržní hodnota oceňovaného

majetku, protože pro určení obvyklé ceny neexistuje statistický soubor srovnatelných dat. To je realizovaných a známých prodejních cen srovnatelných nemovitostí.

V podkapitole 4.2.1 byly určeny tržní hodnoty pozemků a současná pořizovací cena budovy č.p. 1429/68. Součet těchto cen činí celkovou částku:

$$\text{Pořiz}C_{\text{Celk}} = (626\,309\,240,00 - 75\,775\,800,00) + 1\,189\,855\,725,00 = \underline{\underline{1\,740\,389\,165,00\text{ Kč}}}$$

Budova č.p. 1429/68 je před rekonstrukcí, její současné opotřebení lze považovat za maximální podle cenového předpisu, tím je vyhl. MF ČR č. 337/2022, § 30, příloha č. 21. Použije-li se pro výpočet opotřebení lineární metoda, opotřebení může činit nejvýše 85 %. Věcná hodnota budovy č.p. 1429/68 určená tímto postupem činí částku:

$$VH_{\text{Budovy}} = 1\,189\,855\,725,00 \times (1,00 - 0,85) = \underline{\underline{178\,47\,8358,80\text{ Kč}}}$$

$$VH_{\text{Budov+ poz}} = (626\,309\,240,00 - 75\,775\,800,00) + 178\,47\,8358,80 = \underline{\underline{729\,011\,798,80\text{ Kč}}}$$

Otázkou je, zda by byl potenciální kupec ochoten tuto částku zaplatit, a následně ještě provést navrhovanou rekonstrukci. To je možné ověřit propočtem budoucích výnosů z této budovy. Jejím oceněním výnosovým způsobem, koncepcí „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“, (podle Gordonova vzorce). Tato analýza je založena na předpokladu, že rekonstrukcí by v budově č.p. 1429/68 vznikly **kancelářské prostory třídy „A“**. Při odhadu tržní hodnoty nájemného z kanceláří je nutné nejdříve specifikovat standard analyzovaných kanceláří. Kancelářské prostory jsou, dle mezinárodně uznávané kategorizace, zařazeny do 3 tříd, „A“ až „C“. Pro detailnější vysvětlení uvádím:

Podmínky pro zahrnutí do celkové výměry moderních kanceláří třídy „A“:

- Dokončení nebo generální rekonstrukce po roce 1990.
- Velikost pronajímatelné plochy alespoň 1 000 m².
- Dostupné jednotky jsou inzerovány odpovídajícím způsobem.

Mezi nejvýznamnější hodnotící kritéria pro kanceláře třídy „A“ patří:

- Rok dokončení, případně generální rekonstrukce.
- Velikost a vzhled recepcce.
- Světlá výška kancelářských prostor.
- Zdvojená podlaha.
- Snížené podhledy.
- Flexibilní rozvržení kancelářských prostor.
- Klimatizace.
- Možnosti parkování pro zaměstnance i klienty.
- Velikost souvislé kancelářské plochy.
- Ostraha po dobu 24 hodin.
- Ekonomická šetrnost budovy.

Další body může budova získat například za architektonické ocenění, otvíratelná okna, rezervní zdroj energie, externí stínění, moderní výtahy nebo možnost vstupu po dobu 24 hodin a 7 dní v týdnu. Rekonstrukcí by byly realizovány kancelářské prostory třídy „A“. Realizovatelné nájemné z těchto kancelářských prostor v současné době by činilo 18 EUR/m²/měsíc. Při předpokládané celkové ploše kanceláří 13 264,00 m² by činil hrubý výnos z pronájmu (GOI), při předpokládané obsazenosti 95 % celkovou částku:

**Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.**

$$\text{GOI} = 18 \text{ EUR/m}^2/\text{měsíc} \times 12 \text{ měsíců} \times 13\,264,00 \text{ m}^2 \times 23,755 \text{ Kč/EUR} = \\ = \underline{\underline{669\,713\,685,10 \text{ Kč/rok}}}$$

To je roční hrubý výnos z pronájmu, GOI – Gross Oprating Income). Čistý roční výnos pro kanceláře nejvyšší kvality, které splňují výše uvedené podmínky, nebude nižší nežli 60 % z GOI:

$$\text{NOI} = 669\,713\,685,10 \times 0,60 = 401\,828\,211,10 \text{ Kč/rok}$$

Zaokrouhleno: 401 828 000,00 Kč/rok

Kapitalizační míra je převzata z platné oceňovací vyhlášky MF ČR č. 377/2022 Sb.:

