

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 027920/2024

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1873/81, 1873/83, 1872/2 a 1872/3 v k. ú. Vršovice, LV č. 1035 ve vlastnictví hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10

**Znalecká kancelář:** PKF APOGEO Esteem, a.s.  
Rohanské nábřeží 671/15  
186 00 Praha 8  
IČO: 261 03 451

**Znalec:** Ing. RADKA CHALOUPKOVÁ  
Týřovická 1346/6  
153 00 Praha 5  
(dále jako „Zhotovitel“)

**Zadavatel:** Městská část Praha 10  
Vinohradská 3218/169  
101 00 Praha 10 - Vršovice  
(dále také jako „Zadavatel“)

**Obor:** Ekonomika

**Odvětví:** Ceny a odhady (dle nového seznamu odvětví - Oceňování nemovitých věcí)

**Datum zpracování:** 31. 05. 2024

Posudek obsahuje celkem 83 stran textu včetně titulní strany a příloh. Je vyhotoven v 6 výtiscích, přičemž tento posudek je v pořadí 1. vyhotovením. Jeden výtisk je uložen v archivu Zhotovitele.



## Obsah:

<b>1</b>	<b>ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>	<b>5</b>
1.1	Odborná otázka a předmět znaleckého posudku.....	5
1.2	Účel znaleckého posudku.....	6
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku .....	6
1.4	Zpracovatelé znaleckého posudku .....	6
<b>2</b>	<b>VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>7</b>
2.1	Použitá literatura.....	8
2.2	Seznam použitých zkratk a pojmů.....	9
<b>3</b>	<b>NÁLEZ .....</b>	<b>10</b>
3.1	Obecná konfrontace dat a postup.....	10
3.2	Ověření dat od Zadavatele .....	10
3.3	Ověření veřejně dostupných dat .....	10
3.4	Postup posudku a stvrzení.....	11
3.5	Obecné předpoklady a omezující podmínky .....	11
3.6	Rozhodné datum.....	12
3.7	Vymezení pojmu hodnota .....	12
3.7.1	Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2022 (vlastní zpracování) .....	13
<b>4</b>	<b>POSUDEK .....</b>	<b>14</b>
4.1	Identifikace vlastníka .....	14
4.1.1	Majetkoprávní vztahy .....	14
4.2	Popis.....	14
4.2.1	Popis Nemovitosti Radnice .....	15
4.2.1.1	Architektonický popis .....	15
4.2.1.2	Stavebně technický popis .....	15
4.2.1.3	Dispozičně provozní řešení .....	17
4.2.2	Popis Nemovitosti Eden.....	18
4.2.2.1	Architektonický popis .....	18
4.2.2.2	Stavebně technický popis .....	18
4.2.2.3	Dispozičně provozní řešení .....	19
4.2.3	Popis plánované Budovy D.....	19
4.3	Poloha .....	20
4.3.1	Využití ploch .....	22
4.3.2	Dopravní poměry .....	24
4.3.3	Infrastruktura .....	24
4.4	Strategická analýza .....	25
4.4.1	Stavební pozemky .....	25
4.4.1.1	Stanovení koeficientu zdroje stavebních pozemků dle HB Indexu - obytná zástavba 28	
4.4.2	Kancelářské prostory.....	30
4.4.2.1	Nabídka .....	30
4.4.2.2	Poptávka .....	31
4.4.2.3	Nájemné .....	33
4.4.2.4	Neobsazenost.....	34

4.4.2.5	Výnos .....	35
4.5	Metody ocenění .....	37
4.5.1	Nákladová metoda.....	37
4.5.2	Výnosová metoda .....	37
4.5.3	Porovnávací metoda .....	38
4.5.4	Volba metody ocenění .....	39
4.6	Stanovení hodnoty Předmětu ocenění .....	39
4.6.1	Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti metodou porovnávací .....	40
4.6.2	Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice metodou výnosovou.....	45
4.6.2.1	Stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice ...	45
4.6.2.2	Stanovení hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice .....	53
4.6.2.3	Součet hodnot Nemovitosti Radnice .....	56
4.6.3	Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden metodou odpočtu nákladů.....	56
4.6.4	Stanovení hodnoty Nemovitosti .....	59
4.6.5	Stanovení hodnoty plánované Budovy D metodou výnosovou .....	60
4.6.5.1	Výnosy.....	60
4.6.5.2	Kapacita nemovitosti a obsazenost .....	64
4.6.5.3	Náklady .....	64
4.6.5.4	Volba kapitalizační míry .....	65
4.6.5.5	Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti .....	65
4.6.6	Rekapitulace .....	66
<b>5</b>	<b>ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>67</b>
5.1	Rekapitulace a formulace závěrečného výroku .....	67
5.2	Kontrola postupu znalce.....	69
<b>6</b>	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>71</b>
<b>7</b>	<b>OSTATNÍ SKUTEČNOSTI .....</b>	<b>72</b>
<b>8</b>	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>	<b>73</b>
<b>9</b>	<b>PŘÍLOHY .....</b>	<b>74</b>

## Tabulky:

Tabulka 1: Specifikace oceňovaného majetku .....	5
Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů .....	9
Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti.....	15
Tabulka 4: Tabulka ploch Nemovitosti Radnice .....	17
Tabulka 5: Tabulka ploch Budovy D .....	19
Tabulka 6: Indexy a koeficienty zdroje pro HB index stavebních pozemků .....	28
Tabulka 7: Porovnávací analýza Pozemky Nemovitosti .....	43
Tabulka 8: Stanovení porovnávací hodnoty Pozemky Nemovitosti .....	45
Tabulka 9: Porovnávací analýza nájemného Nemovitosti Radnice .....	49
Tabulka 10: Výpočet ročního nájemného Nemovitosti Radnice.....	50
Tabulka 11: Porovnávací analýza garážových stání Nemovitosti Radnice .....	55
Tabulka 12: Stanovení výsledné hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice .....	56
Tabulka 13: Součet hodnot Nemovitosti Radnice .....	56
Tabulka 14: Stanovení porovnávací hodnoty nezastavěného pozemku .....	57
Tabulka 15: Analýza cen skládkovného - 17 09 04 - směsné stavební a demoliční odpady .....	58
Tabulka 16: Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden.....	58
Tabulka 17: Výsledná hodnota Nemovitosti .....	59
Tabulka 18: Porovnávací analýza nájemného Budovy D .....	63
Tabulka 19: Výpočet ročního nájemného Budovy D .....	64
Tabulka 20: Rekapitulace hodnot Předmětu ocenění .....	66

## Grafy:

Graf 1: Vývoj cen stavebních pozemků dle HB indexu, Q4 2023 .....	27
Graf 2: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD .....	28
Graf 3: Objem dokončené, započaté a plánované výstavby (v m <sup>2</sup> ) .....	30
Graf 4: Objem kancelářských ploch v městských částech hlavního města Prahy (v m <sup>2</sup> ) .....	31
Graf 5: Realizovaná poptávka v Praze (v m <sup>2</sup> ).....	33
Graf 6: Vývoj míry neobsazenosti (v %) .....	35
Graf 7: Vývoj výnosové míry (%) .....	36

## Obrázky:

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci ČR.....	20
Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci obce .....	21
Obrázek 3: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci městské části.....	21
Obrázek 4: Ortofotomapa Nemovitosti.....	22
Obrázek 5: Výřez z územního plánu obce Praha .....	22

## 1 Zadání znaleckého posudku

### 1.1 Odborná otázka a předmět znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován ve věci stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3 v katastrálním území (k. ú.) Vršovice, obec Praha, list vlastnictví (LV) č. 1035 (dále také „Nemovitost“ nebo jako „Předmět ocenění“) ve vlastnictví hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10.

Dle zadání Zadavatele jsou znalecké otázky specifikovány následovně:

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

Tabulka 1: Specifikace oceňovaného majetku

	Parcela	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )
1.	1873/81	č.p. 1429	7 466
2.	1873/83	zeleň	256
3.	1872/2	jiná plocha	4 891
4.	1872/3	č.p. 1467	1 311
Celkem			13 924

Zdroj: zadání Zadavatele.

(dále také jako „Pozemky Nemovitosti“).

- b) Určit obvyklou cenu pozemků parc. č. 1873/81 a 1873/83 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1429<sup>1</sup> (dále také jako „Nemovitost Radnice“).
- c) 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 (dále také jako „Nemovitost Eden“).
- d) 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 (dále také jako „Nemovitost“).
- e) 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 (dále také jako „Budova D“).

<sup>1</sup> Vymezení pozemků bylo na základě domluvy se Zadavatelem opraveno, tj. liší se od zadání uvedeného ve smlouvě o zajištění vyhotovení znaleckého díla.

## **1.2 Účel znaleckého posudku**

Tento znalecký posudek byl vypracován pro interní potřeby Zadavatele, zejména pro potřeby jednání Zastupitelstva Městské části Praha 10 o způsobu dalšího nakládání s majetkem.

## **1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Zadavatel nesdělil Zhotoviteli žádné specifické skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

## **1.4 Zpracovatelé znaleckého posudku**

Znalecký posudek sestavil následující znalec v oboru ekonomika:

- / Ing. Radka Chaloupková, znalec v odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti, zpracoval celý znalecký posudek.

## 2 Výčet podkladů

Zhotovitel při zpracování znaleckého posudku vychází z předaných podkladů, veřejně dostupných dat a z informací získaných na místním šetření.

Místní šetření bylo provedeno dne 24. 4. 2024 a 7. 5. 2024 Zhotovitelem. Zhotovitel prošel oceňovanou nemovitost, zjistil aktuální stav Nemovitosti a pořídil fotodokumentaci.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- / Přehledová tabulka výměr dle místností Nemovitosti Radnice;
- / Půdorysy Nemovitosti Eden;
- / Rozhodnutí společného povolení na stavbu „rekonstrukce objektu Vršovická“, č. j. P10-393150/2021, ze dne 1. 12. 2021;
- / Oznámení o prodloužení platnosti společného povolení veřejnou vyhláškou na stavbu „rekonstrukce objektu Vršovická 68“
- / Aktualizace rozpočtu z 10/2023 - výstavba objektu radnice (složky budova, parkování, vybavení).

Veřejně dostupné dokumenty, které byly použity v rámci tohoto znaleckého posudku, jsou následující:

- / Částečný výpis katastru nemovitostí, LV č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 7. 5. 2024;
- / Územní plán obce Praha;
- / Mapa obce Praha;
- / Snímek katastrální mapy;
- / Fotodokumentace z místního šetření.

Zhotovitel použil pouze věrohodné, běžně užívané veřejné zdroje dat, jako jsou data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), z internetových stránek realitních serverů a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu. Zhotovitel čerpal zejména z následujících internetových stránek:

- / <http://www.czso.cz/>
- / <http://www.justice.cz/>
- / <http://www.sreality.cz/>
- / <https://www.mapy.cz/>
- / <https://www.cuzk.cz/>
- / <https://www.cnb.cz/>
- / <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/>
- / <https://www.rtscloud.cz/App/RTS-Data/>
- / <https://www.rts.cz/>

- / <https://depona.cz/cenik/>
- / <https://www.domecek-odpady.cz/kontakty>
- / <https://www.skladka-ekologie.cz/?page=cenik-skladkovani>
- / <https://www.vs-ekoprag.cz/kontakt>
- / <http://www.assmann.cz/kontaktni-informace>

## 2.1 Použitá literatura

- / MALÝ, B. Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha: ČKOM, 2008. 23 s.
- / Přednášky Ing. Bedřicha Malého pro Institut oceňování majetku při VŠE
- / Přednášky Ing. Zbyňka Zazvonila pro Institut oceňování majetku při VŠE
- / ZAZVONIL, Z. Standard ON-1 - Oceňování nemovitostí tržní hodnotou. Praha: Institut oceňování majetku při VŠE, 2013. 22s.
- / ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS s.r.o., Praha, 2006, 313 pp.
- / BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. 790s.
- / DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155s.
- / Standardy bankovních aktivit: Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí. I. Vydání. Pracovní skupina pro oceňování majetku při České bankovní asociaci.
- / Metodika Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - „Postupy při určování a sjednávání cen“;
- / Trend report 2023: Přehled českého realitního trhu. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), dále také jako „studie ARTN 2023“.
- / Trend report 2024: Přehled českého realitního trhu. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), dále také jako „studie ARTN 2024“.
- / Marketbeat, Prague, Office, Q4 2022, Q1-Q4 2023, Cushman & Wakefield.
- / Pražský kancelářský trh, Q1-Q4 2023, Česká republika, Colliers.
- / Přehled investičního trhu, Q1-Q4 2023, Česká republika, Colliers.
- / Prague Office Metro map, 2023, Colliers.
- / Prague Research Forum (dále také jako „PRF“), Tisková zpráva Q3/2023 a Q4/2023.
- / Regional Research Forum (dále také jako „RRF“), kancelářský trh v Brně a Ostravě, druhé pololetí roku 2022, první pololetí roku 2023 a druhé pololetí roku 2023.

### Legislativa:

- / Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon č. 254/2019 Sb., O znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech ve znění pozdějších předpisů.



- / Vyhláška č. 503/2020 Sb., O výkonu znalecké činnosti ve znění pozdějších předpisů.
- / Znalecký standard č. 1/2005 Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství.
- / Zákon č. 526/1990 Sb., Zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

## 2.2 Seznam použitých zkratk a pojmů

Následující tabulka uvádí přehled hlavních zkratk a pojmů, použitých v rámci tohoto znaleckého posudku.

**Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů**

Zkratka	Definice
„k. ú.“	Katastrální území.
„parc. č.“	Parcelní číslo.
„č. p.“	Číslo popisné.
„LV“	List vlastnictví.
„ČNB“	Česká národní banka.
„PP“	Podzemní podlaží.
„NP“	Nadzemní podlaží.
„Pozemek Nemovitost“	Pozemky parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3, k. ú. Vršovice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 1035, bez budov umístěných na pozemcích.
„Nemovitost Radnice“	Pozemky parc. č. 873/81, parc. č. 1873/83, k. ú. Vršovice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 1035, včetně budovy č. p. 1429.
„Nemovitost Eden“	Pozemek parc. č. 1872/3 včetně budovy č. p. 1467.
„Nemovitost“	Pozemky Nemovitost včetně budov.
„Budova D“	Budova navržená v západní části pozemku parc. č. 1873/81, která by měla stejnou zastavěnou plochu a výšku jako stávající část „C“ budovy č.p. 1429.
„Předmět ocenění“	Souhrnné označení pro všechny body dle zadání tohoto znaleckého posudku, tj. Pozemky Nemovitosti, Nemovitosti Radnice, Nemovitosti Eden, Nemovitosti a Budovy D.

Zdroj: vlastní zpracování.

### 3 Nález

#### 3.1 Obecná konfrontace dat a postup

Zhotovitel pro zpracování znaleckého posudku shromažďuje data z veřejně dostupných zdrojů. Zdrojem pro veřejná data jsou vlastní archivy zdrojů Zhotovitele, historické posudky, veřejně dostupné analýzy ministerstev či ČSÚ<sup>2</sup>, Trend report ARTN<sup>3</sup> a další veřejně dostupné analýzy trhu nemovitostí zveřejňované jednotlivými profesními organizacemi, které jsou pravidelně aktualizovány na základě vývoje trhu. Tato data jsou vždy konfrontována další rešerší v době zpracování konkrétního znaleckého posudku.

V případě spornosti veřejných dat s daty předanými Zadavatelem dojde k dotazování zdroje veřejné informace, je-li to možné. Pokud se potvrdí správnost veřejného zdroje, případně pokud není pochyb o jeho spornosti, je dále konfrontován Zadavatel. Pokud nadále existuje spornost mezi daty Zadavatele a veřejnými daty, podléhá výběr vyhodnocení znalcem zpracujícím znalecký posudek. Znalec zpravidla dává přednost, s ohledem na definici tržní hodnoty, veřejně dostupným datům.

#### 3.2 Ověření dat od Zadavatele

Zhotovitel za účelem stanovení hodnoty Předmětu ocenění vyžádal od Zadavatele potřebné podklady, u nichž provedl ověření jejich věrohodnosti. Kompletní výčet podkladů je uveden v kapitole 2 Výčet podkladů.

**Přehledová tabulka výměr dle místností Nemovitosti Radnice a Půdorysy Nemovitosti Eden** - Výměry jednotlivých podlaží Zhotovitel ověřil na místním šetření a pomocí nástroje měření v mapové aplikaci katastru nemovitostí, přičemž neshledal nesrovnalosti.

**Povolení rekonstrukce včetně jeho prodloužení, rozpočet rekonstrukce** - Zhotovitel měl tyto podklady k dispozici, nicméně tyto podklady nevstupují do závěrů zpracování tohoto znaleckého posudku, proto tyto podklady Zhotovitel nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

#### 3.3 Ověření veřejně dostupných dat

**Částečný výpis z katastru nemovitostí** - Jedná se o částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1035, katastrální území Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 7. 5. 2024 dálkovým přístupem do katastru nemovitostí. Základní informace uvedené na výpisu z katastru nemovitostí jsou v souladu se skutečným stavem zjištěným při místním šetření. Dále Zhotovitel výpis z katastru nemovitostí nepřezkoumával, nezpozoroval nic nestandardního v souladu s jeho kompetencemi.

---

<sup>2</sup> Český statistický úřad

<sup>3</sup> Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

**Mapa obce Praha** - Mapa obce Praha byla Zhotovitelem převzata z internetových stránek mapy.cz. Zhotovitel nepozoroval v mapě nedostatky či zmatečnosti v souladu s jeho kompetencemi, mapa koresponduje se skutečným stavem zjištěným při místním šetření.

**Územní plán obce Praha** - Zhotovitel čerpal informace z územního plánu obce Praha a neshledal v územním plánu obce nedostatky či zmatečnosti v souladu s jeho kompetencemi.

### **3.4 Postup posudku a stvrzení**

Nejprve bude provedena identifikace vlastníka Předmětu ocenění a budou popsány majetkoprávní vztahy. Informace o vlastnictví a majetkoprávních vztazích budou čerpány z částečného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha ze dne 7. 5. 2024.

Pro popis Nemovitosti budou využity informace získané na místním šetření. Při popisu polohy a dopravní dostupnosti bude Zhotovitel vycházet z veřejně dostupných informací a mapových aplikací mapy.cz, resp. google maps. Dále bude použita mapa platného územního plánu obce Praha.

Pro analýzu relevantního trhu nemovitostí bude Zhotovitel vycházet z analýzy trhu stavebních pozemků zpracované od Hypoteční banky<sup>4</sup> a dále z údajů databáze ARAD<sup>5</sup>, dále z přehledu českého realitního trhu společnosti ARTN 2024 a z odborných analýz společností Colliers a Cushman & Wakefield.

Na základě popisu přístupů používaných při oceňování nemovitého majetku bude stanovena vhodná metoda ocenění a bude stanovena hodnota nemovitého majetku.

### **3.5 Obecné předpoklady a omezující podmínky**

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole 1.2 Účel znaleckého posudku a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
2. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto tržního ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
3. Zhotovitel konstatuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledným oceněním.

<sup>4</sup> Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/>

<sup>5</sup> Dostupné z: <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/indicators>

4. Místní šetření bylo provedeno ve dnech 23. 4. 2024 a 7. 5. 2024. Zhotovitel nepředpokládá, že by v období mezi místním šetřením dne 23. 4. 2024 a datem ocenění došlo ke změnám, které by měly významný vliv na hodnotu Předmětu ocenění.
5. Pokud Zhotovitel využívá informace vydané po datu ocenění, jsou relevantní ve vztahu ke stanovení hodnoty Předmětu ocenění a pouze tak zpřesňují realie dané k rozhodnému datu.
6. Při stanovení výměry plánované Budovy D (viz úkol e)) Zhotovitel bude uvažovat s průměrnou započitatelnou plochu budov A, B a C a třetinu z výměr suterénu.

### 3.6 Rozhodné datum

Za rozhodné datum stanovení hodnoty Předmětu ocenění je považováno datum 7. 5. 2024.