Číslo polož.	Typ stavby		Název položky	Míra kapitalizace v % pro	
	Budovy	Haly		Budovy	Haly
1	L	E,F,G	Nemovité věci pro výrobu	7,5	9,5
2	R	I	Nemovité věci pro garážování	11	10
3	H	C	Nemovité věci pro obchod	7	8
4	F	D	Nemovité věci pro administrativu	6,5	
5	I, G	D	Nemovité věci pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování	7,5	
6	P	H	Nemovité věci pro dopravu, spoje	7	
7	C	A	Nemovité věci pro školství	8	
8	D	A	Nemovité věci pro kulturu	7	
9	A	D	Nemovité věci pro zdravotnictví	8	
10	Z, O	K, L	Nemovité věci pro zemědělství	6	7,5
11	S	J	Nemovité věci pro skladování	6	6,5
12	E	B	Nemovité věci pro sport	7	7
13	J	-	Bytové domy typové	5,5	-
14	K	-	Bytové domy netyповé	4,5	-
15	-	-	Ostatní nemovité věci neuvedené	8	
16	-	-	Majetková práva	12	

Výnosová tržní hodnota budovy č.p. 1429 ve Vršovické ulici 68 činí částku:

$$\text{TH}_{\text{výnosová}} = 401\,828\,000,00/0,065 = 6\,181\,969\,230,00 \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno: 6 181 969 200,00 Kč.

Z výše provedeného propočtu výnosové tržní hodnoty budovy č.p. č.p. 1429/68 vyplývá, že po provedené rekonstrukci by byl roční čistý výnos z pronájmu budovy jako kancelářských prostor třídy „A” ~ 669,00 mil. Kč. **Z tohoto zorného úhlu se jeví navržená cena této budovy k současnému datu jako minimální.**

Obvyklá cena pozemků, bez parc.č. 1872/3, ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1429 činí k datu podání posudku minimální částku:

729 011 798,80,00 Kč

Toto je cena bez DPH.

4.2.3 Obvyklá cena pozemku parc.č. 1872/3 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1467

Znalec má určit obvyklou cenu pozemku ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy „Kulturního domu Eden“. Jak bylo uvedeno již v kapitole 3 předloženého znaleckého posudku, bude určena tržní hodnota oceňovaného majetku, protože pro určení obvyklé ceny neexistuje statistický soubor srovnatelných dat. To je realizovaných a známých prodejních cen srovnatelných nemovitostí.

V podkapitole 4.2.1 byla určena tržní hodnota pozemku parc.č. 1872/3 na částku:

$$\text{CP} = 57\,800,00 \text{ Kč/m}^2. \qquad \text{CP}_{\text{Celk}} = 75\,775\,800,00 \text{ Kč.}$$

Budova č.p. 1467 stojí na pozemku parc.č.1872/3, v sousedství komplexu budov Úřadu Městské části Praha 10. Budova je již delší dobu nevyužívána, je uzavřená, také skoro v havarijním stavu, před rekonstrukcí. Její současné opotřebení lze považovat za maximální podle cenového předpisu, tím je vyhl. MF ČR č. 337/2022, § 30, příloha č. 21. Použije-li se pro výpočet opotřebení lineární metoda, opotřebení může činit nejvýše 85 %. Věcná hodnota budovy č.p. 1467 je určena tímto postupem. Obestavěný prostor budovy č.p. 1467 budovy „Kulturního domu Eden“: 17 698,00 m³. Současná věcná hodnota č.p. 1467 činí částku:

$$\text{PC}_{\text{Budovy}} = 13\,908,00 \text{ Kč} \times 17\,698,00 \text{ m}^3 = \underline{\underline{246\,143\,784,00 \text{ Kč}}}$$

Věcná hodnota budovy č.p. 1467 „Kulturního domu Eden“ po opotřebení:

$$\text{VH}_{\text{Budovy}} = 246\,143\,784,00 \times (1,00 - 0,80) = \underline{\underline{49\,228\,756,80 \text{ Kč}}}$$

$$\text{VH}_{\text{Budovy+pozemku}} = 75\,775\,800,00 + 49\,228\,756,80 = 125\,004\,556,80 \text{ Kč}$$

Zaokrouhлено: 125 004 600,00 Kč.

Obvyklá cena pozemku parc.č. 1872/3 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1467 činí k datu podání posudku částku:

125 004 600,00 Kč

Toto je cena bez DPH.

4.2.4 Obvyklá cena všech výše uvedených pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budov č.p. 1429 a č.p. 1467.

Obvyklá cena všech výše uvedených pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budov č.p. 1429 a č.p. 1467 činí celkem:

$$OC_{\text{Stavby+pozemky}} = 626\,309\,240,00 + 178\,478\,358,80 + 49\,228\,756,80 = 854\,016\,355,60 \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno: 854 016 400,00 Kč.

Toto je cena bez DPH.

Toto je obvyklá cena všech výše uvedených pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budov č.p. 1429 a č.p. 1467.

4.2.5 Obvyklá cena nově postavené budovy navržené v západní části pozemku parc.č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C” budovy č.p. 1429

Obvyklá cena nově postavené budovy navržené v západní části pozemku parc.č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C” budovy č.p. 1429 je určena jako cena pořízení této stavby. Její obestavěný prostor je třetinový z celkového obestavěného prostoru budovy č.p. 1429. Tato třetina činí:

$$OP_{1/3} = 107\,475,00/3 = 35\,825,00 \text{ m}^3$$

Požizovací cena této stavby činí k datu podání předloženého znaleckého posudku částku:

$$PC_{\text{Budovy}} = 11\,071,00 \text{ Kč/m}^3 \times 35\,825,00 \text{ m}^3 = \underline{\underline{396\,618\,574,90 \text{ Kč}}}$$

Zaokrouhleno: 396 618 600,00 Kč.

Toto je cena bez DPH.

Toto je obvyklá cena nově postavené budovy navržené v západní části pozemku parc.č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C” budovy č.p. 1429.

5. ODŮVODNĚNÍ

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo určit obvyklou cenu pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10 Vršovice, včetně pozemků a staveb s ním souvisejících v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 31.5.2023.

K datu 31.5.2023 neexistuje statistický soubor dat, realizovaných cen srovnatelných nemovitostí. Obvyklá cena nemohla být podle své definice uvedené v zákonu o oceňování majetku tedy určena. Pro jednotlivé typy oceňovaných nemovitostí byly určeny jejich tržní hodnoty. Ty byly určeny na základě dostupných a známých nabídkových cen. Ceny pozemků byly určeny na základě využití publikovaných údajů o poměru ceny stavby k ceně zastavěného pozemku podle Naegeliho metody. Takto určená tržní hodnota je v daném místě a čase shodná s obvyklou cenou. Obvyklé ceny staveb byly ztotožněny s jejich věcnými hodnotami. To jsou pořizovací ceny snížené o stavebně-technické opotřebení.

6. ZÁVĚR

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo určit obvyklou cenu pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10 Vršovice, včetně pozemků a staveb s ním souvisejících v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 31.5.2023, pro potřeby dalších jednání Zastupitelstva Městské části Praha 10 o způsobu rekonstrukce a případné návazné výstavby objektů, (nebo jejich pronájmu), ve vlastnictví Městské části Praha 10.

**Předmětem znaleckého posudku bylo zodpovědět následující odborné otázky
objednatele:**

1. Určit obvyklou cenu pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10:

	Parcela	Druh pozemku	Výměra m²
1.	1873/81	Č.p. 1429	7 466,00
2.	1873/83	zeleň	256,00
3.	1872/2	jiná plocha	4 891,00
4.	1872/3	Č.p. 1467	1 311,00
Celkem			13 924,00

2. Určit obvyklou cenu pozemků parc.č. 1873/81, 1873/83, 1872/2 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1429.
3. Určit obvyklou cenu pozemku parc.č. 1872/3 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1467.
4. Určit obvyklou cenu všech výše uvedených pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budov č.p. 1429 a č.p. 1467.

5. Určit obvyklou cenu nově postavené budovy navržené v západní části pozemku parc.č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C” budovy č.p. 1429.

Na základě provedené detailní analýzy konstatují:

Ad. 1: obvyklá cena pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10 činí:

Poř. č.	Parcela	Druh pozemku	Výměra m ²	TH - Kč/m ²	TH – celková v Kč
1.	1873/81	Č.p. 1429	7 466,00	57 800,00	431 534 800,00
2.	1873/83	zeleň	256,00	23 120,00	5 918 720,00
3.	1872/2	jiná plocha	4 891,00	23 120,00	113 079 920,00
4.	1872/3	Č.p. 1467	1 311,00	57 800,00	75 775 800,00
Celkem			13 924,00		626 309 240,00

Toto jsou ceny bez DPH.

Ad. 2: obvyklá cena pozemků parc.č. 1873/81, 1873/83, 1872/2 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1429, činí částku:

729 011 798,80, **00 Kč**

Toto je cena bez DPH.

Ad. 3: obvyklá cena pozemku parc.č. 1872/3 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1467 činí částku:

125 004 600,00 Kč

Toto je cena bez DPH.