### 3.7 Vymezení pojmu hodnota

Pojmem **cena obvyklá** se rozumí cena definovaná dle §2, odst. 2 Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění následovně:

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

Dle §2, odst. 3 Zák. č. 151/1997 Sb. v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

**Tržní hodnotou** dle §2, odst. 4 Zák. č. 151/1997 Sb. se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

### 3.7.1 Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2022 (vlastní zpracování)

- / „...odhadovaná částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislémi partnery,
- / „...by měly být majetek nebo služba směněny...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku nebo služby je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- / slovy „...ke dni ocenění...“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu,
- / „...ochotným kupujícím...“ - kupující je ke koupi motivován, ale nikoli nucen,
- / „...ochotný prodávající...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- / „...v souladu s principem tržního odstupu...“ - určuje transakci mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah (např. mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce),
- / slovy „...po náležitém marketingu...“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty,
- / formulace „...kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě...“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění,
- / „...a nikoli v tísní...“ - obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná ze stran není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

## 4 Posudek

### 4.1 Identifikace vlastníka

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, katastrální území Vršovice, obec Praha vyhotoveného ke dni 7. 5. 2024 je Nemovitost ve vlastnictví:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1.

Se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce:

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Vršovice, 100 00 Praha 10.

#### 4.1.1 Majetkoprávní vztahy

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, katastrální území Vršovice, obec Praha ze dne 7. 5. 2024 nejsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena k Nemovitosti žádná oprávnění.

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1035, katastrální území Vršovice, obec Praha ze dne 7. 5. 2024 jsou v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedena k Nemovitosti uvedena následující omezení:

- / Věcné břemeno (podle listiny) zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy dle geom.pl. 1427-151/2013, blíže spec.ve sml.čl.III
- / Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování, kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení, blíže specifikováno v článku 8. souhlasného prohlášení, dle g. pl. 1476-3/2014
- / Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle smlouvy čl III. a GP 1729-10/2019
- / Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle článku III. smlouvy, v rozsahu GP 1827-315/201

Detail k výše uvedeným omezením je k nahlédnutí viz Příloha č. 1, Zhotovitel současně konstatuje, že výše uvedená omezení jsou bez dopadu do tržní hodnoty.

### 4.2 Popis

Předmětnou Nemovitost tvoří parc. č. 1873/81 součástí je stavba č. p. 1429, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3 součástí je stavba č. p. 1467, k. ú. Vršovice, obec Praha, o celkové výměře 13 924 m<sup>2</sup>, jak je zapsáno na LV č. 1035. Pozemky v rámci Nemovitosti tvarově připomínají písmeno „L“ a přiléhají k ulici Vršovická v širším centru Prahy.

**Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti**

Parc. č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1873/81	7 466	Zastavěná plocha a nádvoří	Stavba č. p. 1429	památkově chráněné území
1873/83	256	Zeleň	Ostatní plocha	památkově chráněné území
1872/2	4 891	Ostatní plocha	Jiná plocha	památkově chráněné území
1872/3	1 311	Zastavěná plocha a nádvoří	Stavba č. p. 1467	památkově chráněné území
<b>Celkem</b>	<b>13 924</b>			

Zdroj: Výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

V rámci Nemovitosti se nacházejí dvě samostatné stojící budovy. Větší z budov je budova radnice <sup>6</sup>, která je situována jako komplex tří propojených budov. Menším z budov v rámci Nemovitosti je budova kulturního domu Eden.

#### **4.2.1 Popis Nemovitosti Radnice**

V následujících kapitolách Zhotovitel provede podrobný popis budovy v rámci Nemovitosti Radnice.

##### **4.2.1.1 Architektonický popis**

Půdorysně je objekt řešen jako 3 hlavní obdélníkové budovy s označením A, B a C s plochými střechami. Budovy leží vzájemně v jedné rovině přiléhající k ulici Vršovická a oddělují tak sídliště Vlasta. Propojení jednotlivých budov je zajištěno pomocí vložených schodišťových sekcí a spojovacích krčků. Na západním a východním konci je objekt zakončen vystupující hmotou prosklených schodišť. Objekt je založen na rozšířené podnoži tvořící 1.PP. Budova má celkem 6 plnohodnotných nadzemních podlaží, přičemž z B budovy vystupuje odskočené 7.NP. Na východní straně dále na objekt navazuje parkoviště s nájezdovou rampou a na západní straně navazuje na objekt terasa. Střecha celého rozšířeného podlaží v místech, kde nevystupují vyšší podlaží, tvoří pochozí terasu.

##### **4.2.1.2 Stavebně technický popis**

Budova Radnice je založena na železobetonových patkách a pasech v různých výškových úrovních. Nosný systém budovy tvoří železobetonový skelet tvořený montovanými sloupy příčného profilu 400 × 400 mm a 600 × 400 mm. Průvlaky v podélném směru mají tvar T o rozměrech 500 × 500 mm. Vodorovné nosné konstrukce tvoří prefabrikované železobetonové dutinové panely s rozponem 6 m a výškou 250 mm. Vložené ztužující a opěrné železobetonové stěny mají tloušťku 300 mm. V přízemí jsou osazeny zesílené ŽB panely s ohledem na větší zatížení vlivem intenzivnějšího využití (prodejny, sklady atd.). Ve vyšších podlažích jsou pod příčkami z cihelných bloků osazeny roznášecí ocelové profily. Montovaná železobetonová konstrukce je ztužena v příčném směru monolitickými stěnami tloušťky 250 a 300 mm. S největší pravděpodobností byly železobetonové prefabrikáty vyrobeny v závodě PREFA Váňov (beton značky B 250). Vnitřní schodišťové objekty

<sup>6</sup> K datu ocenění se již v budově nenachází radnice MČ Praha 10 a byla přestěhována do Vinohradské ulice v pražských Strašnicích

jsou monolitické betonové, stěnové nosné prvky tvoří šachty výtahů. Na příčných stranách budovy jsou venkovní prosklená schodiště. Nosná konstrukce schodiště je ocelová schodiště jsou opláštěna skelnými průhlednými tabulemi.

Obvodový plášť budov tvoří tzv. lehký obvodový plášť z boletických fasádních panelů v kovových rámech. Štitové zdi, schodišťové objekty, pilíře a obvodové zdivo je obloženo kamennými obkladovými deskami nebo keramickým kabřincovým obkladem.

Střecha je zhotovena jako plochá s původně živičnou střešní krytinou. Aktuálně střešní krytinu tvoří fólie na bázi PVC příp. PU. Povrchy na venkovních pochozích terasách tvoří živičná vrstva.

Vnitřní povrchy stěn jsou zhotoveny jako převážně jako vápenocementové omítky případně obklady z leštěného kamene ve vybraných místech či povrchy sádkartonových příček. Omítky jsou opatřeny malbami. Stropní konstrukce zakrývají rastrové podhledy, případně kovové a heraklitové podhledy v některých místech pouze betonové stropy přiznané nebo s bezprašným nátěrem. Vnitřní schodiště jsou železobetonové s kamennými obklady na stupnicích podstupnicích i schodnici, resp. soklu. Okna jsou částečně kovová hliníková původní otočná v parteru jsou již částečně nová hliníková okna s izolačním dvojsklem. Dveře venkovní převážně kovová, ocelová nebo hliníkové prosklené posuvné. Interiérové dveře převážně dřevěné nebo hliníkové, plné, případně prosklené. Na podlahách jsou ve společných prostorách podlahy zhotoveny z leštěné kamenné dlažby. V kancelářských prostorách jsou podlahy zhotoveny z linolea, vinylu, epoxidové stěrky, keramické dlažby a koberců. Dále v rámci objektu se vyskytují betonové stěrky či mazaniny v technických prostorách. V objektu je celkem 8 výtahů, kdy osobní výtahy jsou umístěné v každé schodišťové sekci.

Ve všech budovách jsou dostupné veškeré přípojky kromě plynu. Všechny přípojky jsou umístěny v prvním podzemním podlaží (1PP) budov. Elektrické rozvody jsou původní, přičemž každá budova má tři rozvodny nízkého napětí. V budově je celkem cca 20 elektroměrů. Vzduchotechnika je zajištěna pouze pro prostory v přízemí a kantýnu v pátém nadzemním podlaží (5NP) budovy B, kde je umístěna na střeše. Vytápění je zajišťováno dvěma výměníky od společnosti PRE, které také zajišťují vytápění pro celé přilehlé sídliště. Tyto výměníky jsou umístěny v 1PP budovy A. Jeden z výměníků je přibližně šest let starý, aktuálně funkční, ale ne v perfektním stavu. V případě zrušení této infrastruktury by bylo nutné řešit náhradní řešení pro vytápění celého sídliště.

V roce 2018 byly v budově instalovány nové výtahy. Prostory v přízemí byly rekonstruovány přibližně před 10-15 lety. V roce 2012 proběhla rekonstrukce kanceláří umístěných ve čtvrtém a druhém nadzemním podlaží (4NP a 2NP) budovy A.

Budova v rámci Nemovitosti Radnice byla vystavěna v roce 1970. Stav objektu je horší. Samotná nosná konstrukce nevykazuje známky většího poškození vyjma konstrukcí mezi 1.NP a 1.PP v místech pochozích teras. V důsledku zatékání zde dochází k poruchám, přičemž přibližně 60 % prostor je v havarijním stavu, s častým průnikem vody při větším dešti. Z bezpečnostních důvodů



byla již na dvou místech konstrukce podchycena podpůrnou konstrukcí. Podložena je terasa pro parkování u budovy A, včetně rampy. Podloženo je také v oblasti vzduchotechniky v přízemí budovy B. Podhled nad silnicí (strana při sídlišti Vlasta) je dočasně zabezpečen kovovými pásky kvůli hrozícímu bortění a vyžaduje trvalé řešení. Venkovní schody u silnice, které nejsou na pozemku městské části Praha 10, jsou ve velmi špatném stavu.

Obvodový fasádní plášť je problematický z hlediska obsahu azbestu, jeho možného uvolňování a nákladné sanace. Současně plášť nevyhovuje z hlediska tepelně izolačních vlastností čímž může docházet k vysokým tepelným ztrátám. Objekt je z technického hlediska nevyhovující současným standardům administrativních budov a současně je nevyhovující i z pohledu morální zastaralosti.

#### 4.2.1.3 Dispozičně provozní řešení

K datu místního šetření je objekt kompletně prázdný, zachována je pouze ostraha a zbylé vybavení kanceláří. Dříve sloužil jako kancelářské prostory rozložené na pěti nadzemních podlažích (1 - 5NP) s přibližně 30 kancelářemi na každém patře. V pátém nadzemním podlaží budovy B byla kantýna sloužící pouze k ohřevu jídel. Sklady byly umístěny v prvním podzemním podlaží a v přízemí. Přibližně třetina prostor byla pronajímána, například policii, zatímco zbytek využíval Úřad městské části Praha 10 (ÚMČ P10). Nájemníci se postupně odstěhovali v období od října 2023 do ledna 2024. K objektu náleží cca 20 parkovacích stání v garáži umístěné pod terasou u budovy C, další parkování je pod terasou budovy C a venkovní parkovací místa jsou na terase u budovy A.

Zhotovitel obdržel od Zadavatele informace o podlahové ploše Nemovitosti Radnice, které ověřil měřeními na místním šetření či pomocí nástroje měření v mapové aplikaci katastru nemovitostí. Započitatelná podlahová plocha Nemovitosti Radnice byla stanovena pomocí standardů České bankovní asociace. Výsledná započitatelná plocha Nemovitosti Radnice je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 4: Tabulka ploch Nemovitosti Radnice

Budova	Patro	Výměra	Výměra celkem
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
A	1	829	5 057
	2	842	
	3	843	
	4	849	
	5	846	
	6	849	
B	1	837	5 266
	2	703	
	3	846	
	4	847	
	5	844	
	6	843	
	7	346	
C	1	852	5 103
	2	880	
	3	842	
	4	838	

Budova	Patro	Výměra	Výměra celkem
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
	5	844	
	6	848	
Krček 1	1	136,2	748
	2	105,2	
	3	105,2	
	4	105,2	
	5	105,2	
	6	105,1	
	7	86,35	
Krček 2	1	110,1	757
	2	135,2	
	3	105,2	
	4	105,1	
	5	109,4	
	6	103,5	
	7	88,56	
Suterén (skladové prostory + zázemí)		4 880	4 880
<b>CELKEM</b>			<b>21 812</b>

Zdroj: Přehledová tabulka výměr dle místností Nemovitosti Radnice, vlastní zpracování.

**Započitatelná plocha Nemovitosti Radnice činí 21 812 m<sup>2</sup>.**

#### 4.2.2 Popis Nemovitosti Eden

V následujících kapitolách Zhotovitel provede podrobný popis budovy v rámci Nemovitosti Eden.

##### 4.2.2.1 Architektonický popis

Půdorysně je kulturní dům Eden řešen jako jeden samostatně stojící objekt nepravidelného tvaru. Hlavní hmotu tvoří obdélníkový objekt s plochou víceúrovňovou střechou. Z hlavní hmoty ze západní strany vystupuje menší třípodlažní hmota obdélníkového půdorysu provozně spojená s hlavní hmotou. Z hlavní hmoty dále vystupuje v severní části točité schodiště s kruhovým půdorysem propojený s hlavní hmotou spojovacím krčkem. Exteriér budovy je členěn rozsáhlými prosklenými plochami fasády společenských prostor a výrazným schodišťovým tubusem.

##### 4.2.2.2 Stavebně technický popis

Budova je založena na železobetonových patkách a pasech. Nosnou konstrukci objektu tvoří ocelový skelet s betonovými stropy uloženými do trapézových plechů. Hlavní část fasády objektu je zhotovena jako zavěšený plášť tvořeným kovovými a skleněnými panely, částečně obloženým kamenem a dřevěnými podhledy. Konstrukce skeletu odpovídá původní projektové dokumentaci, přičemž byly lokálně použity menší profily ocelových průvlaků a stropnic orientovaných ve směru nosníků v rohovém poli u nárožního kruhového schodiště. Část stropních nosníků je opatřena protipožárním nástřikem, zatímco některé ocelové konstrukce, včetně schodišť tvořících únikové cesty, zůstávají zcela nechráněné. Ocelové sloupy jsou chráněny obezděním nebo vrstvou sádry s jutou. Strop víceúčelového sálu je chráněn proti požáru zavěšeným rabicovým podhledem. Schodiště jsou ocelová s kamennými stupni. Obvodové stěny fasády jsou zhotoveny z armovaných

siporexových (pórobetonových) panelů s nástřikem. Klempířské konstrukce, zejména oplechování 4. nadzemního podlaží, jsou zhotoveny z košického vlnitého plechu. Střecha je zhotovena jako plochá s živičnou střešní krytinou.

Vnitřní povrchy stěn jsou zhotoveny převážně jako vápenocementové omítky, případně obložení. Omítky jsou opatřeny malbami. Stropní konstrukce zakrývají podhledy. Vnitřní schodiště jsou ocelová s kamennými stupni. Venkovní schodiště je ocelové. Na podlahách jsou ve společných prostorách podlahy zhotoveny z leštěné kamenné dlažby. Ve společenském sále je poškozená dřevěná parketová podlaha. V provozních prostorách keramické dlažby a betonové stěrky.

Technický stav budovy v rámci Nemovitosti Eden je velmi špatný, dnes cca 12 let bez využití a rekonstrukcí nebo dostatečné údržby. Ocelová nosná konstrukce je nadále použitelná, avšak neodpovídá současným požárními a bezpečnostními požadavkům. Interiér vykazuje velmi malé světlé výšky v některých částech a točitá schodiště jsou nevyhovující. Přístup pro hendikepované osoby není vyřešen. Obvodový plášť a střecha nevyhovují současným tepelně technickým požadavkům. Vnitřní technické vybavení budovy je zastaralé a na hranici životnosti, což zahrnuje rozvody, vzduchotechniku a vytápění. Vzduchotechnické potrubí obsahuje azbestové těsnění. Izolace proti zemní vlhkosti jsou na hranici životnosti a střecha, obvodový plášť, lepenková krytina, prosklené části fasády a okna vyžadují zásadní rekonstrukci.

#### 4.2.2.3 Dispozičně provozní řešení

K datu místního šetření je objekt kompletně prázdný a bez využití již 12 let. Původně byl objekt navržen jako víceúčelový sál s kapacitou 600 míst v řadovém uspořádání nebo 550 míst při stolovém uspořádání, kino s 291 pevnými sedadly a restaurace s kapacitou 105 míst. Obestavěný prostor stavby je cca 20 015,91 m<sup>3</sup>.

#### 4.2.3 Popis plánované Budovy D

V souladu se zadáním je úkolem Zhotovitele 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.

Pro vyšší přesnost Zhotovitel pro výpočet započitatelné plochy Budovy D uvažuje průměrnou započitatelnou plochu budov A, B a C a třetinu z výměr suterénu, viz následující tabulka.

Tabulka 5: Tabulka ploch Budovy D

Budova	Výpočet	Výměra
		(m <sup>2</sup> )
Budova A	(A)	5 057
Budova B	(B)	5 266
Budova C	(C)	5 103
Suterén	(D)	757,06
průměr budov A, B a C	(E = průměr (A, B, C))	5 142

Budova	Výpočet	Výměra
		(m <sup>2</sup> )
1/3 velikosti suterénu	(F = 1/3 x D)	252
Budova D	(G = E + F)	5 394

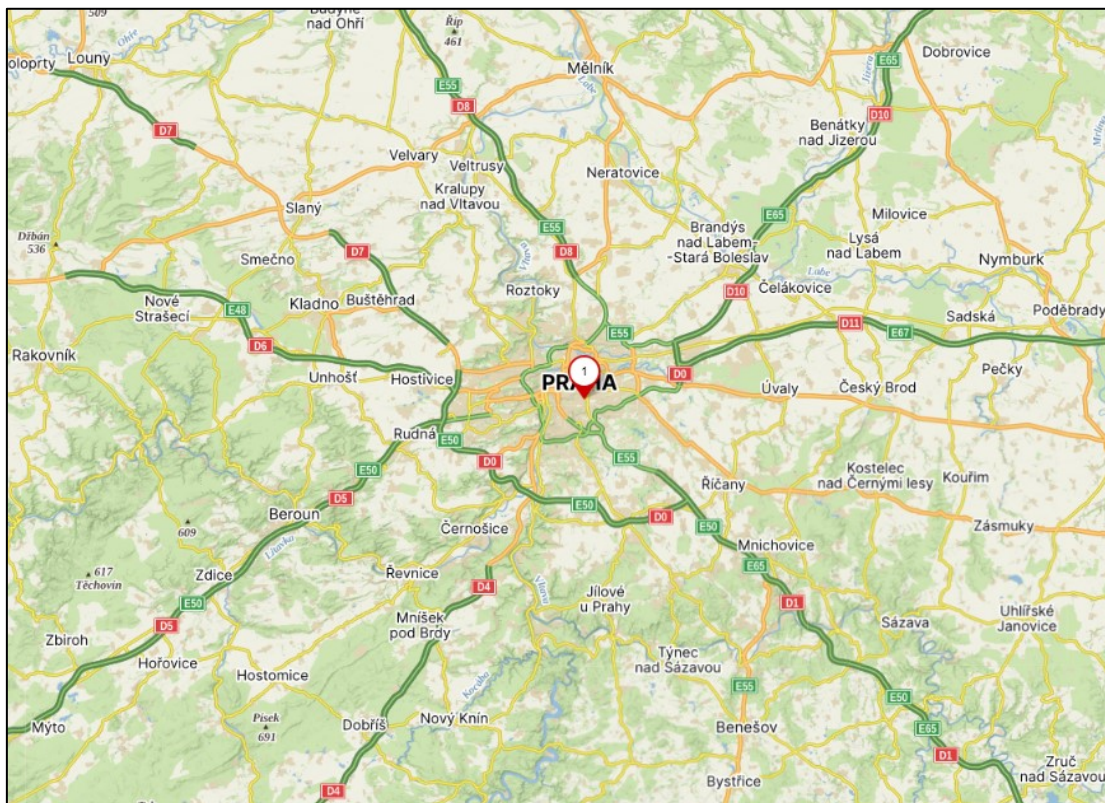
Zdroj: Přehledová tabulka výměr dle místností Nemovitosti Radnice, vlastní zpracování.