Ad. 4: obvyklá cena všech výše uvedených pozemků ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budov č.p. 1429 a č.p. 1467 činí částku:

854 016 400,00 Kč.

Toto je cena bez DPH.

Ad. 5: obvyklá cena nově postavené budovy navržené v západní části pozemku parc.č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C” budovy č.p. 1429 činí částku:

396 618 600,00 Kč.

Toto je cena bez DPH.

V případě, že budou v budoucnu zjištěny další skutečnosti, neznámé k současnému datu, si znalec vyhrazuje právo na úpravu, či doplnění předloženého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku, /odvětví ceny a odhady nemovitostí; stavebnictví, /stavby dopravní, obytné, průmyslové, zemědělské; a Městského soudu v Praze 2 ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 022366/2023 ve znaleckém deníku.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom všech následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

Otisk znalecké pečeti:

Posudek podán dne 28.5.2023.



Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
Praha 6, Půlkruhová 34

SEZNAM PŘÍLOH

Ke znaleckému posudku č. 022366/2023 ze dne 31.5.2023: „Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10-Vršovice, včetně pozemků a staveb s ním souvisejících v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 31.5.2023.”

- I. Informace o parcelách a budovách.
- II. Geometrické plány.
- III. Ortofotomapy.
- IV. Cenová mapa pozemků..
- V. Platný územní plán.
- VI. Přehled tříd polohy podle Naegeliho.
- VII. Údaje o realizovaných cenách nemovitostí.
- VIII. Údaje o nabídkových cenách nemovitostí.

I. Informace o parcelách a budově:

**Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.**

Parcelní číslo:	1873/81
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1035
Výměra [m ²]:	7466
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Parcelní číslo:	1873/83
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1035
Výměra [m ²]:	256
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha
Parcelní číslo:	1872/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1035
Výměra [m ²]:	4891
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha
Parcelní číslo:	1872/3
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1035
Výměra [m ²]:	1311
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Informace o budově:

Budova s číslem popisným:	Vršovice; č. p. 1429; stavba pro administrativu
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1873/81
Stavební objekt:	č. p. 1429
Ulice:	Uljanovská, Vršovická
Adresní místa:	Uljanovská 1429/4, Vršovická 1429/68

Informace o budově:

*Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.*

Budova s číslem popisným:	č. p. 1467; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1872/3
Stavební objekt:	č. p. 1467
Ulice:	U Slavie
Adresní místa:	U Slavie 1467/1

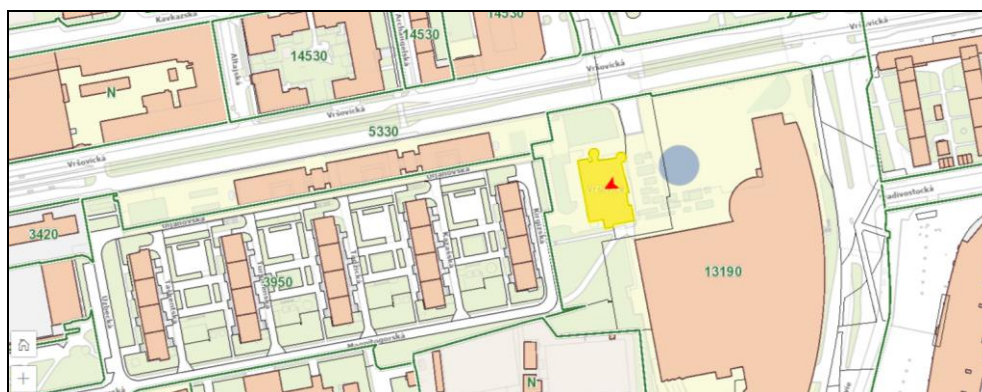
II. Geometrický plán:



III. Ortofotomapa:



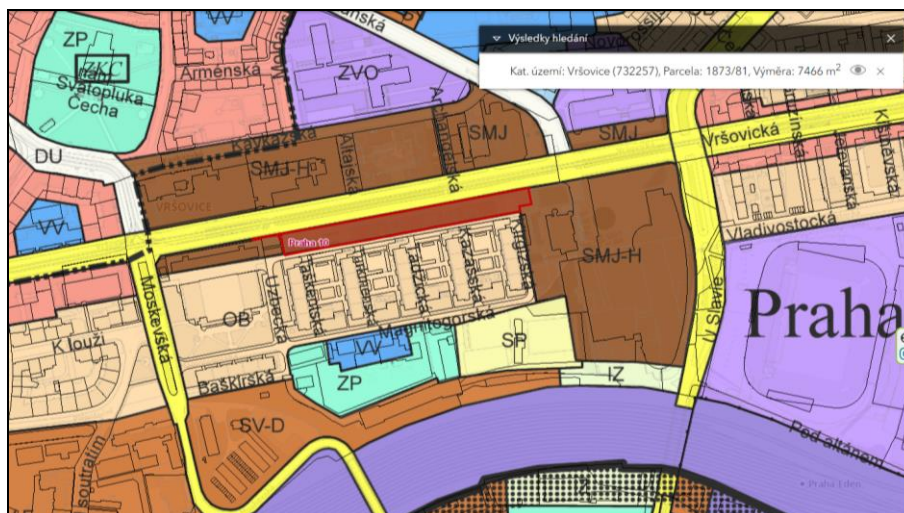
IV. Cenová mapa pozemků.



Cena uvedená v platné cenové mapě pro rok 2023: 5 330,00 Kč/m².

V. Platný územní plán.

**Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.**



SMJ – smíšené plochy městského jádra.

Opatření obecné povahy č. 55/2018 (níže) s účinností od 12. 10. 2018,
REGULATIVY FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ HLAVNÍHO
MĚSTA PRAHY

SMJ – smíšené městského jádra Hlavní využití: Smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení. Přípustné využití: Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociálních služeb, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Podmíněně přípustné využití: Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s hrubou podlažní plochou nepřevyšující 80 000 m², hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů. Veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení a malé sběrné dvory v případě, že posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí s plochou SV a že nebude narušena struktura souvisejícího území. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

VI. Přehled tříd polohy podle Naegeliho.

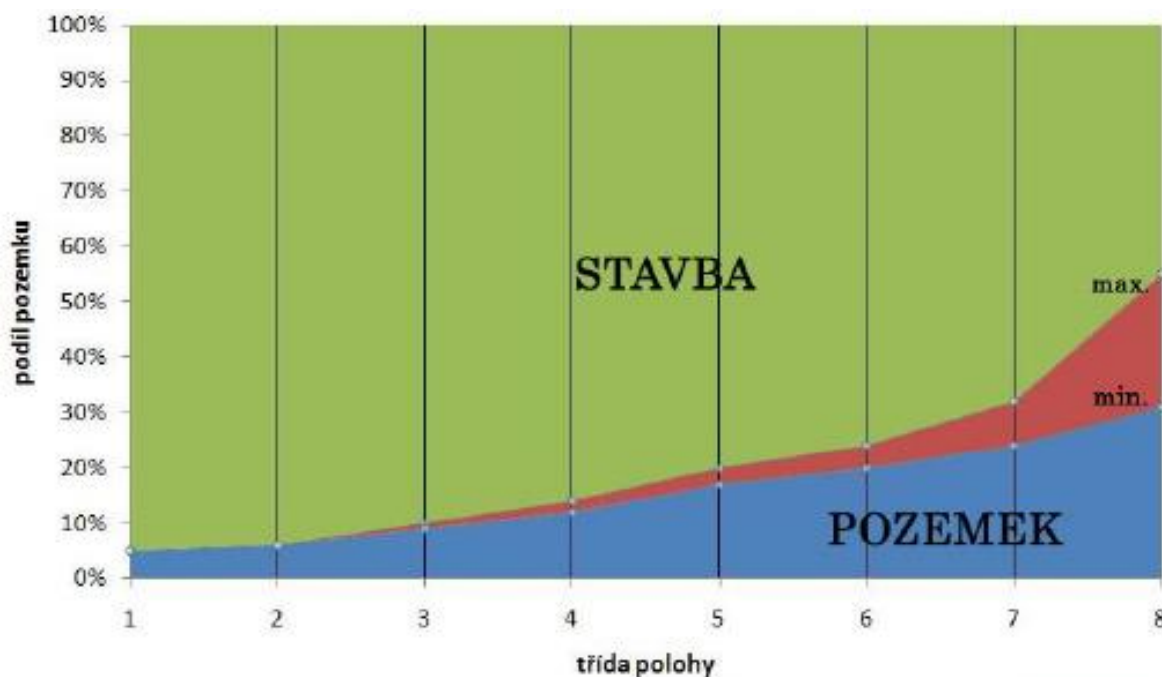
Vzájemný poměr ceny stavby k ceně zastavěného pozemku je možné pro určení ceny oceňovaného pozemku využít reziduální metody na bázi nákladů. Z nich jsou nejvyužívanější metody Naegeliho a Sammetova. Architekt Wolfgang Naegeli vycházel z předpokladu, že existuje vztah mezi hodnotou pozemku a stavbou na ní stojící. Cenotvorné faktory ovlivňující