Zhotovitel předpokládá, že v případě vybudování Budovy D by tato budova byla vystavěna ve standardu nových kancelářských prostor za pomoci aktuálně využívaných stavebních materiálů.

### 4.3 Poloha

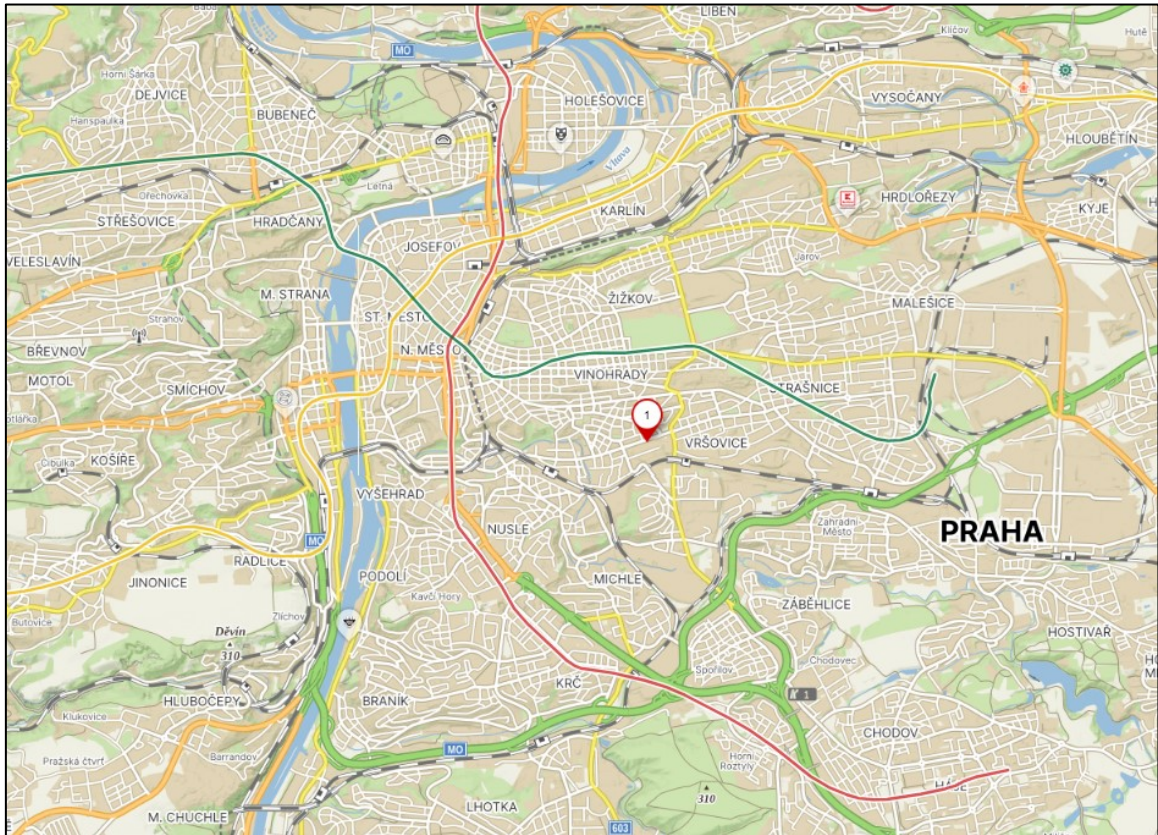
Oceňovaná Nemovitost se nachází v obci Praha v městské části Praha - 10 Vršovice, východně od centra obce na ulici Vršovická. Nemovitost je lokalizována v obytné zástavbě s plnou občanskou vybaveností. Bezprostřední blízkosti se nachází tramvajová zastávka Koh-i-noor a nákupní centrum Eden. V docházkové vzdálenosti je možné nalézt Fortuna Arénu a Kostel sv. Václava. Přístup k oceňovanému majetku je možný z hlavní pozemní komunikace na pozemku.

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci ČR



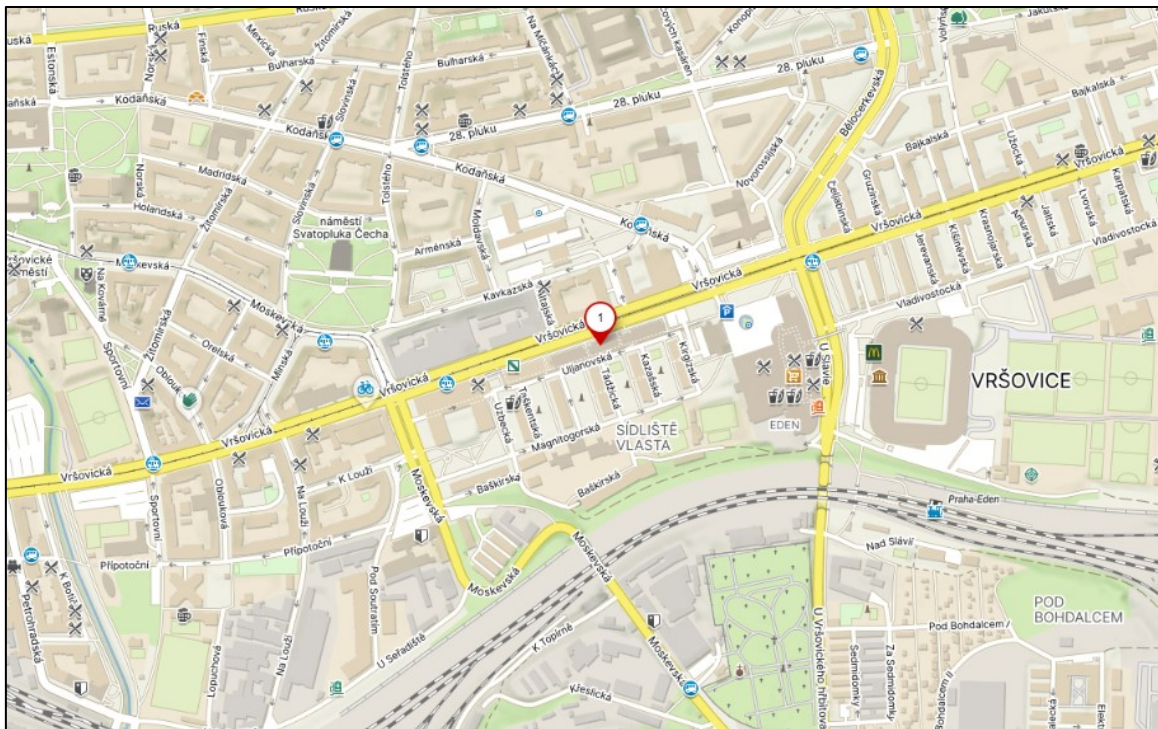
Zdroj: www.mapy.cz.

**Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci obce**



Zdroj: www.mapy.cz.

**Obrázek 3: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci městské části**



Zdroj: www.mapy.cz.

Obrázek 4: Ortofotomapa Nemovitosti

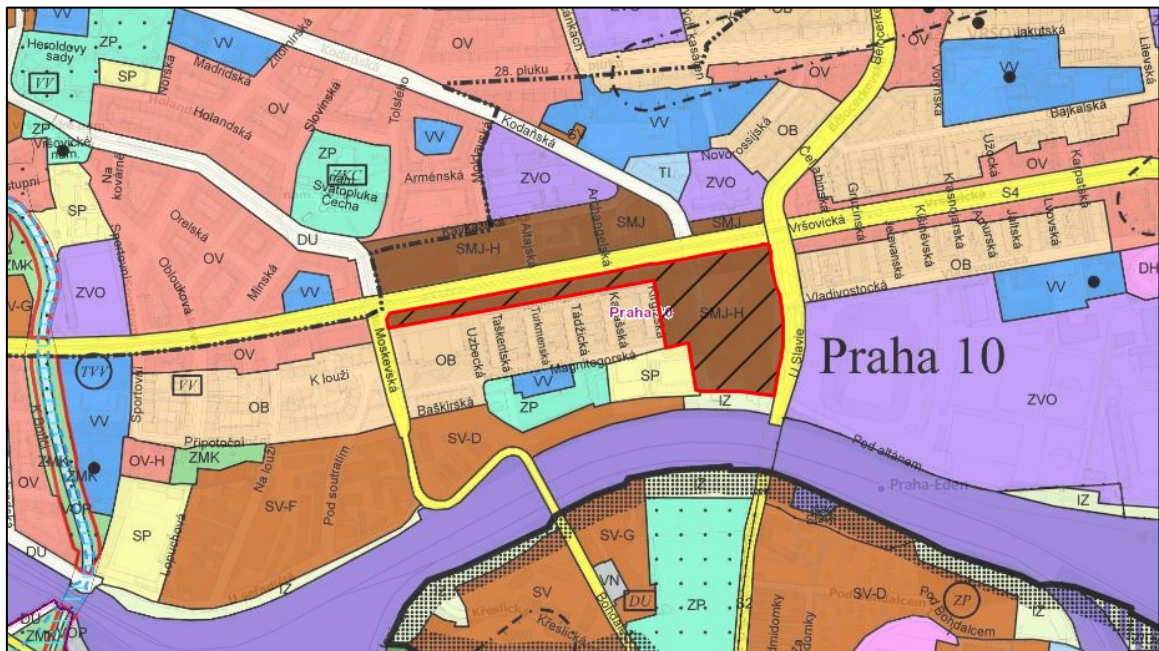


Zdroj: <http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz>.

#### 4.3.1 Využití ploch

Nemovitost se dle územního plánu nachází na ploše SMJ - smíšené městské jádro.

Obrázek 5: Výřez z územního plánu obce Praha



Zdroj: územní plán obce Praha<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

## 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

#### **4.3.2 Dopravní poměry**

Dopravní dostupnost k Nemovitosti je velmi dobrá, nejbližší autobusová zastávka se nachází hned naproti budovy. Cca 500 metrů od Nemovitosti se nachází železniční stanice Praha-Eden. Hlavní pozemní komunikace z ulice Vršovická vede přímo do hlavního centra Prahy.

#### **4.3.3 Infrastruktura**

Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě.



## 4.4 Strategická analýza

V následujících kapitolách Zhotovitel provede analýzu relevantního segmentu trhu, konkrétně segmentu stavebních pozemků a kancelářských prostor.

### 4.4.1 Stavební pozemky

Vývoj cen stavebních pozemků mezi 2. čtvrtletím 2010 a 4. čtvrtletím 2023 nejlépe zobrazuje tzv. HB index Hypoteční banky. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

Ke konci roku 2019 dochází k trvalému mírnému růstu cen stavebních pozemků. Meziroční nárůst cenové hladiny stavebních pozemků činí cca 8,35 %. Poptávka po pozemcích dlouhodobě přesahuje nabídku, nejdražším typem jsou pak malé pozemky do 500 m<sup>2</sup> ve městech a přilehlých lokalitách. Přetrvává i zájem o pozemky ve vzdálenějším okolí krajských měst. Cenu pozemku nejvíce ovlivňuje dopravní dostupnost, dosah služeb a přístup k veřejným inženýrským sítím. Zájem je ale i o pozemky bez možnosti připojení k inženýrským sítím, které jsou alternativně řešeny studnami, čističkami vod a dalšími technickými možnostmi.

V roce 2020 pokračuje u stavebních pozemků dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou, čímž roste i jejich cenová hladina. Meziroční růst stavebních pozemků činí cca 9,29 %. Nabídku stavebních pozemků brzdí pomalý proces změny územních plánů. Stejně jako u rodinných domů je vyšší zájem i o pozemky ve větších vzdálenostech od krajských měst a roste poptávka o ty pro rekreaci. Je zaznamenán trend obcházení regulačních plánů obcí na velikost pozemků prostřednictvím stavění

Pozemky zaznamenaly v roce 2021 největší růst ze všech tří segmentů nemovitostí, a to o cca 23,22 %. Za nárůstem stojí dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou, kterou zpomalují zastaralé územní plány i nedostatečné kapacity inženýrských sítí, jejichž náklady na zavedení navíc také zdražují. S rostoucí cenou roste zájem o pozemky i v lokalitách vzdálených od velkých měst. Díky převisu poptávky se i více prodávají pozemky, které nejsou primárně určeny pro výstavbu, především pro spekulace.

V roce 2022 si stavební pozemky vlivem nedostatku pozemků a stabilní poptávce udržují stejnou růstovou dynamiku. Meziročně stavební pozemky zaznamenaly nárůst o 22,2 %. Vlivem růstu cenové hladiny stavebních pozemků je zaznamenán rostoucí zájem o lokality hůře dostupné a vzdálenější od velkých měst. Růst nabídky stále brzdí zastaralé územní plány, nedostatečná infrastruktura a rostoucí náklady na zasíťování. Projevuje se zájem i o pozemky, které mají určitá omezení pro klasickou stavbu rodinného domu, ale umožňují výstavbu mobilheimu nebo objektu pro přechodné bydlení (objekt s číslem evidenčním).

V prvním čtvrtletí roku 2023 poptávka stále převyšuje dostupnou nabídku. Pokračuje i cenový růst stavebních pozemků, stavební pozemky v posledních obdobích nezaznamenaly, na rozdíl od ostatních segmentů - byty a rodinné domy, pokles tempa růstu. Mezičtvrtletní nárůst cen stavebních pozemků činí 3,8 %, meziročně stavební pozemky zaznamenaly růst o cca 20,1 %. Na cenu pozemku má největší vliv velikost a tvar pozemku, dopravní a občanská vybavenost, vybavení inženýrskými sítěmi, ale i svažitost a orientace ke světovým stranám. Překážkou k růstu celkové nabídky jsou stále zejména zastaralé územní plány a nedostatečné kapacity infrastruktury. Vlivem růstu cen stavebních pozemků je projeven zájem o pozemky i ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst.

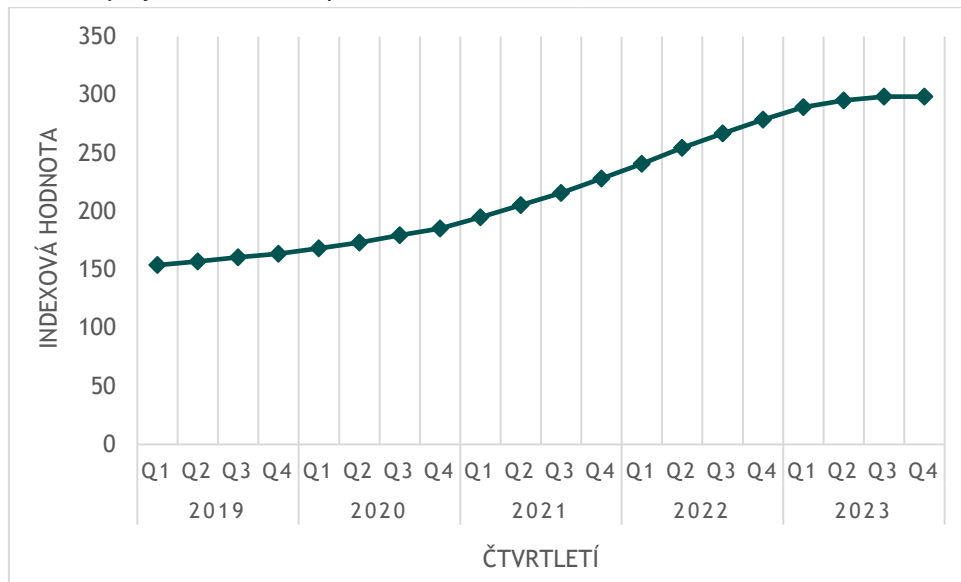
V druhém čtvrtletí roku 2023 pokračoval rostoucí trend cen pozemků. Největší faktory, který mají vliv na cenu pozemku se nezměnily. Stále rovněž platí, že největší překážkou, která brzdí růst nabídky pozemků jsou zastaralé územní plány a kapacity infrastruktur. A tak dlouhodobě přetrvává, že poptávka převyšuje nabídku. Mezičtvrtletní nárůst cen stavebních pozemků činí 2 %, meziročně stavební pozemky zaznamenaly růst o cca 15,9 %.

Růst cen stavebních pozemků dle analýzy HB Indexu ve třetím čtvrtletí roku 2023 stále pokračuje, tempo růstu ale výrazně zpomalilo. Meziročně došlo u pozemků o nárůst o 11,9 %, mezičtvrtletně jde o nárůst pouze o 1,1 %. Poptávka stále převyšuje nabídku, kterou brzdí hlavně zastaralé územní plány nebo nedostatečná kapacita infrastruktury. Přetrvává i skutečnost, že nadále roste zájem i o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst.

Dle analýzy HB Indexu ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 ceny pozemků stále rostou, nicméně tempo růstu těchto cen v závěru roku 2023 zpomalilo. Mezičtvrtletní nárůst cen pozemků činí 0,1 %, meziročně jde o 7,2 %. Nestále platí fakt, že poptávka po pozemcích převyšuje nabídku, a to i kvůli nepružnému územnímu plánování a nepřipravené infrastruktuře. Pokračuje rovněž trend vyššího zájmu o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst, i v tomto případě hraje roli hlavně jejich obecně rostoucí cena.

Následující graf znázorňuje vývoj indexové hodnoty dle HB Indexu stavebních pozemků od roku 2019 do čtvrtého čtvrtletí roku 2023.

Graf 1: Vývoj cen stavebních pozemků dle HB indexu, Q4 2023



Zdroj: vlastní zpracování dle Hypoteční banka<sup>8</sup>.

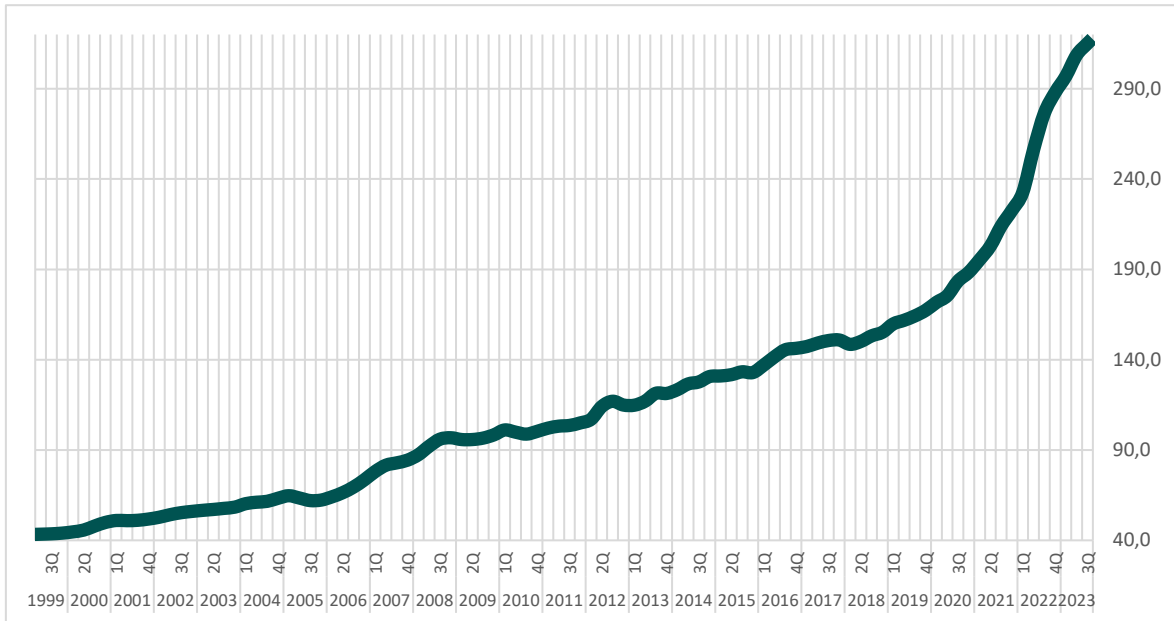
Alternativně sleduje vývoj cen samostatných pozemků česká národní banka (ČNB) na základě indexů cen stavebních pozemků. Zdrojem dat je v tomto případě Český statistický úřad vycházející z daňových přiznání a z údajů realitních kanceláří, developerů, katastrálních a stavebních úřadů. Tato data vycházejí z veškerých realizovaných transakcí ve sledovaném období. Extrémní hodnoty jsou vyloučeny. Cenové indexy jsou kalkulovány na bázi Laspeyresova vzorce. V některých případech může tento index poskytovat vyšší přesnost vývoje cen, jelikož je zde více diverzifikovaná datová základna.

Vývoj cen samostatných stavebních pozemků dle databáze ARAD vykazuje rostoucí tendenci. V roce 2022 vrostly meziročně ceny samostatných stavebních pozemků o 29,28 %. V druhém čtvrtletí roku 2023 došlo k mezičtvrtletní změně cen samostatných stavebních pozemků o 11,7 %, ve třetím čtvrtletí roku 2023 pak o 6,4 %.

Indexy cen stavebních pozemků za období od roku 1999 do třetího čtvrtletí roku 2023 dle databáze ARAD jsou znázorněny v následujícím grafu.

<sup>8</sup> Dostupné z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240221>

Graf 2: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD



Zdroj: vlastní zpracování dle databáze časových řad ARAD, ČNB.

#### 4.4.1.1 Stanovení koeficientu zdroje stavebních pozemků dle HB Indexu - obytná zástavba

Pro stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti byly využity transakce, proto zde Zhotovitel uvádí přepočtené cen realizovaných prodejů na cenovou úroveň k datu ocenění, tj. k datu 7. 5. 2024, tj. Q2 2024. Zhotovitel pro přepočtení na cenovou úroveň k datu ocenění použil HB index, jelikož dle Zhotovitele nejlépe popisují vývoj cen stavebních pozemků.

Přepočtenou cenu Zhotovitel stanovil vynásobením realizované ceny a koeficientem zdroje vypočteným pro jednotlivé kvartály příslušného roku, kdy došlo ke transakci. Koeficient zdroje Zhotovitel stanovil pomocí následujícího vzorce:

$$\text{Koeficient zdroje} = \frac{\text{Index období, pro které je cena zjišťována}}{\text{Index období, pro které je cena známa}}$$

Pro období Q1 a Q2 2024 byl Zhotovitelem stanoven index kalkulovaný odhadem jako průměr posledních čtyř mezičtvrtletních změn cen pozemků dle HB indexu, tj. průměr za období Q1/2023 až Q4/2023, aby s ohledem na datum ocenění výsledná hodnota reflektovala aktuální růst cen pozemků.

Tabulka 6: Indexy a koeficienty zdroje pro HB index stavebních pozemků <sup>9</sup>

Období		Index	Koeficient přepočtu.
2024	Q2	308,4	1,00
	Q1	303,4	1,02

<sup>9</sup> Při výpočtu není použito zaokrouhlování.

Období		Index	Koeficient přepočtu.
2023	Q4	298,5	1,03
	Q3	298,5	1,03
	Q2	295,2	1,04
	Q1	289,4	1,07
2022	Q4	278,8	1,11
	Q3	266,8	1,16
	Q2	254,6	1,21
	Q1	240,9	1,28
2021	Q4	228,2	1,35
	Q3	215,9	1,43
	Q2	205,5	1,50
	Q1	194,8	1,58
2020	Q4	185,2	1,66
	Q3	179,5	1,72
	Q2	173,1	1,78
	Q1	168,2	1,83
2019	Q4	163,5	1,89
	Q3	160,5	1,92
	Q2	156,9	1,97
	Q1	153,9	2,00
2018	Q4	150,9	2,04
	Q3	147,5	2,09
	Q2	145,4	2,12
	Q1	142,5	2,16
2017	Q4	139,8	2,21
	Q3	138,8	2,22
	Q2	137,8	2,24
	Q1	135,4	2,28
2016	Q4	131,2	2,35
	Q3	128,8	2,39
	Q2	125,9	2,45
	Q1	124,7	2,47
2015	Q4	123	2,51
	Q3	121	2,55
	Q2	119,4	2,58
	Q1	116,8	2,64

Zdroj: vlastní zpracování dle HB Index.

#### 4.4.2 Kancelářské prostory

Následující kapitoly uvádějí analýzu kancelářských prostor z hlediska nabídky, poptávky, nájemného, obsazenosti a výnosu. Jedná se o analýzy převzaté od renomovaných společností zabývajících se analýzami na trhu nemovitostí. Analýzy jsou zaměřeny na prémiové nemovitosti v prémiových lokalitách, tj. lokality Praha, Brno a Ostrava.

##### 4.4.2.1 Nabídka

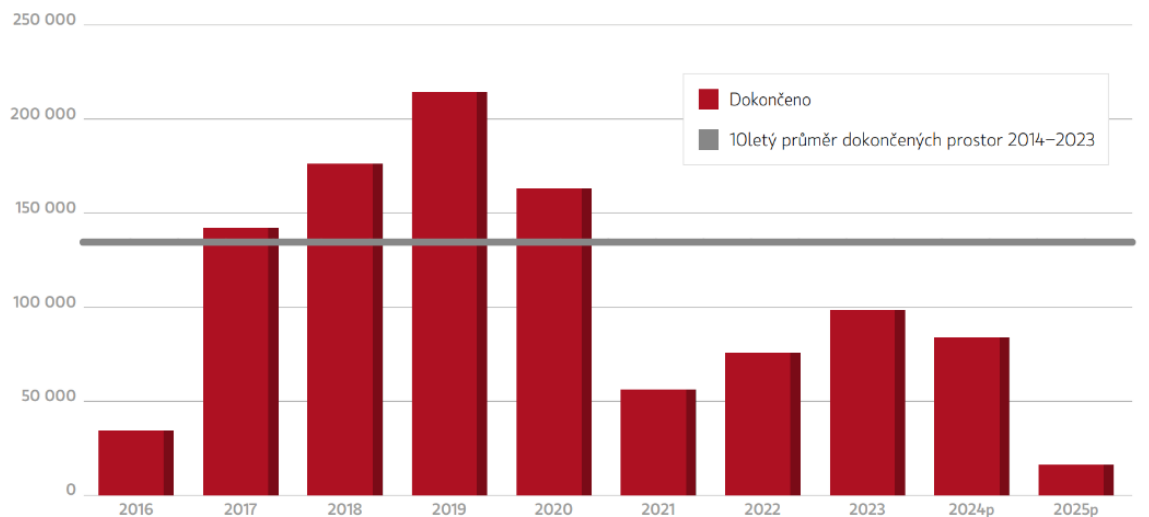
###### Nabídka kancelářských prostor v Praze

Ke konci roku 2023 dle PRF a studie ARTN celková plocha kancelářských prostor v Praze činila 3,9 milionu m<sup>2</sup>. Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 nebyla dokončena žádná kancelářská budova. Za celý rok 2023 přibilo 98 400 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, a to v rámci sedmi projektů. Jde tak o meziroční nárůst o 31 %, ale vzhledem k desetiletému průměru se jedná o 23 % pokles.

Dle PRF největší část nabídky moderních kanceláří (74 %) tvoří budovy třídy A, přičemž podíl nejvyšší kvality prostor s hodnocením AAA v celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje více než 18 %.

Dle PRF a studie ARTN od druhé poloviny roku 2022 nebyla v Praze zahájena výstavba žádné nové kancelářské budovy. V roce 2023 pouze započala rekonstrukce 1 200 m<sup>2</sup> kancelářských ploch s dokončením v roce 2024. V současné době je ve výstavbě 84 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch s plánovaným dokončením všech projektů v roce 2024. V roce 2025 by mělo být dokončeno pouze 16 100 m<sup>2</sup>.

Graf 3: Objem dokončené, započaté a plánované výstavby (v m<sup>2</sup>)



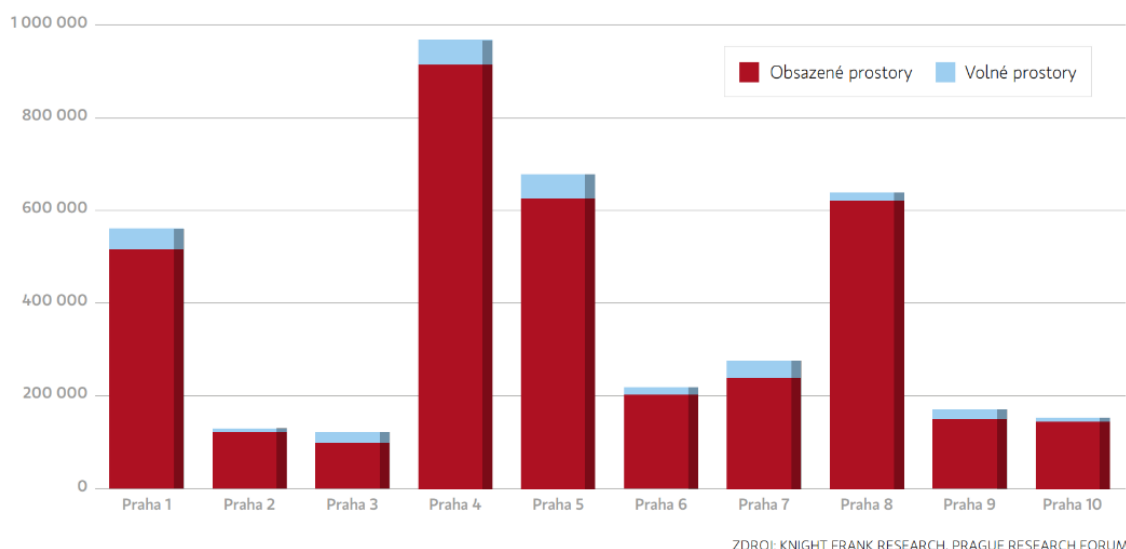
ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH, PRAGUE RESEARCH FORUM

Zdroj: studie ARTN 2024.

Dle studie ARTN 2024 se moderní kancelářská výstavba se koncentruje převážně do několika zavedených kancelářských zón. Praha 1 a centrum města jsou velmi atraktivní lokalitou, nicméně historický charakter a omezené možnosti pro výstavbu limitují větší expanzi moderních ploch v této městské části. Soustředí se zde 14 % všech moderních kanceláří. Největší koncentrace moderních kanceláří se nachází na Praze 4, téměř čtvrtina všech moderních kanceláří, dále pak na Praze 5 (17 %), a to v několika klastrech kolem stanic metra a na Praze 8 (16 %). Intenzivní výstavba v minulých letech probíhala především v Praze 8 a také v decentrálních lokalitách Prahy 5 (Jinonice, Radlice), s výstavbou Smíchov City se vrací development i do centrálnějších částí Prahy 5.

Mezi nejvýznamnější dokončené budovy v roce 2023 patří: v prvním čtvrtletí dokončené budovy PORT7 (Praha 7) a Red Court (Praha 8), a dále ve třetím čtvrtletí dvě samostatné kancelářské budovy v rámci projektu Nová Waltrovka v Praze 5, Masaryčka (Praha 1), Block Karlín (Praha 8), nově zrekonstruovaná budova Palác Schiller (Praha 1) a nová budova Loko Libeň (Praha 9)

**Graf 4: Objem kancelářských ploch v městských částech hlavního města Prahy (v m<sup>2</sup>)**



Zdroj: studie ARTN 2024.

#### 4.4.2.2 Poptávka

##### Poptávka po kancelářských prostorách v Praze

Dle PRF hrubá poptávka za celý rok 2023 meziročně mírně poklesla o 3 % a dosáhla velikosti 521 600 m<sup>2</sup>. Čistá realizovaná poptávka v roce 2023 byla 236 100 m<sup>2</sup>, což představuje meziroční pokles o 18 % a pokles o 12 % v desetiletém průměru.

Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 se dle PRF celková hrubá realizovaná poptávka (včetně obnovených smluv - tzv. renegociací - a podnájmu) pohybuje na úrovni 66 700 m<sup>2</sup>, což představuje skoro dvojnásobek v mezikvartálním srovnání. Oproti stejnému období předchozího roku je to 10 % nárůst.

Majoritní podíl ve výši 60 % na hrubé realizované poptávce mělo obnovení stávajících smluv (tzv. renegociací). Podíl nově pronajatých prostor a expanzí ve stávajících budovách představoval 32 % z celkové hrubé realizované poptávky, zatímco předpronájmy nových kanceláří ve výstavbě tvořily pouze 6 %. Zbývá 2 % tvořily podnájmy již pronajatých prostor.

Nejvyšší hrubá realizovaná poptávka byla ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 zaznamenána v městských částech Praha 4 (33 %), dále pak v Praze 5 (22 %) a v Praze 8 (15 %). Největší poptávka po kancelářích byla realizována technologickými společnostmi (33 %) a farmaceutickými společnostmi (17 %).

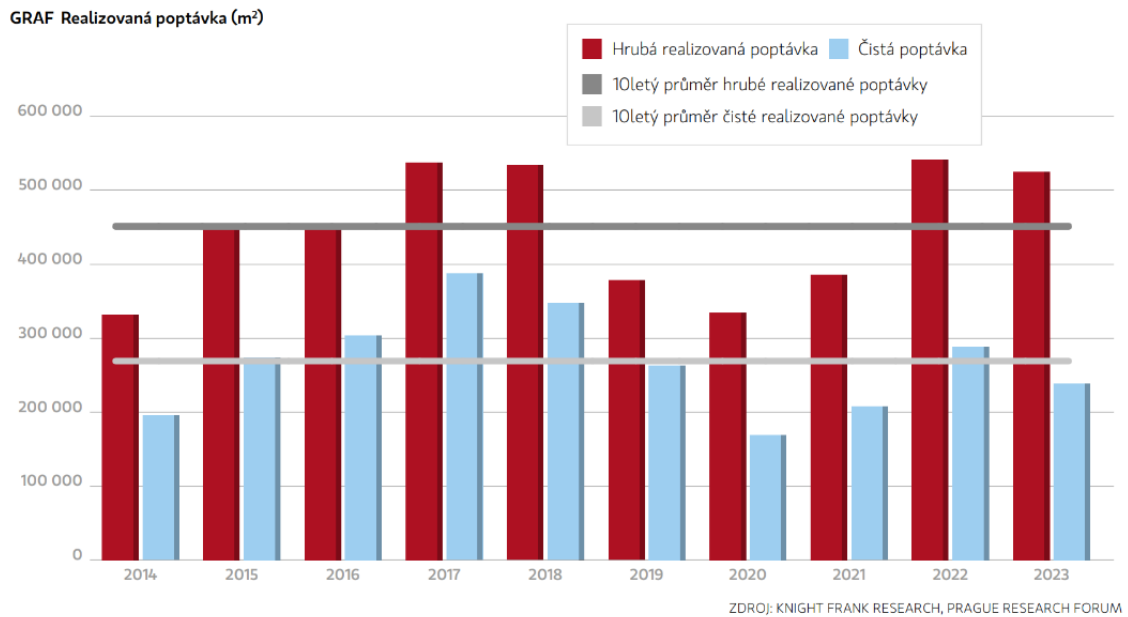
Po slabém třetím čtvrtletí roku 2023 kancelářský trh v posledních třech měsících roku 2023 zaznamenal zvýšení aktivity nájemců, především díky několika větším renegociacím nájemních smluv. Větší nárůst aktivity nájemců v roce 2024 brzdí nízká dostupnost kanceláří. Až 44 % všech ploch ve výstavbě je předem pronajato. Hrubá realizovaná poptávka ve čtvrtém čtvrtletí 2023 byla téměř dvojnásobná oproti minulému čtvrtletí a dosáhla 166 700 m<sup>2</sup>, meziročně se zvýšila o 10 %. Čistá poptávka po odečtení renegociací a podpronájmů dosáhla 62 600 m<sup>2</sup>, což představuje mezičtvrtletní nárůst o 49 % a meziroční nárůst o 7 %.

Roční hrubá realizovaná poptávka poklesla o 3 % v porovnání s rokem 2022 na 525 300 m<sup>2</sup>. Čistá realizovaná poptávka pak zaznamenala pokles o 17 % meziročně na 238 900 m<sup>2</sup>. Nicméně v roce 2022 byla registrována nejsilnější poptávka za poslední čtyři roky. Nejvyšší čistá realizovaná poptávka byla zaznamenána v Praze 5, následovala Praha 8 a Praha 4. Novou poptávku táhly technologické společnosti s celkem 18% podílem za celý rok a farmaceutický sektor. Renegociace nájemních smluv měly 60% podíl na realizované poptávce ke konci roku. Lze očekávat, že v následujících dvou letech budou renegociace mít vyšší podíl na celkové realizované poptávce a stejně tak poroste podíl podnájmů.

Následující graf znázorňuje realizovanou poptávku v hlavním městě Prahy od roku 2014 do roku 2023 včetně rozdělení čisté poptávky a hrubé realizované poptávky skládající se z čisté poptávky a předjednaných smluv.



Graf 5: Realizovaná poptávka v Praze (v m<sup>2</sup>)



Zdroj: TREND Report 2024, ARTN.

#### 4.4.2.3 Nájemné

##### Nájemné kancelářských prostor v Praze

Dle průzkumu Marketbeat, společnosti Cushman & Wakefield, dosahovalo nájemné prémiových kancelářských prostor v centru Prahy ve čtvrtém kvartále roku 2023 stabilní úroveň ve výši 28,5 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Nájemné stále rostlo nejvíce v centrálních částech hlavního města Prahy, a to v oblíbených lokalitách, jako jsou Praha 8 a Praha 5. Rovněž vznikají rozdíly v nájemném mezi nově dokončenými kancelářskými budovami a staršími budovami v méně atraktivních lokalitách. Očekává se, že tento rozdíl se bude v nadcházejících obdobích prohlubovat.

Dle společnosti Colliers činilo nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 přibližně 27,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

Dle PRF se nejvyšší dosahované nájemné ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 pohybovalo okolo hodnoty 27,00 - 27,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, a to v centru města, 17,75-18,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc ve vnitřních a 15,00-16,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc ve vnějších částech města.

Na konci roku 2023 došlo dle studie ARTN 2024 v Praze k růstu cen nájmu. Nejvyšší nájemné v centru metropole dosáhlo výše 27,00-27,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. I tak některé trofejní nemovitosti dosahují nájmu výrazně nad tržní úrovní, nad 30,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Nejvyšší dosahované nájemné vzrostlo meziročně o necelá 4 % a za posledních 5 let dokonce o 17 %. Ve vnitřním městě se

základní nájemné mírně zvýšilo již v průběhu roku na 17,75 - 18,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc a v okrajových částech města zůstává i nadále na hodnotách 15,00 - 16,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

Vedle výše nájemného rostly také provozní náklady za kanceláře. Ty mohou tvořit i poměrně výraznou část celkových nákladů. Aktuálně se servisní poplatky pohybují na moderních kancelářských budovách ve výši 4-5 EUR/m<sup>2</sup> a měsíc, to při dosahovaném nájemném 16-16,50 EUR/m<sup>2</sup> představuje 20-25 % z celkových nákladů.

Vedle nárůstu nájemného vidíme také velmi výrazný nárůst nákladů na vybavení kancelářských prostor. Zatímco dříve se pohybovaly kolem 400 EUR/m<sup>2</sup> a pronajímatelé byli ochotni pokrýt až 50 % této částky, v současnosti se náklady na vybavení vyšplhaly až na 900-1 000 EUR/m<sup>2</sup>.