pozemek shrnul do 7 tzv. tříd polohy. Prvních pět tříd polohy má 8 různých stupňů, kterými se oceňovaný pozemek ohodnotí. Další dvě třídy slouží k povýšení nebo snížení (vždy nejvýše o jeden stupeň) výsledku získaného na základě vyhodnocení prvních pěti tříd. Třída IV se uvažuje výhradně u staveb pro ubytování (od rezidenčních po kempy a hotely). Výsledné třídě, která se pohybuje mezi stupni 1 až 8, odpovídá procento, které vyjadřuje procentní podíl pozemku na celkové ceně nemovitosti (pozemek + stavba), meziřády se zjistí interpolací. Pro české poměry byly publikovány upřesněné procentní sazby podílu pozemku na celkové tržní hodnotě, (pozemek + stavba), na základě vyhodnocení dlouhodobých zkušeností znalců z Německa a Švýcarska, viz následující tabulka:

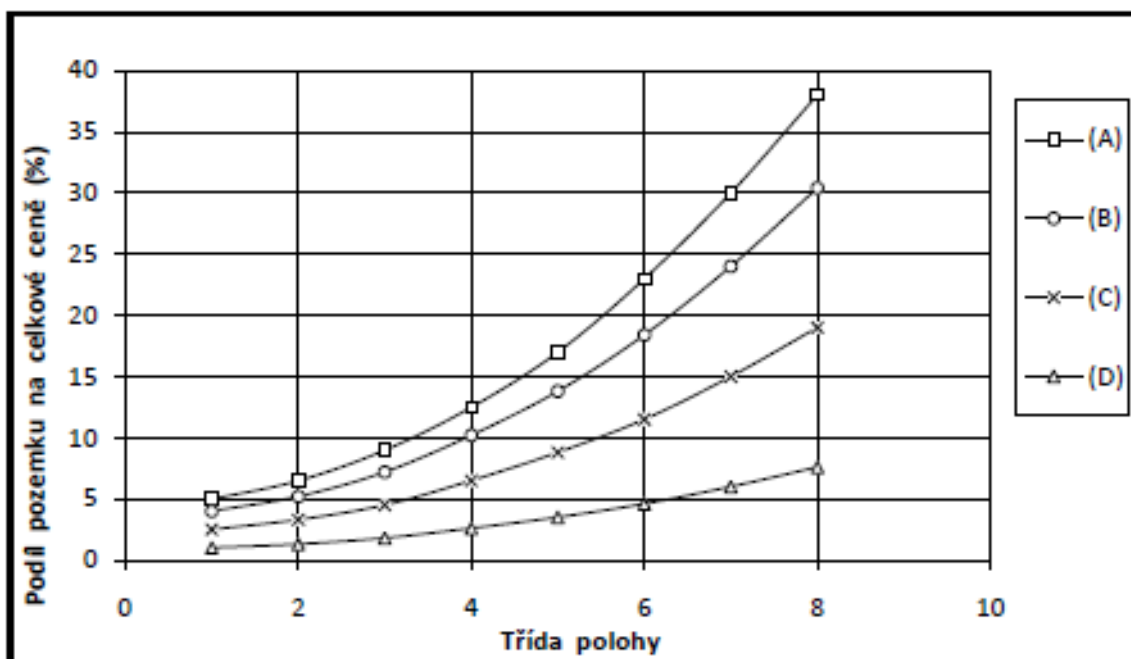
Podíl ceny pozemku na celku (pozemek + stavba) v %.

Třída polohy	Německo, v %	Švýcarsko v %	ČR, dle lit. /1*/: provozní budovy, ostatní obce
1	5	6,3	5
2	6	12,2	6,5
3	9	18,8	9
4	13	25	13
5	18	31,2	17,5
6	22	37,5	23
7	30	43,8	30
8	35-55	50	38

*/1/: BRADÁČ a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. ISBN: 978-80-7204-630-0.



Podíl ceny pozemku z celkové ceny nemovitosti v závislosti na třídě polohy:



- (A) – provozní stavby města nad 100 tisíc obyvatel,
(B) – provozní stavby města do 100 tisíc obyvatel,
(C) – provozní stavby ostatní obce,
(D) – obytné stavby.