#### **4.4.2.4 Neobsazenost**

##### **Neobsazenost kancelářských prostor v Praze**

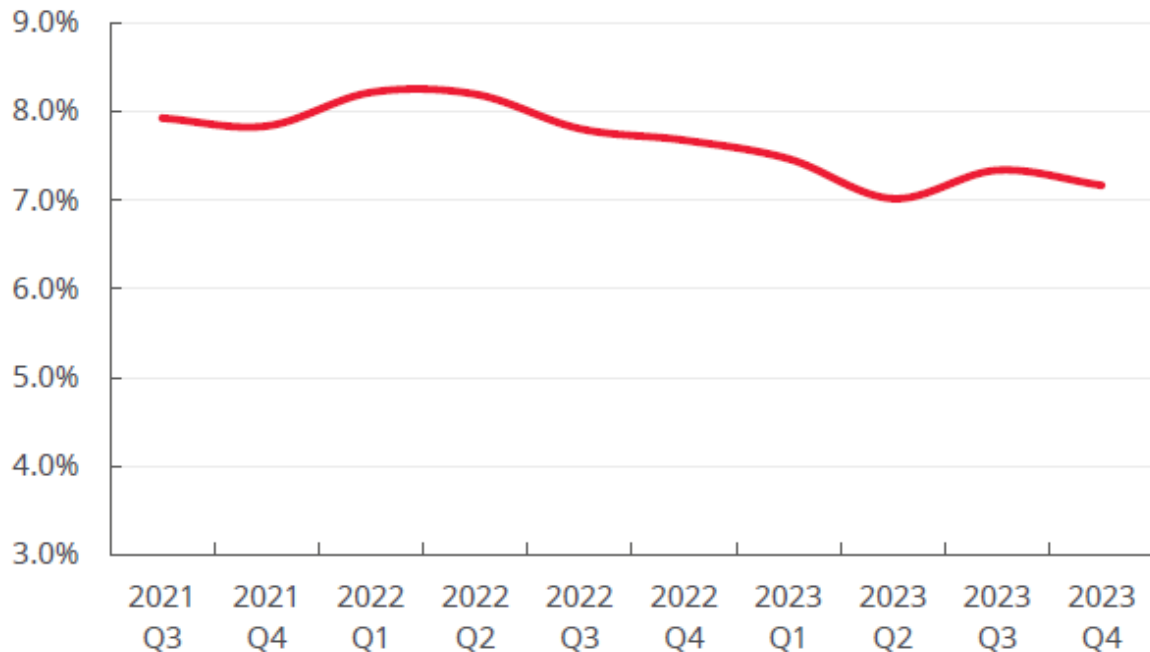
Dle průzkumu Marketbeat, společnosti Cushman & Wakefield i analýzy společnosti Colliers dosáhla ke konci roku 2023 neobsazenost kancelářských prostor v Praze úrovně 7,2 %, jedná se tak o mezičtvrtletní pokles o 0,6 %. Dle PRF celková rozloha volných kancelářských prostor ke konci roku 2023 činila 280 700 m<sup>2</sup>. Nejvíce volných prostor bylo v Praze 5 (53 600 m<sup>2</sup>) a v Praze 4 (52 700 m<sup>2</sup>). Naopak nejméně neobsazené kancelářské plochy se nacházejí v Praze 10 a v Praze 2. V procentuálním vyjádření byla nejvyšší míra neobsazenosti v Praze 3 (18,9 %) a Praze 7 (13,7 %), nejnižší v Praze 8 (2,9 %) a Praze 4 (5,5 %).

Dle studie ARTN 2024 neobsazenost kanceláří zůstává relativně nízká díky omezení nové výstavby. V průběhu minulého roku se držela lehce nad 7 %, na konci roku poklesla na 7,2 % z 7,3 % ve třetím čtvrtletí 2023, meziročně poklesla o půl procentního bodu. Nejvyšší míra neobsazenosti je evidována v Praze 3 a Praze 7, nejnižší v Praze 8 a Praze 4.

Celková rozloha volných kanceláří na konci roku dosáhla 280 700 m<sup>2</sup>. Nejvíce volných prostor bylo v Praze 5 a Praze 4. Naopak nejméně neobsazené plochy bylo v Praze 10 a Praze 2, které však patří mezi malé trhy dle celkového objemu kanceláří.

Následující graf znázorňuje vývoj míry neobsazenosti v období od třetího kvartálu roku 2021 do čtvrtého kvartálu roku 2023.

Graf 6: Vývoj míry neobsazenosti (v %)



Zdroj: Pražský kancelářský trh, Colliers, Q4 2023.

#### Předešlá období

Dle společnosti Cushman & Wakefield míra neobsazenosti ve třetím kvartále roku 2023 mezičtvrtletně vzrostla, a to ze 7,26 % ve druhém čtvrtletí roku 2023 na hodnotu 7,4 % ve třetím čtvrtletí roku 2023. Analýza PRF dále uvádí, že celková plocha neobsazených prostor, činila ve třetím čtvrtletí roku 2023 celkem 289 200 m<sup>2</sup>. Nejvyšší míra neobsazenosti pak byla dle této analýzy pozorována v Praze 3 (21,2 %) a v Praze 9 (13,7 %), nejnižší pak v Praze 8 (2,5 %) a v Praze 10 (4,6 %). Nejvíce neobsazených kancelářských prostor se nacházelo v Praze 5 (58 900 m<sup>2</sup>) a v Praze 4 (54 800 m<sup>2</sup>), nejméně pak v Praze 10 (7 100 m<sup>2</sup>) a v Praze 2 (8 800 m<sup>2</sup>).

Dle analýzy PRF celková rozloha volných kanceláří na v prvním čtvrtletí roku 2023 dosáhla 279 600 m<sup>2</sup>. Nejvíce volných prostor bylo v Praze 4 (53 800 m<sup>2</sup>) a Praze 5 (50 700 m<sup>2</sup>). Naopak nejméně neobsazených ploch bylo v Praze 10 (7 700 m<sup>2</sup>) a Praze 2 (8 700 m<sup>2</sup>). V procentuálním vyjádření byla nejvyšší míra neobsazenosti v Praze 3 (20,4 %) a Praze 9 (14,4 %), nejnižší pak v Praze 8 (3,9 %) a Praze 10 (5 %).

#### **4.4.2.5 Výnos**

Dle společnosti Cushman & Wakefield se výnos prémiových kancelářských prostor v Praze v prvním čtvrtletí roku 2023 pohyboval na úrovni 5,00 %, v druhém čtvrtletí roku 2023 pak výnos prémiových kancelářských prostor vzrostl na 5,25 %, přičemž na této úrovni se držel i ve třetím čtvrtletí roku 2023, ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 výnos prémiových kancelářských prostor opět vzrostl

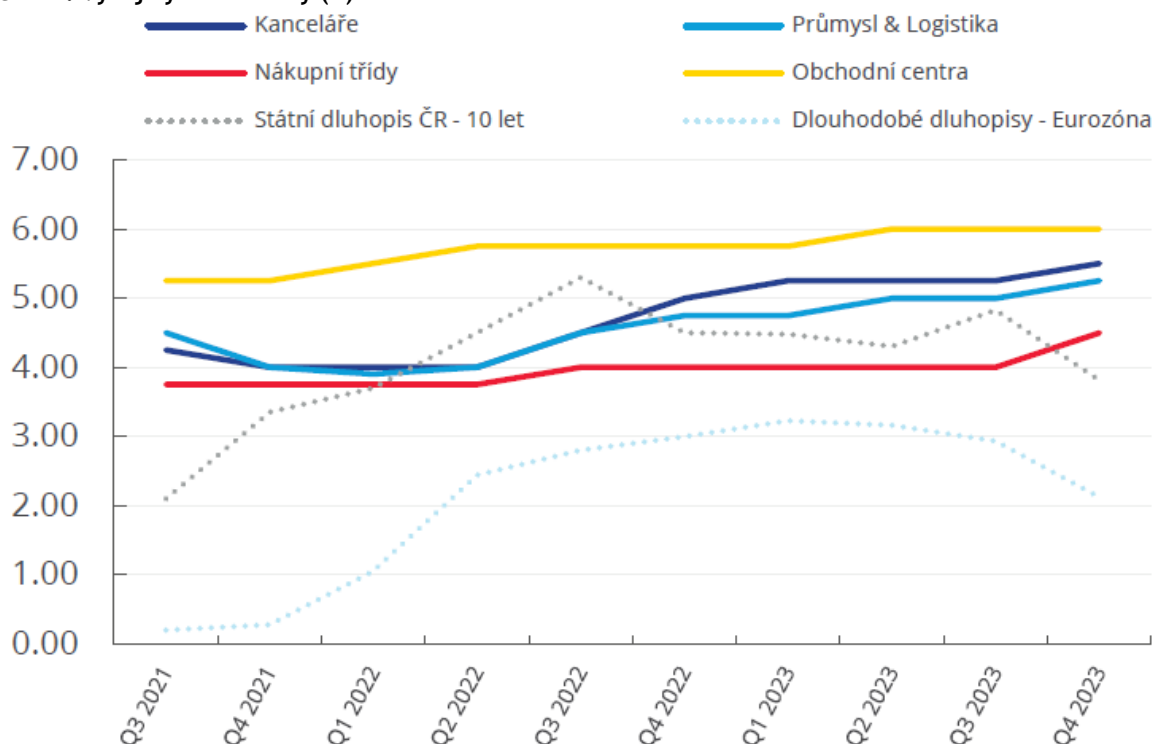
na úroveň 5,5 %. Úroveň prémiové výnosové míry kancelářských prostor ve čtvrtém čtvrtletí 2023 ve výši 5,5 % potvrzuje i analýza společnosti Colliers.

Referenční výnos (prime yield) kancelářských nemovitostí od počátku roku 2011 pozvolna klesá. V roce 2015 se dle průzkumu ARTN pohyboval průměrný reálný výnos na úrovni 5,75 %. I v dalších letech docházelo k poklesu výnosové míry kanceláří, kdy v roce 2019 klesla až na hodnotu 4 %. Následně během roku 2020 a 2021 se výnosová míra pohybovala na úrovni 4,25 %, přičemž v posledním čtvrtletí 2021 poklesla na úroveň 4 %. Dle Přehledu investičního trhu od společnosti Colliers, dosahuje prime yield kancelářských prostor v prvním, druhém i třetím čtvrtletí roku 2023 výše 5,25 %.

Podle společnosti Arnold Investments, která se specializuje na zprostředkování realitních transakcí a poskytování komplexních služeb v oblasti nemovitostí, dosahuje výnosnost kanceláří třídy B v centrální obchodní čtvrti (CBD) 7,30 %. Tento výnos zaznamenal meziroční nárůst o 80 bazických bodů (BPS) a čtvrtletní nárůst o 10 bazických bodů.

Vývoj výnosu prémiových kancelářských prostor v Praze dle společnosti Colliers za období posledních 10 čtvrtletí, tj. od třetího kvartálu roku 2021 do čtvrtého kvartálu roku 2023, znázorňuje následující graf.

Graf 7: Vývoj výnosové míry (%)



Zdroj: přehled investičního trhu, Colliers, Q4 2023.

Dle odborných analýz na trhu nemovitostí lze konstatovat, že ke konci roku 2023 se výnosová míra prémiových kancelářských prostor pohybovala na úrovni 5,5 %. Výnosová míra kancelářských prostor třídy B v centrální obchodní čtvrti (CBD) dosahuje 7,30 %.

#### 4.5 Metody ocenění

Hodnotu nemovitosti lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována), na straně druhé je však nezbytné přihlídnout k charakteristikám oceňované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

V následujícím textu je uveden stručný popis základních charakteristik jednotlivých metod ocenění nemovitostí.

##### 4.5.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění. Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebení, které zohledňuje ekonomickou i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou. K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko - hospodářských ukazatelů, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

##### 4.5.2 Výnosová metoda

Základem pro odvození tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitkem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitkem očekávané příjmy. Výnosové ocenění odpovídá na otázku ohledně ocenění nemovitosti bezprostředně. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjišťujeme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.

Základem pro výpočet je stanovení předpokládaných provozních výnosů, které vlastník nemovitosti očekává. Je důležité zvážit, zda hrozí možný výpadek nájemného a zohlednit tuto skutečnost do předpokládaných výnosů. Předpokládané výnosy se sníží o fixní i variabilní náklady související s provozem nemovitosti. U fixních nákladů se jedná zejména o daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti, u variabilních nákladů jsou to náklady na správu nemovitostí, drobné opravy a údržbu.

Kromě nákladů na drobné opravy je nutné zohlednit obnovovací investice na průběžnou výměnu stavebních komponentů s krátkodobější životností, které se opotřebovávají a zastarávají rychleji než stavba sama (např. střešní krytina, podlahové krytiny, povrchové úpravy, zařizovací předměty, aj.)

Výslednou hodnotu (čistý provozní výnos) nemovitosti získáme diskontováním rozdílu mezi výnosy a náklady. Diskontní sazba přepočítává budoucí hodnotu čistého provozního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Diskontní sazbu můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

#### **4.5.3 Porovnávací metoda**

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány.

U porovnávaných nemovitostí se při porovnání uvažuje s mnoha faktory (např. poloha, tvar, využití dle územního plánu, velikost, technický stav, způsob využití atd.). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň kritéria porovnávané nemovitosti oceňované nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je kritérium porovnávané nemovitosti horší než u oceňované nemovitosti. A naopak, pokud je hodnota koeficientu nižší než jedna, je v tomto kritériu porovnávaná nemovitost hodnocena jako lepší než oceňovaná nemovitost. V případě hodnocení velikosti nemovitosti platí princip, že jednotková cena s nižší výměrou roste, a naopak s vyšší výměrou klesá<sup>10</sup>. V případě rozlehlejší/větší výměry porovnávané nemovitosti, než je oceňovaná nemovitost, bude koeficient větší než jedna, a naopak, je-li porovnávaná nemovitost menší, než oceňovaná nemovitost bude koeficient velikosti menší než jedna.

Porovnávané nemovitosti jsou analyzovány, v porovnání jsou vzorky upraveny korelačními koeficienty tak, aby byla zohledněna specifika a rozdílnost oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti jsou objektivizovány i koeficientem zdroje (resp. stářím dané transakce), který zohledňuje vývoj cen transakcí v čase nebo nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou

---

<sup>10</sup> S výjimkou zemědělských pozemků, u kterých princip funguje zpravidla obráceně.

cenu o předpokládanou míru snížení hodnoty, na niž by se pravděpodobně dohodl potenciální kupující s vlastníkem. Na základě porovnávací analýzy při zohlednění vlivu faktorů lze stanovit jednotkovou cenu, z níž je následně odvozena výsledná hodnota oceňovaného majetku. Obecně platí, že při sudém počtu vzorků pro porovnání je pro stanovení výsledné jednotkové ceny vhodné použít medián z upravených jednotkových cen vzorů pro porovnání, naopak u lichého počtu vzorků pro porovnání je vhodné pro stanovení výsledné jednotkové ceny použít průměr.

#### **4.5.4 Volba metody ocenění**

Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění Zhotovitel podle typu nemovitosti a jejího využití zvolil následující metody ocenění:

- / Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti metodou porovnávací;
- / Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice:
  - o Kancelářské a skladové prostory metodou výnosovou
  - o Garážové stání metodou porovnání;
- / Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden metodou odpočtu nákladů;
- / Stanovení hodnoty plánované Budovy D metodou výnosovou;

Dle názoru Zhotovitele uvedené metody daného typu nemovitosti nejlépe reflektují aktuální situaci na trhu nemovitostí.

#### **4.6 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění**

V následujících kapitolách jsou stanoveny hodnoty Předmětu ocenění, a to v následujícím pořadí, tj. dle jednotlivých bodů zadání tohoto znaleckého posudku:

1. Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti;
2. Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice;
3. Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden;
4. Stanovení hodnoty Nemovitosti;
5. Stanovení hodnoty plánované Budovy D.

#### *4.6.1 Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti metodou porovnávací*

Hodnota Pozemky Nemovitosti bude stanovena pomocí porovnávací metody. Dle zadání tohoto znaleckého posudku jsou oceněny pouze pozemky, bez staveb na nich umístěných. Porovnávací metoda je založena na porovnání nemovitosti s realizovanými prodeji v obdobných lokalitách. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o obvyklé ceně, za kterou by nemovitost mohla být v daném místě a čase směněna.

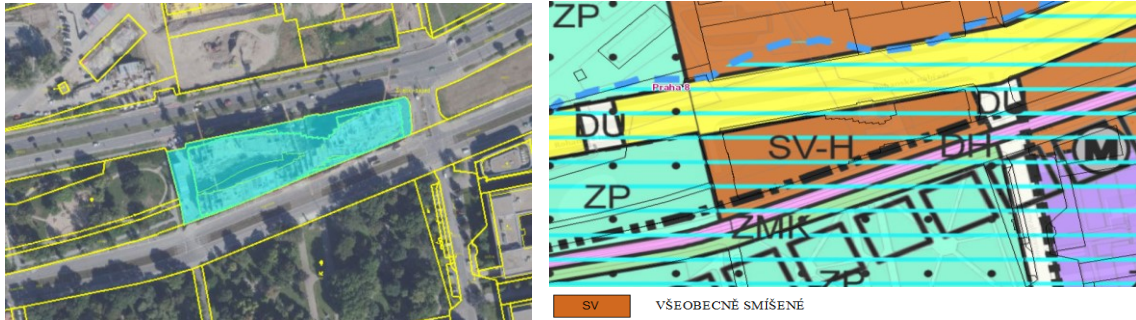
Porovnávané nemovitosti byly analyzovány, v porovnání byly vzorky upraveny korelačními koeficienty tak, aby byla zohledněna specifika a rozdílnost oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i koeficientem zdroje (resp. stářím dané transakce), který zohledňuje vývoj cen transakcí v čase. Na základě porovnávací analýzy při zohlednění vlivu faktorů lze stanovit jednotkovou cenu, z níž je následně odvozena výsledná hodnota oceňovaného majetku.

Pro porovnání čerpal Zhotovitel údaje o realizovaných prodejích z veřejné databáze katastru nemovitostí. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita a využití plochy dle územního plánu. Pro porovnání byly použity 4 vzorky, základní informace o vybraných porovnávaných nemovitostech jsou uvedeny níže.



Vzorek č. 1

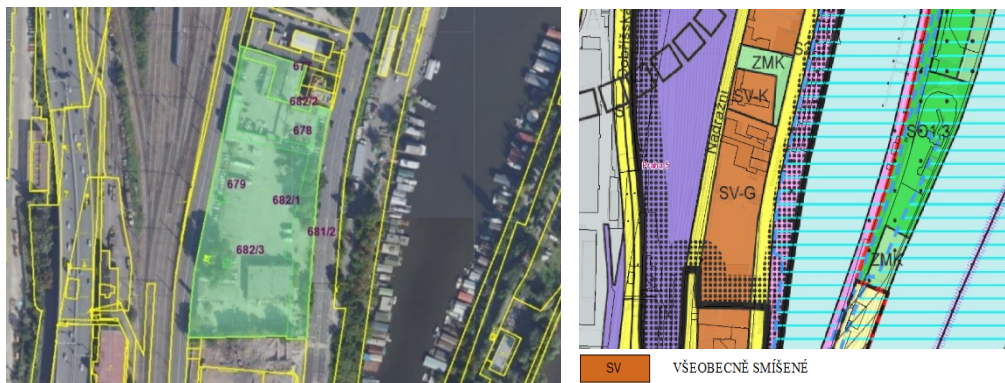
Jedná se o uskutečněný prodej pozemku o výměře 6 960 m<sup>2</sup>, který se nachází v obci Praha, městské části Karlín. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 841/47, parc. č. 843/7 a parc. č. 769/16, k. ú. Karlín, obec Praha. Pozemek je rovinný a má pravidelný tvar. Dle platného územního plánu se nachází na plochách všeobecně smíšených. Číslo řízení je V-3592/2019-101. Pozemek byl prodán v 1Q roku 2019 za 212 317 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Vzorek č. 2

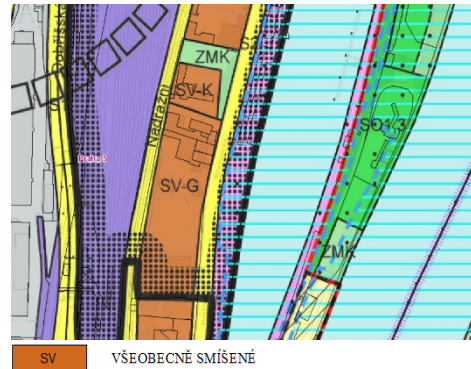
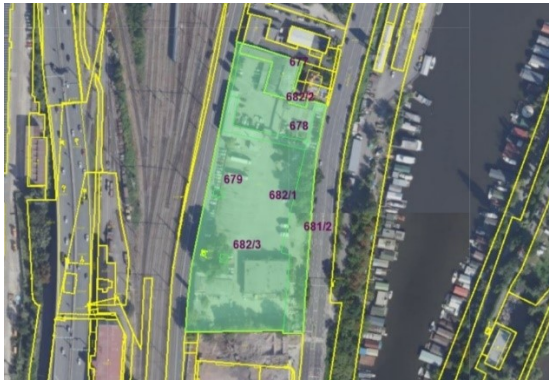
Jedná se o uskutečněný prodej pozemků o celkové výměře 17 558 m<sup>2</sup>, který se nachází v obci Praha, městská část Praha Smíchov. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 682/1, parc. č. 677, k. ú. Smíchov, obec Praha. Pozemky se nacházejí na rovinatém území a nachází se na nich zpevněná plocha a pár staveb ve špatném technickém stavu. Inženýrské sítě u pozemku jsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemky nachází na plochách pro všeobecně smíšené využití. Číslo řízení prodeje pozemků je V-73019/2019-101. Pozemky byly prodány jako jeden funkční celek v červenci 2019 za 375 000 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Vzorek č. 3

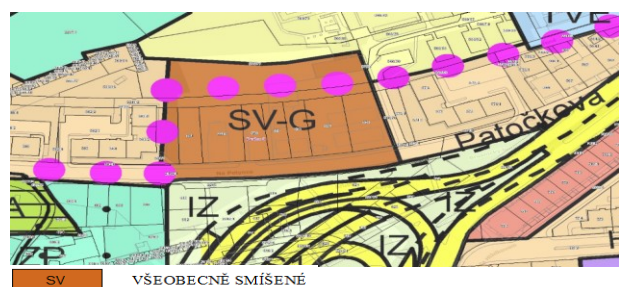
Jedná se o uskutečněný prodej pozemků o celkové výměře 17 558 m<sup>2</sup>, který se nachází v obci Praha, městská část Praha Smíchov. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 682/1, parc. č. 677, k. ú. Smíchov, obec Praha. Pozemky se nacházejí na rovinatém území a nachází se na nich zpevněná plocha a pár staveb ve špatném technickém stavu. Inženýrské sítě u pozemku jsou dostupné. Dle současně platného územního plánu hl. města Prahy se pozemky nachází na plochách pro všeobecně smíšené využití. Číslo řízení prodeje pozemků je V-73019/2019-101. Pozemky byly prodány jako jeden funkční celek v červenci 2019 za 375 000 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Vzorek č. 4

Jedná se o uskutečněný prodej pozemku o výměře 5 975 m<sup>2</sup>, který se nachází v obci Praha, městská část Střešovice. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 576, 577, 578, 579, 580, 581, 2214, k. ú. Střešovice, obec Praha. Dle současně platného územního plánu se nachází na plochách všeobecně smíšené. Číslo řízení je V-7143/2021-101. Pozemek byl prodán v Q1 2021 za 176 450 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

**Tabulka 7: Porovnávací analýza Pozemky Nemovitosti <sup>11</sup>**

Oceňovaná nemovitost: Pozemek Vršovická, Praha 10 - Vršovice		x	x	x	Vršovická Praha 10 - Vršovice	Rovinatý, částečně nepravidelný	Bezproblémový, bezprostřední blízkost veřejných komunikací	13 924 m <sup>2</sup>	Velmi dobrá, v místě MHD, dobré napojení na pražský okruh	Všechny	Bez omezení, předpoklad nezastavěného o pozemku bez projektu, ÚR a SP	SMJ-H - smíšené městských o jádra	36 450 Kč/m <sup>2</sup>
VZORKY		Realizovaná jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zdroj <sup>12</sup>	Přepočtená cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Poloha	Tvar a sklon	Přístup k pozemku	Velikost pozemku	Dopravní dostupnost	Inženýrské sítě	Omezení a stavební připravenost	Využití dle ÚP	Celkem (Kč/m <sup>2</sup> )
Porovnávané vzorky	1	Rohanské nábřeží, Praha 8 - Karlín	Realizace Q1/2019	61 120	Lepší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Menší (6 960 m <sup>2</sup> )	Obdobná	Obdobné	Obdobné	Obdobné (SV-H - všeobecně smíšené)	46 757
	Koef.												
	2	Radlická, Praha 5 - Radlice	Realizace Q4/2019	24 517	Lepší	Horší (pravidelného tvaru, svažitý)	Obdobný	Obdobný (13 154 m <sup>2</sup> )	Obdobná	Obdobné	Horší (zalesněno)	Obdobné (SV-E - všeobecně smíšené)	25 679
	Koef.												
	3	Nádražní, Praha 5 - Smíchov	Realizace Q3/2019	41 035	Lepší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Větší (17 557 m <sup>2</sup> )	Obdobná	Obdobné	Horší (na pozemku stavba k demolici)	Obdobné (SV-G - všeobecně smíšené)	40 717
	Koef.												

<sup>11</sup> Při výpočtech není použito zaokrouhlování. Zaokrouhlení na celé číslo je použito pouze při výpočtu mediánu jednotkové ceny Pozemky Nemovitosti.

<sup>12</sup> Vývoj cen nemovitostí mezi datem ocenění a datem prodeje porovnávaných nemovitostí byl zohledněn pomocí koeficientu vývoje cen stavebních pozemků určených pro rezidenci, který zveřejňuje Hypoteční banka (HB Index), viz kapitola 4.4.1.1. Pro období Q1/2024 a Q2/2024 byl Zhotovitelem stanoven index kalkulovaný jako průměr posledních čtyř mezičtvrtletních změn cen pozemků dle HB indexu, tj. průměr za období Q1/2023 až Q4/2023, aby s ohledem na datum ocenění výsledná hodnota reflektovala aktuální růst cen pozemků.

VZORKY		Realizovaná jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zdroj	Přepočtená cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Poloha	Tvar a sklon	Přístup k pozemku	Velikost pozemku	Dopravní dostupnost	Inženýrské sítě	Omezení a stavební připravenost	Využití dle ÚP	Celkem (Kč/m <sup>2</sup> )
4	Na Petynce, Praha 6 - Střešovice	29 531	Realizace Q1/2021	46 745	Lepší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Menší (5 975 m <sup>2</sup> )	Obdobná	Obdobné	Lepší (včetně ÚR a autorských práv k PD)	Obdobné (SV-E - všeobecně smíšené)	32 184
Koef.			1,58		0,85	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	<b>0,69</b>

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní výpočty.

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu Pozemky Nemovitosti ve výši 36 450 Kč/m<sup>2</sup>.

**Tabulka 8: Stanovení porovnávací hodnoty Pozemky Nemovitosti**

Jednotková cena	Plocha	Celková hodnota
(Kč/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(tis. Kč)
36 450	13 924	507 530

Zdroj: vlastní zpracování

**Porovnávací hodnota Pozemky Nemovitosti činí 507 530 tis. Kč.**

#### **4.6.2 Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice metodou výnosovou**

Zhotovitel se pokoušel vyhledat podobné realizované transakce nahlížením do veřejného rejstříku katastru nemovitostí (konkrétně náhledem na nemovitosti se zapsanými cenovými údaji pomocí mapové aplikace katastru nemovitostí), rešerší historických nabídek a prodejů skrze realitní servery a dále přes databázi nemovitostí na webových stránkách inem.cz, obsahující historické inzeráty.

S ohledem na specifičnost Nemovitosti Radnice nebylo možné určit cenu obvyklou, jelikož nebylo možné dohledat dostatečný počet relevantních vzorků srovnatelných transakcí pro ocenění. Oceňovaná nemovitost je svým rozsahem a účelem využití a technickým stavem natolik specifická, že její srovnávání se vzdáleně podobnými nemovitými věcmi by vedlo k nepřesnému výsledku ocenění. Vzhledem k výše uvedenému Zhotovitel konstatuje, že stanovení ceny obvyklé není možné a v souladu s odst. 3 § 2 Zákona o oceňování majetku (viz také kapitola 3.7) přistupuje k určení tržní hodnoty.

Pro stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice zhotovitel rozdělil výpočet na stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice a na stanovení hodnoty garážových stání v suterénu Nemovitosti Radnice.

V následujících kapitolách bude nejprve uvedeno stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice, následně bude stanovena hodnota garážových stání v suterénu Nemovitosti Radnice, nakonec bude proveden součet hodnot Nemovitosti Radnice.

##### **4.6.2.1 Stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice**

Hodnota kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice bude stanovena výnosovou metodou. Metoda výnosová je založena na stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by Nemovitost Radnice mohla být pronajímána při zohlednění nákladů spojených s vlastnictvím a provozováním Nemovitosti Radnice.

Ocenění nemovitosti výnosovou metodou stanovuje hodnotu budoucích výnosů z pronájmu za předpokladu stávajícího využití, které je nejlepší a nejvyšší. Stanovení hodnoty pronajímané nemovitosti výnosovým způsobem probíhá ve dvou krocích.

V prvním kroku je nutné stanovit hodnotu čistého ročního výnosu, který bude generován pronajatými prostory.

Ve druhém kroku se stanoví hodnota pronajímané nemovitosti jako současná hodnota budoucích čistých výnosů, při zohlednění rizikovosti a časové hodnoty peněz prostřednictvím kapitalizační míry.

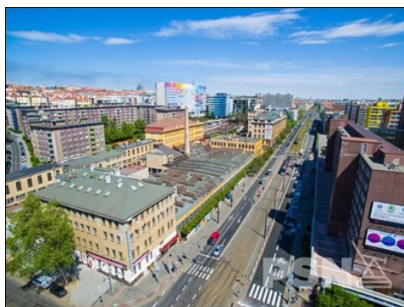
### Výnosy

K datu vypracování znaleckého posudku nejsou prostory Nemovitosti Radnice pronajímány, proto výnosy z pronájmu budou stanoveny porovnáním a odvozeny z tržního nájemného, což je založeno na srovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k pronájmu v blízké lokalitě, cílem je najít srovnatelné nájemné. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být pronajata. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, dispozice, příslušenství či dopravní dostupnost). Tyto faktory jsou zohledněny vhodnou adjustací ceny vzorku. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu korekčními faktory lze stanovit tržní hodnotu nájmu oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou cenu pronájmu o přepokládanou míru snížení hodnoty, na níž by se dohodl potenciální nájemce s vlastníkem.

Pro porovnání tržního nájemného čerpal Zhotovitel údaje o nabídkách z realitních serverů jako jsou srealty.cz. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita - Praha 10 - Vršovice, typ prostor - kancelářské prostory a technický stav - v horším technickém stavu. Pro porovnání tržního nájemného byly použity celkem 4 vzorky, základní informace o vybraných vzorcích jsou uvedeny níže.

Vzorek č. 1

Jedná se o nabídku pronájmu kancelářských prostor v ulici Vršovice, Praha 10 - Vršovice. Celková výměra nabízených prostor je 40 m<sup>2</sup>. Prostory se nacházejí v areálu bývalé vršovické továrny Kooh-i-noor. Kanceláře jsou o různých dispozicích. V objektu je možnost pronájmu prostor i pro skladování, výrobu, ateliéry a garáže. Kancelářské prostory jsou v původním stavu. Prostory jsou nabízeny k pronájmu za 6 800 Kč za měsíc.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

Vzorek č. 2

Jedná se o nabídku pronájmu kancelářských prostor v ulici K Botiči, Praha 10 - Vršovice. Celková výměra nabízených prostor je 19 m<sup>2</sup>. Prostory se nacházejí ve 3. patře pětipodlažní administrativní budovy s výtahem. K dispozici je společné zázemí, tj. toalety, kuchyňka. Kancelářské prostory jsou v horším technickém stavu. Prostory jsou nabízeny k pronájmu za 3 610 Kč za měsíc.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

### Vzorek č. 3

Jedná se o nabídku pronájmu kancelářských prostor v ulici Petrohradská, Praha 10 - Vršovice. Celková výměra nabízených prostor je 21 m<sup>2</sup> a nacházejí se v cihlové budově. Na patře je společná kuchyňka a toalety. V budově se nachází vřátnice, která je v provozu 24/7. Některé části prostor jsou v horším technickém stavu. Prostory jsou nabízeny k pronájmu za 4 200 Kč za měsíc.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

### Vzorek č. 4

Jedná se o nabídku pronájmu kancelářských prostor v ulici Petrohradská, Praha 10 - Vršovice. Celková výměra nabízených prostor je 13 m<sup>2</sup> a nacházejí se v 1. patře cihlové budovy. V objektu je vřátnice. Prostory jsou v horším technickém stavu a jsou nabízeny k pronájmu za 2 990 Kč za měsíc.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).



**Tabulka 9: Porovnávací analýza nájemného Nemovitosti Radnice**

Lokalita	Nabídková cena (Kč/měs.)	Plocha (m <sup>2</sup> )	Nabídková cena (Kč/m <sup>2</sup> /měs.)	Koef. Nabídky	Velikost	Poloha	Technický stav	Vybavení	Dopravní dostupnost	Koef. celkem	Upravená cena (Kč/m <sup>2</sup> /měs.)
<b>Praha 10 - Vršovice</b>				-	(průměrně cca 20 m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	
Vršovická, Praha 10 - Vršovice	6 800	40	170	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	170
K Botiči, Praha 10 - Vršovice	3 610	19	190	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	181
Petrohradská, Praha 10 - Vršovice	4 200	21	200	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	181
Petrohradská, Praha 10 - Vršovice	2 990	13	230	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	208
<b>průměr z nabídek</b>			<b>198</b>							<b>průměr upravené ceny</b>	<b>185</b>

Zdroj: srealty.cz, vlastní zpracování.

Dle výše uvedené porovnávací analýzy se tržní nájemné obdobných komerčních prostor pohybuje v rozpětí od 170 do 208 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Průměrné nájemné pak činí 185 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

V suterénu Nemovitosti Radnice se nacházejí skladové prostory v horším technickém stavu (o velikosti 4 880 m<sup>2</sup>), pro stanovení jejich hodnoty uvažuje Zhotovitel s nájemným ve výši 50 % tržního nájemného kancelářských prostor, tj. ve výši 92 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Tato výše nájemného skladových prostor dle odborné praxe Zhotovitel odpovídá tržnímu nájemnému skladových prostor.

Následující tabulka znázorňuje výslednou výši ročního nájemného Nemovitosti Radnice.

**Tabulka 10: Výpočet ročního nájemného Nemovitosti Radnice**

Kancelářské prostory s průměrnou velikostí cca 20 m <sup>2</sup> (v m <sup>2</sup> )	16 932	Nájem Kč/měsíc/m <sup>2</sup>	185	Nájem Kč/rok	37 494 647
Skladové prostory v suterénu (v m <sup>2</sup> )	4 880	Nájem Kč/měsíc/m <sup>2</sup>	92	Nájem Kč/rok	5 403 147
<b>Hrubý výnos za rok celkem</b>					<b>42 897 794</b>

Zdroj: vlastní zpracování.

Celkové roční nájemné Nemovitosti Radnice o výměře 21 812 m<sup>2</sup> činí **42 897 794 Kč**.

#### Kapacita nemovitosti a obsazenost

Nemovitost má 21 812 m<sup>2</sup> pronajatelné plochy, k datu zpracování tohoto znaleckého posudku nejsou prostory Nemovitosti Radnice pronajímány.

Analýza kancelářských prostor, viz kapitola 4.4.2.4., uvádí, že neobsazenost kancelářských prostor v Praze dosáhla ke konci roku 2023 úrovně 7,2 %. Jedná se však o prémiové kancelářské prostory umístěné v prémiových lokalitách hl. města Prahy.

Pro výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude uvažováno s roční neobsazeností ve výši 10 %, která zohledňuje dobu, kdy je nemovitost nepronajata z důvodu hledání nového nájemce, případně odráží slevu z nájemného u dlouhodobého pronájmu. Obsazenost Nemovitosti volí Zhotovitel ve výši **90 %**. Takto stanovená výše koresponduje dle odborných analýz s tržními podmínkami na trhu nemovitostí tohoto typu majetku při daném, zhoršeném technickém stavu.

#### Náklady

Vlastník nemovitosti zpravidla hradí náklady na správu budovy, pojištění, daň z nemovitosti a náklady na opravy a údržbu.

S ohledem na skutečnost, že Zadavatel neposkytl Zhotoviteli informace o provozních nákladech Nemovitosti, byly náklady stanoveny expertním odhadem ve výši 20 % z hrubého ročního výnosu nemovitosti. Tyto náklady zahrnují provozní náklady v podobě pojištění a daně z nemovitosti, dále náklady na správu majetku (obvykle v rozmezí 2-6 % z hrubých výnosů) a náklady na opravu udržování vč. nákladů na amortizaci, tzn. znovuobnovovací investice (obvykle cca 1 % z reprodukční hodnoty

stavby).<sup>13</sup> Odhad rovněž zahrnuje skutečnost zhoršeného stavu Nemovitosti Radnice, kdy Zhotovitel předpokládá vyšší náklady na údržbu Nemovitosti Radnice.

Celková výše ročních provozních nákladů činí **8 579 559 Kč**.

### Volba kapitalizační míry

Princip výnosového ocenění spočívá v tom, že kapitalizací typického ročního výnosu získáme výnosovou hodnotu nemovitosti. Kapitalizační míra tak přepočítává budoucí hodnotu ročního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Kapitalizační míru můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

V rámci kapitoly č. 4.4.2.5 byla stanovena průměrná výnosová míra kancelářských prostor třídy B v centrální obchodní čtvrti (CBD<sup>14</sup>) na úrovni 7,30 %. Tato míra odráží tržní postavení starších budov postavených před 20-30 lety, které mají nižší standardy údržby a méně moderní vybavení.

Nicméně, vzhledem ke specifické poloze a horšímu technickému stavu posuzované nemovitosti se Zhotovitel rozhodl pro stanovení výnosové hodnoty použít míru kapitalizace na úrovni 8,5 %. Tento přístup je odůvodněn několika klíčovými faktory, a to:

Nemovitost se nachází v oblasti, která nemá stejnou prestiž a atraktivitu jako prémiové lokality, resp. centrální obchodní čtvrti (CBD). Nemovitost je ve stavu, který vyžaduje významné opravy a modernizace. Horší technický stav zvyšuje riziko neplánovaných výdajů, což negativně ovlivňuje čistý provozní výnos. Vyšší kapitalizační míra odráží potřebu zahrnout tyto budoucí kapitálové výdaje do ocenění. Tyto výdaje mohou zahrnovat renovace, modernizace technických zařízení, zlepšení energetické efektivity a další investice potřebné k dosažení standardu, který by byl konkurenceschopný na trhu. Zvýšení kapitalizační míry na 8,5 % je tedy přiměřené a nezbytné opatření, které reflektuje zvýšené investiční riziko spojené s horším technickým stavem a nutností budoucích investic do nemovitosti a současně horší postavení Nemovitosti Radnice na trhu. Tento způsob ocenění odpovídá tržním podmínkám a specifikům posuzované nemovitosti. Zhotovitel Nemovitost Radnice vnímá spíše jako kancelářské prostory typu C.

### Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti Radnice

Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude proveden kapitalizací typického ročního výnosu. Postup výpočtu je následující:

---

<sup>13</sup> DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155s. nebo MAŘÍK, Miloš, et al. Metody oceňování podniku: Proces ocenění - základní metody a postupy. 2. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 492 s. ISBN 978-80-86929-32-3

<sup>14</sup> Central bussines district

Čistý výnos nemovitosti = Hrubý výnos nemovitosti - Náklady (náklady jsou odhadovány či převzaty od Zadavatele)

Pro výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude použit následující vzorec:

$$VHN = \frac{\check{C}VN}{r}$$

VHN - výnosová hodnota nemovitosti

ČVN - čistý výnos nemovitosti

r - reálná kapitalizační míra

### 1. Vyčíslení hrubého výnosu Nemovitosti Radnice (kancelářské a skladové prostory):

Kancelářské prostory s průměrnou velikostí cca 20 m <sup>2</sup> (v m <sup>2</sup> )	16 932	Nájem Kč/měsíc/m <sup>2</sup>	185	Nájem Kč/rok	37 494 647
Skladové prostory v suterénu (v m <sup>2</sup> )	4 880	Nájem Kč/měsíc/m <sup>2</sup>	92	Nájem Kč/rok	5 403 147
Hrubý výnos za rok celkem					42 897 794
Odborný odhad možné ztráty v příjmu				10 %	4 289 779
Hrubý výnos za rok celkem					HV = 38 608 015

### 2. Souhrn nákladů nutných k dosažení výnosu:

Náklady spojené s obhospodařováním nemovitosti je možno zvolit jako relativní odhad nebo absolutní částky. Ekonomické údaje byly odhadnuty v relevanci na technický stav nemovitosti a situaci na trhu nemovitostí.

Položka	Kč/rok
Obhospodařovací náklady celkem za rok	ON = 8 579 559

### 3. Čistý výnos (ČV) vypočteme odečtením nákladů na obhospodařování od hrubého výnosu.

ČVN = HV - ON =	30 028 456
-----------------	------------

Výnosová hodnota (VHN) v případě, kdy je po ukončení nájemní smlouvy zvažována věčná renta obvyklého nájemného

$$VHN = \frac{\check{C}V}{r}$$

ČV	= čistý výnos nemovitosti	tis. Kč/rok	30 028
r	= zvolená míra výnosnosti	% p.a.	8,50 %
VHN	= Výnosová hodnota kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice	tis. Kč	353 276

Výsledná tržní hodnota části Nemovitosti Radnice (kancelářské a skladové prostory) stanovená výnosovou metodou činí 353 276 tis. Kč.

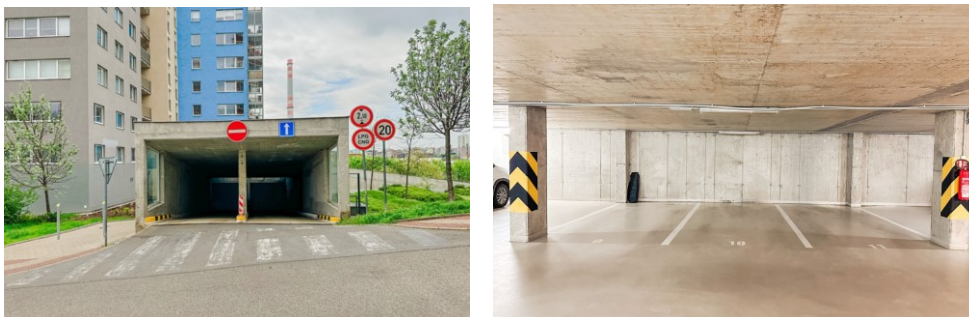
#### 4.6.2.2 Stanovení hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice

Hodnota garážových stání Nemovitosti Radnice bude stanovena porovnávací metodou. Porovnávací metoda je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v obdobných lokalitách. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna.

Pro porovnání čerpal Zhotovitel údaje z nabídek realitních serverů jako jsou sreality.cz. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita a typ prostor - garážové stání prostory. Pro porovnání byly použity 3 vzorky, základní informace o vybraných porovnávaných nemovitostech jsou uvedeny níže.

##### Vzorek č. 1

Jedná se o nabídku prodeje garáže, která se nachází v ulici V Dolině, Praha 10 - Michle, konkrétně v suterénu novostavby z roku 2011. Ostraha hlídá celý objekt 24/7. Garáž je nabízena k prodeji za celkovou cenu 530 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz.

##### Vzorek č. 2

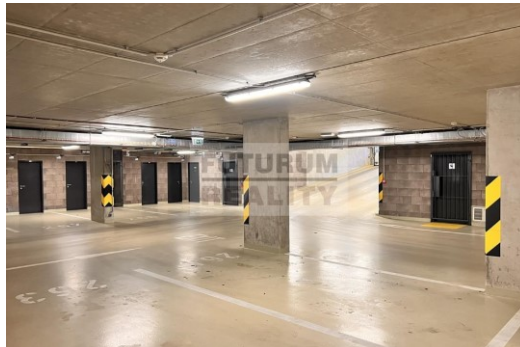
Jedná se o nabídku prodeje garáže, která se nachází v ulici V Dolině, Praha 10 - Michle. Předmětem prodeje je garážové stání, které se nachází v halové garáži v 1. PP bytového domu. Po obou stranách garážového stání je bez sloupů či zdi a umožňuje parkování prakticky libovolného osobního vozidla nebo dvou motocyklů. Garáž je přístupná výtahem nebo dálkově ovládanými vjezdovými vraty, a je monitorovaná kamerovým systémem. Garáž je nabízena k prodeji za celkovou cenu 681 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz.

Vzorek č. 3

Jedná se o nabídku prodeje garáže, která se nachází v ulici Zvěřinova, Praha 3 - Strašnice. Garáž se nachází v polosuterénu bytového domu. Vjezd do garážové prostoru je vraty na dálkové ovládání, s automatickým uzavřením po projetí. Garážová stání jsou střežena kamerovým systémem a kouřovými detektory. Garáž je nabízena k prodeji za celkovou cenu 799 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz.

Tabulka 11: Porovnávací analýza garážových stání Nemovitosti Radnice <sup>15</sup>

Oceňovaná nemovitost: garážové stání		x	x	Praha 10 - Vršovice	Dobry	Sklopná parkovací zábrana	Elektřina	Bez dalších vlivů	493 572 Kč / park. stání
VZORKY		Nabídková cena (Kč)	Zdroj	Poloha	Technický stav	Vybavení	Inženýrské sítě	Další vlivy	Celkem (Kč / park. stání)
Porovnávané vzorky	1	530 000	Nabídka	Obdobná	Lepší	Obdobné	Obdobné	Lepší (ostraha 24/7)	430 493
	Koef.								
	2	861 000	Nabídka	Lepší	Lepší	Obdobné	Obdobné	Obdobné	662 540
	Koef.								
	3	799 000	Nabídka	Obdobná	Lepší	Lepší - vrata	Obdobné	Lepší - uzamykatelná garáž	493 572
	Koef.								

Zdroj: sreality.cz, vlastní výpočty.

<sup>15</sup> Při výpočtech není použito zaokrouhlování. Zaokrouhlení na celé číslo je použito pouze při výpočtu průměru jednotkové ceny garážových stání Nemovitosti Radnice.

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel navrhuje porovnávací hodnotu garážového stání Nemovitosti Radnice ve výši **493 572 Kč/garážové stání**.

**Tabulka 12: Stanovení výsledné hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice**

Jednotková cena	Počet	Celková hodnota
(Kč/garáž. stání)	(ks)	(Kč)
<b>493 572</b>	<b>20</b>	<b>9 871 440</b>

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná hodnota garážových stání Nemovitosti Radnice činí 9 871 tis. Kč.

#### 4.6.2.3 Součet hodnot Nemovitosti Radnice

Následující tabulka znázorňuje výslednou hodnotu Nemovitosti Radnice, která se skládá z hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice a garážových stání Nemovitosti Radnice.

**Tabulka 13: Součet hodnot Nemovitosti Radnice**

Ty prostoru	Hodnota
	(v tis. Kč)
Kancelářské a skladové prostory Nemovitosti Radnice	353 276
Garážová stání Nemovitosti Radnice	9 871
<b>CELKEM Nemovitost Radnice</b>	<b>363 147</b>

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná hodnota Nemovitosti Radnice činí 363 147 tis. Kč.

#### 4.6.3 Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden metodou odpočtu nákladů<sup>16</sup>

Zhotovitel se pokoušel vyhledat podobné realizované transakce nahlížením do veřejného rejstříku katastru nemovitostí (konkrétně náhledem na nemovitosti se zapsanými cenovými údaji pomocí mapové aplikace katastru nemovitostí), rešerší historických nabídek a prodejů skrze realitní servery a dále přes databázi nemovitostí na webových stránkách inem.cz, obsahující historické inzeráty.

S ohledem na specifičnost Nemovitosti Eden nebylo možné určit cenu obvyklou, jelikož nebylo možné dohledat dostatečný počet relevantních vzorků srovnatelných transakcí pro ocenění. Oceňovaná nemovitost je svým rozsahem a účelem využití a technickým stavem natolik specifická, že její srovnávání se vzdáleně podobnými nemovitými věcmi by vedlo k nepřesnému výsledku ocenění. Vzhledem k výše uvedenému Zhotovitel konstatuje, že stanovení ceny obvyklé není možné

<sup>16</sup> Jedná se prakticky o kompilaci metod porovnávací a nákladové.



a v souladu s odst. 3 § 2 Zákona o oceňování majetku (viz také kapitola 3.7) přistupuje k určení tržní hodnoty.

Pro stanovení hodnoty Nemovitosti Eden bude použita metoda odpočtu nákladů. Metoda odpočtu nákladů je metoda ocenění nemovitosti, při které se stanoví hodnota pozemku jako nezastavěného (volného, nezátíženého), a následně se odečtou náklady na odstranění specifických překážek, jako je demolice stávajících staveb nebo sanace ekologické zátěže. Tímto způsobem se dosáhne čisté hodnoty pozemku. V anglické literatuře je tato metoda často označována jako "Cost-to-Cure Method".

Prvním krokem je stanovení hodnoty nezastavěného pozemku. Pro stanovení hodnoty nezastavěného pozemku Zhotovitel vychází ze závěrů porovnávací analýzy provedené v rámci kapitoly 4.6.1. Výslednou hodnotu nezastavěného pozemku pro potřeby stanovení hodnoty Nemovitosti Eden zobrazuje tabulka níže.

**Tabulka 14: Stanovení porovnávací hodnoty nezastavěného pozemku**

Jednotková cena	Plocha	Celková hodnota
(Kč/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(Kč)
36 450	1 311	47 785 950

Zdroj: vlastní zdroj.

Druhým krokem je stanovení nákladů na demolici. Obestavěný prostor budovy dle rámcového propočtu Zadavatele činí 20 015,91 m<sup>3</sup>. S ohledem na staří a typ konstrukce, kdy se jedná o masivní železobetonovou konstrukci v souladu s tehdejšími normami a technologickými možnostmi a postupy, je poměr konstrukce na obestavěném prostoru cca do 25 %. Tento poměr zahrnuje nejen svislé nosné prvky, ale i stropní desky, schodiště, masivní základy a současně další železobetonové komponenty jako např. vzduchotechnické šachty, které přispívají k celkové hmotnosti a objemu konstrukce. Zhotovitel při stanovení poměru konstrukce na obestavěném prostoru vychází současně také z empirických zkušeností s rozpočty demolice budov, kdy podíl konstrukcí je zpravidla do 25 %. Použití podílu konstrukcí 25 % také odráží konzervativní přístup, který zajišťuje, že jsou zohledněny všechny potenciální náklady spojené s demolicí

Podle ceníků vydávaných společnostmi RTS náklady na demolici budov mechanizací, železobetonové konstrukce s poměrem konstrukce do 25 % činí 542 Kč/m<sup>3</sup>. Poměr konstrukce na obestavěném prostoru je cca 25 %, což znamená, že objem suti je cca 25 % z obestavěného prostoru. Přepočtový poměr množství odpadu z demolice je 1 m<sup>3</sup> = 1,6 tuny<sup>17</sup>.

<sup>17</sup> Orientační přepočtová tabulka množství odpadů, Česká informační agentura životního prostředí. Dostupné z: [https://www.cenia.cz/wp-content/uploads/2019/02/Prepocetova\\_tabulka\\_07\\_2000\\_aktualizace\\_2016.pdf](https://www.cenia.cz/wp-content/uploads/2019/02/Prepocetova_tabulka_07_2000_aktualizace_2016.pdf)

Podle ceníků vydávaných společností RTS náklady na vodorovné přemístění suti na skládku do 6000 m činí 383,50 Kč/t, náklady na uložení suti na skládku bez zhutnění jsou 12,50 Kč/t.

Výši skládkovného Zhotovitel určil jako průměrnou cenu dle ceníků jednotlivých skládek, Zhotovitel vycházel z ceníkových cen celkem 5 společností. Srovnávané ceny jsou uvedeny níže.

**Tabulka 15: Analýza cen skládkovného - 17 09 04 - směsné stavební a demoliční odpady**

Skládka	Cena (Kč/t)	
Domeček - odpady s.r.o.	3 650	bez DPH
DE.PO.NA Praha, s.r.o.	3 300	bez DPH
Ekologie s.r.o.	2 530	bez DPH
VS-Ekoprag s.r.o.	2 690	bez DPH
SIEGL Petr s.r.o.	1 550	bez DPH
<b>Průměr</b>	<b>2 744</b>	<b>bez DPH</b>

Zdroj: vlastní zpracování.

Průměrná cena skládkovného směsných stavebních a demoličních odpadů činí 2 744,00 Kč/t.

Celkové náklady na demolici jsou součtem nákladů na demolici, přemístění suti, uložení suti a skládkovného. Výpočet celkových nákladů na demolici včetně skládkovného a následné určení hodnoty Nemovitosti Eden zobrazuje tabulka níže.

**Tabulka 16: Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden**

Náklady demolice			
Obestavěný prostor	(A)	20 015,91	m <sup>3</sup>
Demolice budov mechanizací, ŽB, konstr. do 25 %	(B)	542	Kč/m <sup>3</sup>
Náklady demolice	(C = A x B)	10 848 621	Kč
Poměr konstrukce na obestavěném prostoru	(D)	25,00	%
Objem suti	(E= D x A)	5 003,98	m <sup>3</sup>
Přepočtový poměr množství odpadu z demolice	-	1 m <sup>3</sup> = 1,6 tuny	-
Hmotnost suti	(F= E x 1,6)	8 006,36	t
Vodorovné přemístění suti na skládku do 6000 m	(G)	383,50	Kč/t
Náklady na přemístění suti na skládku	(H = F x G)	3 070 440,05	Kč
Uložení suti na skládku bez zhutnění	(I)	12,50	Kč/t
Náklady na uložení suti na skládku bez zhutnění	(J = F x I)	100 079,53	Kč
Skládkovné	(K)	2 744,00	Kč/t
Náklady na skládkovné	(L = F x K)	21 969 458,95	Kč
<b>Náklady demolice celkem</b>	<b>(M = C + H + J + L)</b>	<b>35 988 599,85</b>	<b>Kč</b>
Hodnota pozemku bez budov	(N)	47 785 950	Kč
<b>Hodnota Nemovitosti Eden</b>	<b>(O = N-M)</b>	<b>11 797 350</b>	<b>Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování.

**Výsledná tržní hodnota Nemovitosti Eden činí 11 797 tis. Kč.**

#### 4.6.4 Stanovení hodnoty Nemovitosti

Zhotovitel se pokoušel vyhledat podobné realizované transakce nahlížením do veřejného rejstříku katastru nemovitostí (konkrétně náhledem na nemovitosti se zapsanými cenovými údaji pomocí mapové aplikace katastru nemovitostí), rešerší historických nabídek a prodejů skrze realitní servery a dále přes databázi nemovitostí na webových stránkách inem.cz, obsahující historické inzeráty.

S ohledem na specifičnost Nemovitosti nebylo možné určit cenu obvyklou, jelikož nebylo možné dohledat dostatečný počet relevantních vzorků srovnatelných transakcí pro ocenění. Oceňovaná nemovitost je svým rozsahem a účelem využití a technickým stavem natolik specifická, že její srovnávání se vzdáleně podobnými nemovitými věcmi by vedlo k nepřesnému výsledku ocenění. Vzhledem k výše uvedenému Zhotovitel konstatuje, že stanovení ceny obvyklé není možné a v souladu s odst. 3 § 2 Zákona o oceňování majetku (viz také kapitola 3.7) přistupuje k určení tržní hodnoty.

Výsledná hodnota Nemovitosti je dána součtem hodnot Nemovitosti Radnice a Nemovitosti Eden a pozemků, které nejsou funkčně spojeny s budovami. S ohledem na skutečnost, že pozemek parc. č. 1872/2, k. ú. Vršovice, obec Praha je umístěn mimo plochu související s Nemovitostí Radnice, bude k hodnotě Nemovitosti Radnice a Nemovitosti Eden navíc přičtena hodnota tohoto pozemku.

Hodnota pozemku parc. č. 1872/2, k. ú. Vršovice, obec Praha je dána z jednotkové ceny určené v kapitole 4.6.1, tj. ve výši 36 450 Kč/m<sup>2</sup> a výměry tohoto pozemku ve výši 4 891 m<sup>2</sup>. Celková hodnota pozemku parc. č. 1872/2, k. ú. Vršovice, obec Praha činí 178 277 tis. Kč.

V následující tabulce je uvedena výsledná hodnota Nemovitosti.

**Tabulka 17: Výsledná hodnota Nemovitosti**

Označení	(v tis. Kč)
Nemovitost Radnice	363 147
Nemovitost Eden	11 797
Pozemek parc. č. 1872/2, k. ú. Vršovice, obec Praha	178 277
<b>Nemovitost</b>	<b>553 221</b>

Zdroj: vlastní zpracování.

**Výsledná tržní hodnota Nemovitosti činí 553 221 tis. Kč.**

#### **4.6.5 Stanovení hodnoty plánované Budovy D metodou výnosovou**

Pro stanovení hodnoty Budovy D bude použita metoda výnosová. Metoda výnosová je založena na stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by Nemovitost mohla být pronajímána při zohlednění nákladů spojených s vlastnictvím a provozováním Nemovitosti.

Ocenění nemovitosti výnosovou metodou stanovuje hodnotu budoucích výnosů z pronájmu za předpokladu stávajícího využití, které je nejlepší a nejvyšší. Stanovení hodnoty pronajímané nemovitosti výnosovým způsobem probíhá ve dvou krocích.

V prvním kroku je nutné stanovit hodnotu čistého ročního výnosu, který bude generován pronajatými prostory.

Ve druhém kroku se stanoví hodnota pronajímané nemovitosti jako současná hodnota budoucích čistých výnosů, při zohlednění rizikovosti a časové hodnoty peněz prostřednictvím kapitalizační míry.

##### **4.6.5.1 Výnosy**

Zhotovitel předpokládá, že v případě vybudování Budovy D by tato budova byla vystavěna ve standardu nových kancelářských prostor za pomoci aktuálně využívaných stavebních materiálů.

Výnosy z pronájmu Budovy D budou stanoveny porovnáním a odvozeny z tržního nájemného. Pro porovnání tržního nájemného čerpal Zhotovitel údaje o nabídkách z realitních serverů jako jsou srealty.cz. Kritériem pro vyhledávání vhodných vzorků pro porovnání byla především lokalita - Praha 10 - Vršovice, typ prostor - kancelářské prostory a technický stav - ve velmi dobrém technickém stavu. Pro porovnání tržního nájemného byly použity celkem 4 vzorky, základní informace o vybraných vzorcích jsou uvedeny níže.