Z reziduálních metod byla vypracována ještě metoda indexová a metoda zbytková. Nejširší uplatnění však nachází ve znaleckém praxi metoda Naegeliho. Metoda je pojmenovaná po svém autorovi Švýcaru Wolfgangu Naegelim. Jedná se o výpočet ceny u stavebního pozemku na základě třídy polohy. Metoda je aplikovatelná téměř ve všech případech, zejména se používá tam, kde nejsou dostupné porovnatelné oceňovací objekty. Podstatou metody je, že cena stavebního pozemku je v určitém poměru k celkové ceně nemovitosti. Při použití Naegeliho metody se vychází z „klíčů třídy polohy“. Ty určují poměr ceny pozemku. Tyto klíče obsahují různá hodnotící kritéria. Hodnotí se na základě slovního popisu a užívá se celkem 7 klíčů třídy polohy (5+2). Jedná se o klíče:

- všeobecná situace,
- intenzita využití pozemku,
- dopravní relace k velkoměstu,
- obytný sektor,
- řemesla, průmysl, administrativa, obchod,
- povyšující faktory
- redukcující faktory.

Detailní přehled a popis tříd polohy je uveden v příloze předloženého znaleckého posudku. Pro oceňovaný pozemek v kat. území Úhonice vycházím z procentuálních poměrů odvozených pro sousední Německo, a třídu, odvozenou třídou polohy 1, viz literatura: Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty pozemků, 1.vydání, Praha, Oeconomia, 2007.

Určení obvyklé ceny pozemků a staveb tvořících funkční celek ÚMČ Praha 10
- Vršovice, Hlavní město Praha.

Třídy polohy s procentuálními poměry

Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Německo	5,0%	6,0%	9,0%	13,0%	18,0%	22,0%	30,0%	33-55%
Švýcarsko	6,3%	12,2%	18,8%	25,0%	31,2%	37,5%	43,8%	50,0%

Detailní přehled a popis tříd polohy je uveden v příloze předloženého znaleckého posudku. Výpočet věcné hodnoty stavby, stodoly je proveden podle nákladové metody uvedené ve vyhl. MF ČR č. 188/2019 Sb.:

Přehled tříd polohy podle Naegeliho:

I. Všeobecná situace

Třída	Popis
1	zemědělské oblasti značně vzdálené od větších obcí a dopravy, vesnice bez turistického ruchu
2	stavební území malých a středních vesnic, okrajové části malých měst
3	obytná místa malých měst a místa rekreačních oblastí s cizineckým ruchem, středy středně velkých vesnic, obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdou do centra města
4	středy menších, obytná místa větších měst a jejich rychle dosažitelných předměstí, přednostní oblasti vilových či venkovských domů uvnitř i vně města, oblasti rekreačních domků v důležitých centrech turistického ruchu
5	velmi dobrá obchodní místa ve středně velkých a malých městech, obytná centra velkoměst, noblesní velkoměstské obytné oblasti s dobrým osluněním a výhledem, exklusivní oblasti rodinných domků v dosahu velkoměsta
6	velmi dobrá obchodní místa ve středně velkých městech a významných lázních, vedlejší ulice v centru velkoměst, nákupní centra ve velkých obytných částech s dobrými příjezdovými možnostmi vně velkoměst
7	přednostní nákupní ulice a místa v užším centru velkoměst, nejlepší místa pro obchod ve středně velkých městech
8	nejlepší místa pro obchod ve velkoměstech

II. Intenzita využití

1	nepatrné využívání, jednopodlažní skromné rekreační domky, 1-2 podlažní stavby bez komfortu, nepodsklepené, nízké stavby
2	obytné domy bez zvláštního komfortu, 2-3 podlaží, průmyslové stavby s nepatrným technickým vybavením
3	rodinné domky s průměrným vybavením běžné obytné nájemní domy středně silného využití, 3-4- podlaží, domy se 2-3 byty na jednom podlaží, přístupné z jednoho schodiště, obytné domy s průmyslovými místnostmi, řemeslnické místnosti, průmyslové a řemeslnické stavby s běžným průmyslovým vybavením, nákladní výtahy, s ventilací atd., středně velká intenzita využití
4	komfortní rodinné domky, obytné bloky s malými byty, apartmá, terasové domy, byty v osobním vlastnictví, skladové místnosti, 3-5 podlaží, vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením, klimatizací, výtahy

- 5 exklusivní obytné stavby, obytné a obchodní domy (v přízemí skladové místnosti, hospůdky, v horních patrech byty s praxí, kanceláře, apartmá, byty v osobním vlastnictví), 4-6 podlaží, vysoké využití pozemku
- 6 čistě obchodní domy, skladovací místnosti, kina, hospody, praxe lékařů a právníků, kanceláře, etážové obchody, 5-7 podlaží a 1-2 sklepy (podlaží), velmi vysoké využití
- 7 obchodní domy jako v bodě 6 s nadprůměrným vybavením a komfortem (klimatizační zařízení, rychlovýtahy, pohyblivé schody) a více podzemních podlaží
- 8 jako v bodě 7, avšak exkluzivní místa.

III Dopravní relace k velkoměstu

- 1 pozemky na odlehlých, vysloveně nepříznivých dopravních polohách, cesty bez dokončovacích prací (nezpevněné apod.), cestovní čas k městu více jak jedna hodina
- 2 objekty na okraji velkoměstských aglomerací, malé obce se železniční zastávkou, ještě dosažitelné pro dojíždějící do práce
- 3 lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení
- 4 přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu (15 minut), území města a předměstí
- 5 nákupní ulice na území města, nákupní centra větších předměstí, čilý chodecký provoz, centrum veřejné dopravy (autobus, tramvaj)
- 6 vysloveně obchodní mísa středu města se širokými ulicemi a parkovišti, autobusy a tramvaje s hustou frekvencí provozu
- 7 prvotřídní prodejní místa velkoměsta, intenzivní chodecký provoz, křižovatka veřejných dopravních prostředků ve středu města
- 8 ohnisko velkoměstského dopravního systému s velice hustým provozem chodců

IV Obytný sektor

- 1 venkovské obytné stavby, sídliště, turistické ubytovny, kempy, dominující venkovský ráz, malé kulturní a nákupní možnosti, bez výhledu a zeleně, silné dopravní imise, rodinné domky bez zahrad
- 2 obytné budovy bez individuálního uspořádání, málo komfortu, malé a střední obce, omezené nákupní a kulturní možnosti, podprůměrné oslunění, malý rozhled, prosté zahrady u rodinných domků
- 3 běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady
- 4 obytné bloky pro střední a vyšší nároky, domy terasové s podloubím, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky, motely
- 5 luxusní obytné objekty, hotely dolní cenové skupiny, rodinné domky s nejlepším vybavením
- 6 hotely střední cenové skupiny, kanceláře typu B
- 7 hotely pro vysoké nároky, kanceláře typu A
- 8 luxusní hotely s velkolepým prostorovým uspořádáním

V Řemesla, průmysl, administrativa, obchod

- 1 pískovny, lomy, pily, deponie, skladovací plochy, pracovní místo stavebních obchodů
- 2 sklady pro neskladný materiál, suroviny, prefabrikáty, vozidla, dílny ručních prací (truhlář, klempíř, malíř)

- 3 sklady a výstavní plochy velkoobchodů, jejich zastoupení, parkoviště, garáže, opravárenské dílny, výletní restauranty
- 4 expediční sklady zdravotnických a kosmetických odvětví, jednotlivé prodejní plochy, bankovní a pojistné agentury, ateliéry, kanceláře a praxe svobodných povolání ve spojení s bydlením vlastníků
- 5 skladovací místnosti, kanceláře, sekretariáty, restaurace, praxe lékařů a právníků, galerie
- 6 kanceláře úřadů, praxe s komfortním vybavením, speciální obchody, kina, hostince, bary, zábavní lokály, bankovní filiálky, kiosky
- 7 vynikající speciální obchody, premiérová kina, hospody, restaurace se specialitami, nákupní centra, obchodní domy, banky, cestovní kanceláře, praxe doktorů specialistů, právníků, patrové obchody
- 8 luxusní obchody, obchodní domy, velké banky, sídla veřejné správy, sídla významných koncernů a firem, cestovní kanceláře, hospody, kanceláře a praxe známých osobností hospodářství a akademických povolání

VI Povyšující faktory

Zvýšení o jeden stupeň lze provést v těchto případech:

- budovy, které v důsledku výhledového plánování jsou určeny k vyššímu stupni využití, než ke kterému nyní slouží,
- rohové parcely pro obchodní účely,
- pozemky se stavební uzávěrou v chráněných územích,
- obchodní parcely v místech se silným cizineckým ruchem, pokud to již nebylo zohledněno dříve,
- oblasti s výrazným daňovým zvýhodněním.

VII Redukující faktory

Snížení o maximálně jeden stupeň lze provést v následujících případech:

- předpokládá-li se v nejbližší budoucnosti nižší stupeň využití, než je dosud praktikován,
- rušivý hluk ze silniční, letecké nebo železniční dopravy v obytných oblastech,
- blízko ležící, rušivě působící průmyslová zařízení v obytné zóně, administrativní nebo hotelové zóně,
- mimořádné zastínění obytných míst (les, skály, severní úbočí apod.).

VII. Údaje o realizovaných cenách nemovitostí získané na Katastru nemovitostí.