Vzorek č. 1

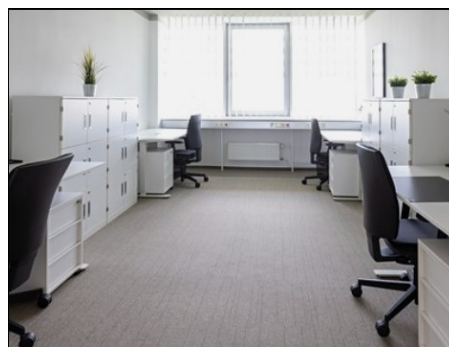
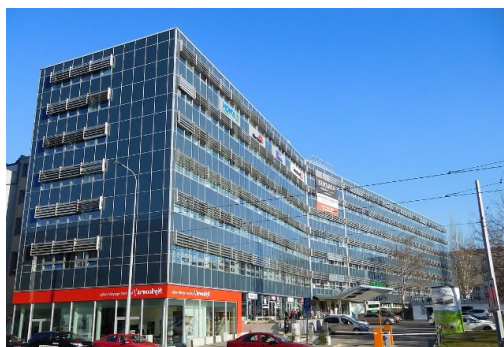
Jedná se o nabídku pronájmu kancelářských prostor v ulici Přípotoční, Praha 10 - Vršovice. Celková výměra nabízených prostor je 42 m<sup>2</sup>. Prostory se nacházejí ve 4. nadzemním patře administrativní budovy. Kancelář má vlastní kuchyňský kout a sociální zařízení se sprchovým koutem a WC. Prostory jsou nabízeny k pronájmu za 265 138 Kč za měsíc.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

Vzorek č. 2

Jedná se o nabídku pronájmu částečně zařízených kancelářských prostor v ulici Kubánské náměstí, Praha 10 - Vršovice. Celková výměra nabízených prostor je 23 m<sup>2</sup>. Prostory se nacházejí ve 3. patře administrativní budovy Garden Eleven. Prostory jsou po rekonstrukci. V budově je centrální recepce s podatelnou a celý objekt je hlídán ostrahou. Prostory jsou nabízeny k pronájmu za 8 750 Kč za měsíc.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

### Vzorek č. 3

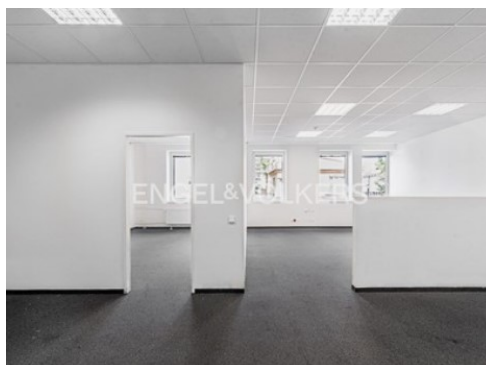
Jedná se o nabídku pronájmu kancelářských prostor v ulici Počernická, Praha 10 - Strašnice. Celková výměra nabízených prostor je 50 m<sup>2</sup>. Jedná se o klimatizované prostory ve 2. patře administrativního komplexu v Malešicích. Administrativní budova je vybavena kompletním zázemím: centrální recepcí, podatelnou, vlastním parkovištěm 24hodin denně, vnitroblokem s klidovou zónou, jídelnou. Prostory jsou nabízeny k pronájmu za 17 630 Kč za měsíc.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

### Vzorek č. 4

Jedná se o nabídku pronájmu kancelářských prostor v ulici Třebostická, Praha 10 - Strašnice. Celková výměra nabízených prostor je 70 m<sup>2</sup>. Kanceláře nabízené k pronájmu se nacházejí v 2. NP kancelářské budovy s výtahem. U vstupu do budovy se nachází reprezentativní recepce. Kancelář je typu openspace a tvoří ji dvě místnosti. Prostory jsou nabízeny k pronájmu za 24 500 Kč za měsíc.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

**Tabulka 18: Porovnávací analýza nájemného Budovy D**

Lokalita	Nabídková cena	Plocha	Nabídková cena	Koef. Nabídky	Velikost	Poloha	Technický stav	Vybavení	Dopravní dostupnost	Koef. celkem	Upravená cena
<b>Praha 10 - Vršovice</b>	(Kč/měs.)	(m <sup>2</sup> )	(Kč/m <sup>2</sup> /měs.)	-	(průměrně cca 40 m <sup>2</sup> )	-	-	(žádné, oceňována zvlášť)	-	-	(Kč/m <sup>2</sup> /měs.)
Přípotoční, Praha 10 - Vršovice	13 500	42	321	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	321
Kubánské náměstí, Praha 10 - Vršovice	8 750	23	380	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	361
Počernická, Praha 10 - Strašnice	17 630	50	353	0,95	1,05	1,05	1,05	1,00	1,00	1,10	388
Třebohostická, Praha 10 - Strašnice	24 500	70	350	0,95	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	367
<b>Průměr</b>			<b>351</b>							<b>průměr</b>	<b>359</b>

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování.

Dle výše uvedené porovnávací analýzy se tržní nájemné obdobných komerčních prostor pohybuje v rozpětí od 321 do 388 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Průměrné nájemné pak činí 359 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

V suterénu Budovy D Zhotovitel rovněž předpokládá umístění skladových prostor (o velikosti 757 m<sup>2</sup>), pro stanovení jejich hodnoty uvažuje s nájemným ve výši 50 % tržního nájemného kancelářských prostor, tj. ve výši 180 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Tato výše nájemného skladových prostor dle odborné praxe Zhotovitel odpovídá tržnímu nájemnému skladových prostor ve velmi dobrém technickém stavu.

Následující tabulka znázorňuje výslednou výši ročního nájemného Budovy D.

**Tabulka 19: Výpočet ročního nájemného Budovy D**

Kancelářské prostory s průměrnou velikostí cca 20 m <sup>2</sup> (v m <sup>2</sup> )	3 767,82	Nájem Kč/měsíc/m <sup>2</sup>	359	Nájem Kč/rok	16 236 165
Skladové prostory asuterén (v m <sup>2</sup> )	1 626,63	Nájem Kč/měsíc/m <sup>2</sup>	180	Nájem Kč/rok	3 504 717
<b>Hrubý výnos za rok celkem</b>					<b>19 740 882</b>

Zdroj: vlastní zpracování.

Celkové roční nájemné Budovy D o výměře 5 394 m<sup>2</sup> činí **19 740 882 Kč**.

#### 4.6.5.2 Kapacita nemovitosti a obsazenost

Nemovitost má 5 394 m<sup>2</sup> pronajatelné plochy.

Analýza kancelářských prostor, viz kapitola 4.4.2.4., uvádí, že neobsazenost kancelářských prostor v Praze dosáhla ke konci roku 2023 úrovně 7,2 %. Jedná se však o prémiové kancelářské prostory umístěné v prémiových lokalitách hl. města Prahy.

Pro výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude uvažováno s roční neobsazeností ve výši 10 %, která zohledňuje dobu, kdy je nemovitost nepronajata z důvodu hledání nového nájemce, případně odráží slevu z nájemného u dlouhodobého pronájmu. Obsazenost Nemovitosti volí Zhotovitel ve výši 90 %. Takto stanovená výše koresponduje dle odborných analýz s tržními podmínkami na trhu nemovití tohoto typu majetku, viz kapitola 4.4.2.4.

#### 4.6.5.3 Náklady

Vlastník nemovitosti zpravidla hradí náklady na správu budovy, pojištění, daň z nemovitosti a náklady na opravy a údržbu.

S ohledem na skutečnost, že Zadavatel neposkytl Zhotoviteli informace o provozních nákladech Nemovitosti, byly náklady stanoveny expertním odhadem ve výši 10 % z hrubého ročního výnosu nemovitosti. Tyto náklady zahrnují provozní náklady v podobě pojištění a daně z nemovitosti, dále náklady na správu majetku (obvykle v rozmezí 2-6 % z hrubých výnosů) a náklady na opravu a



udržování vč. nákladů na amortizaci, tzn. znovuobnovovací investice (obvykle cca 1 % z reprodukční hodnoty stavby).<sup>18</sup>

Celková výše ročních provozních nákladů činí **1 974 088 Kč**.

#### 4.6.5.4 Volba kapitalizační míry

Princip výnosového ocenění spočívá v tom, že kapitalizací typického ročního výnosu získáme výnosovou hodnotu nemovitosti. Kapitalizační míra tak přepočítává budoucí hodnotu ročního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Kapitalizační míru můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

V rámci kapitoly č. 4.4.2.5 byla stanovena průměrná výnosová míra prémiových kancelářských prostor, která se pohybuje pohybovala na úrovni 5,5 %.

Vzhledem k poloze Budovy D Zhotovitel pro stanovení výnosové hodnoty Nemovitosti volí míru kapitalizace ve výši **6,00 %**.

#### 4.6.5.5 Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti

Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude proveden kapitalizací typického ročního výnosu. Postup výpočtu je následující:

Čistý výnos nemovitosti = Hrubý výnos nemovitosti - Náklady (náklady jsou odhadovány či převzaty od Zadavatele)

Pro výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude použit následující vzorec:

$$VHN = \frac{\check{C}VN}{r}$$

VHN - výnosová hodnota nemovitosti

ČVN - čistý výnos nemovitosti

r - reálná kapitalizační míra

##### 1. Vyčíslení hrubého výnosu Nemovitosti:

Kancelářské prostory s průměrnou velikostí cca 20 m <sup>2</sup> (v m <sup>2</sup> )	3 767,82	Nájem Kč/měsíc/m <sup>2</sup>	359	Nájem Kč/rok	16 236 165
Skladové prostory - suterén (v m <sup>2</sup> )	1 626,63	Nájem Kč/měsíc/m <sup>2</sup>	180	Nájem Kč/rok	3 504 717
Hrubý výnos za rok celkem					19 740 882
Odborný odhad možné ztráty v příjmu				10,0%	1 974 088
Hrubý výnos za rok celkem					HV = 17 766 794

<sup>18</sup> DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155s. nebo MAŘÍK, Miloš, et al. Metody oceňování podniku: Proces ocenění - základní metody a postupy. 2. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 492 s. ISBN 978-80-86929-32-3

## 2. Souhrn nákladů nutných k dosažení výnosu:

Náklady spojené s obhospodařováním nemovitosti je možno zvolit jako relativní odhad nebo absolutní částky. Ekonomické údaje byly odhadnuty v relevanci na situaci na trhu nemovitostí.

Položka		Kč/rok
Obhospodařovací náklady celkem za rok	ON =	1 974 088

## 3. Čistý výnos ( ČV ) vypočteme odečtením nákladů na obhospodařování od hrubého výnosu.

ČVN = HV - ON =	15 792 706
-----------------	------------

Výnosová hodnota (VHN) v případě, kdy je po ukončení nájemní smlouvy zvažována věčná renta obvyklého nájemného

$$VHN = \frac{ČV}{r}$$

ČV	= čistý výnos nemovitosti	tis. Kč/rok	15 793
r	= zvolená míra výnosnosti	% p. a.	6,00 %
VHN	= Výnosová hodnota Budovy D	tis. Kč	263 212

Výsledná tržní hodnota Budovy D stanovená výnosovou metodou činí 263 212 tis. Kč.

### 4.6.6 Rekapitulace

Následující tabulka znázorňuje výsledné hodnoty Předmětu ocenění dle jednotlivých bodů zadání tohoto znaleckého posudku.

Tabulka 20: Rekapitulace hodnot Předmětu ocenění

Bod úkolu	Označení	Hodnota (v tis. Kč)
a)	Pozemky Nemovitosti	507 530
b)	Nemovitost Radnice	363 147
c)	Nemovitost Eden	11 797
d)	<b>Nemovitost</b>	<b>553 221</b>
e)	Budova D - budoucí stav	263 212

Zdroj: vlastní zpracování.

## 5 Odůvodnění

### 5.1 Rekapitulace a formulace závěrečného výroku

Při vypracování tohoto znaleckého posudku vzal Zhotovitel v úvahu všechny podstatné faktory a rizika, která ovlivňují či mohou ovlivňovat výslednou hodnotu.

#### Předmět ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován dle zadání Zadavatele v podobě následujících znaleckých otázek:

- a) Určit obvyklou cenu pozemků parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3, k. ú. Vršovice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 1035, ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10.
- b) Určit obvyklou cenu pozemků parc. č. 1873/81 a 1873/83 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1429<sup>19</sup>.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.

#### Účel ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován pro interní potřeby Zadavatele, zejména pro potřeby jednání Zastupitelstva Městské části Praha 10 o způsobu dalšího nakládání s majetkem.

#### Použitý způsob ocenění

Hodnota Předmětu ocenění byla stanovena následujícími metodami:

- / Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti metodou porovnávací;
- / Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice:

---

<sup>19</sup> Vymezení pozemků bylo na základě domluvy se Zadavatelem opraveno, tj. liší se od zadání uvedeného ve smlouvě o zajištění vyhotovení znaleckého díla.

- Kancelářské a skladové prostory metodou výnosovou;
- Garážové stání metodou porovnávací;
- / Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden metodou odpočtu nákladů;
- / Stanovení hodnoty Budovy D metodou výnosovou;

### Výsledek ocenění

Dle jednotlivých bodů dle zadání tohoto znaleckého posudku jsou výsledné hodnoty následující.

- a) Výsledná hodnota Pozemky Nemovitosti k datu ocenění 7. 5. 2024 činí 507 530 tis. Kč.
- b) Výsledná hodnota Nemovitosti Radnice k datu ocenění 7. 5. 2024 činí 363 147 tis. Kč.
- c) Výsledná hodnota Nemovitosti Eden k datu ocenění 7. 5. 2024 činí 11 797 tis. Kč.
- d) Výsledná hodnota Nemovitosti k datu ocenění 7. 5. 2024 činí 553 221 tis. Kč.
- e) Výsledná hodnota Budovy D k datu ocenění 7. 5. 2024 činí 263 212 tis. Kč.

## 5.2 Kontrola postupu znalce

V rámci stanovení hodnoty nemovitého majetku byl nejprve vypracován popis nemovitostí. Pro popis aktuálního stavu byly využity informace získané na místním šetření. Popis polohy a dopravní dostupnosti vychází z veřejně dostupných informací, především mapových aplikací mapy.cz, resp. google maps. Pro popis využití ploch čerpal Zhotovitel z informací z platného územního plánu obce. Dále byly popsány majetkoprávní vztahy z výpisu katastru nemovitostí.

Z veřejně dostupných dat byly shromážděny informace o vývoji relevantního trhu (analýza HB Index Hypoteční banky, databáze časových řad ARAD, ARTN Trend Report 2023, předmětné odborné analýzy společností Colliers a Cushman & Wakefield), dle kterých byla vypracována strategická analýza.

Hodnota Předmětu ocenění byla rozdělena dle jednotlivých bodů zadání znaleckého posudku, hodnota jednotlivých bodů byla stanovena následovně.

- a) Hodnota Pozemků Nemovitosti byla stanovena pomocí porovnávací metody. Pro porovnávací metodu byla určena jednotková cena pro pozemky na základě porovnání s podobnými realizovanými transakcemi v obdobné lokalitě. Zhotovitel použil 4 vzorky pro porovnání, přičemž rozdíly v poloze, přístupu k pozemku, velikosti, napojení na inženýrské sítě atd. byly zohledněny korekčními koeficienty tak, aby byla zachycena specifická oceňovaného nemovitého majetku. Rozdíl v cenové úrovni byl zohledněn pomocí koeficientu přepočtu vycházejícího vývoje růstu cen stavebních pozemků. Výsledná porovnávací hodnota Pozemky Nemovitosti byla stanovena vynásobením celkové výměry a stanovenou jednotkovou cenou.
- b) Hodnota Nemovitosti Radnice byla rozdělena na stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice a stanovení hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice.
  - Hodnota kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice byla stanovena výnosovou metodou. V rámci ocenění výnosovou metodou Zhotovitel nejprve stanovil hodnotu čistého ročního výnosu, který může být generován pronajatými prostory, a to jako rozdíl mezi hrubým ročním výnosem dle tržního nájemného a souhrnu provozních nákladů včetně odhadu ztráty na nájemném. Výsledná hodnota nemovitosti byla následně Zhotovitelem stanovena jako současná hodnota budoucích čistých výnosů, při zohlednění rizikovosti a časové hodnoty peněz prostřednictvím kapitalizační míry.
  - Hodnota garážových stání Nemovitosti Radnice byla stanovena porovnávací metodou. Pro porovnávací metodu byla určena jednotková cena garážových stání na základě porovnání s podobnými nabízenými prodeji garážových stání v obdobné lokalitě. Zhotovitel použil 3 vzorky pro porovnání, přičemž rozdíly v poloze, technickém stavu atd. byly zohledněny korekčními koeficienty tak, aby byla

zachycena specifická oceňovaná nemovitost. Výsledná porovnávací hodnota garážových stání Nemovitosti Radnice byla stanovena vynásobením počtu garážových stání a stanovenou jednotkovou cenou.

- Výsledná hodnota Nemovitosti Radnice byla dána součtem hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice a hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice.
- c) Hodnota Nemovitosti Eden byla stanovena metodou odpočtu nákladů. Nejprve byla určena hodnota pozemku jako nezastavěného (volného), a poté byly odečteny náklady spojené s odstraněním stávající stavby. Náklady na demolici byly stanoveny dle ceníků společnosti RTS a vlastní analýzy cen skládkového a zahrnovaly náklady na demolici, přemístění suti na skládku a skládkové. Po odečtení těchto nákladů od hodnoty pozemku byla určena výsledná hodnota Nemovitosti Eden.
- d) Hodnota plánované Budovy D byla stanovena výnosovou metodou. V rámci ocenění výnosovou metodou Zhotovitel nejprve stanovil hodnotu čistého ročního výnosu, který by mohl být generován pronajatými prostory, a to jako rozdíl mezi hrubým ročním výnosem dle tržního nájemného a souhrnu provozních nákladů včetně odhadu ztráty na nájemném. Výsledná hodnota nemovitosti byla následně Zhotovitelem stanovena jako současná hodnota budoucích čistých výnosů, při zohlednění rizikovosti a časové hodnoty peněz prostřednictvím kapitalizační míry.

## 6 Závěr

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto znalecké posudku dospěl Zhotovitel k následujícím závěrům.

- a) Obvyklá cena pozemků parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2 a parc. č. 1872/3, k. ú. Vršovice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 1035, ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, k datu ocenění 7. 5. 2024 činí:

**507 530 tis. Kč**

(Slovy: pět set sedm milionů pět set třicet tisíc korun českých)

- b) Tržní hodnota pozemků parc. č. 1873/81, parc. č. 1873/83 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10, včetně budovy č.p. 1429, k datu ocenění 7. 5. 2024 činí:

**363 147 tis. Kč**

(Slovy: tři sta šedesát tři milionů sto čtyřicet sedm tisíc korun českých)

- c) Tržní hodnota 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, k datu ocenění 7. 5. 2024 činí:

**11 797 tis. Kč**

(Slovy: jedenáct milionů sedm set devadesát sedm tisíc korun českých)

- d) Tržní hodnota 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, k datu ocenění 7. 5. 2024 činí:

**553 221 tis. Kč**

(Slovy: pět set padesát tři milionů dvě stě dvacet jedna tisíc korun českých)

- e) Tržní hodnota 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, k datu ocenění 7. 5. 2024 činí:

**263 212 tis. Kč**

(Slovy: dvě stě šedesát tři milionů dvě stě dvanáct tisíc korun českých)

## *7 Ostatní skutečnosti*

Zhotovitel k vypracování tohoto znaleckého posudku nepřibral konzultanta.

Odměna Zhotovitele byla stanovena na základě smluvního ujednání.



## 8 Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znalcem: Ing. Radkou Chaloupkovou, znalcem zapsaným v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti. Znalec vykonává svoji činnost v rámci znalecké kanceláře PKF APOGEO Esteem, a.s., která je zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

oceňování movitých věcí (včetně strojů, přístrojů, zařízení, motorových vozidel, výpočetní techniky), oceňování nemovitostí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, stanovení výše nájemného) a práv k nemovitostem (zástav, břemen), Oceňování podniků (včetně práv podniků, práv k podnikům, veškerých položek aktiv a pasiv podniků, prodeje a nájmu podniků), oceňování obchodního jmění při přeměnách (fúze, převod jmění na společníka, rozdělení, změna právní formy), včetně přezkoumání a posuzování přeměn obchodních společností z ekonomického hlediska, vyhotovení znaleckých zpráv o fúzi, výpočtu výměnných poměrů, oceňování podnikatelských rizik, škod.


Znalecký úkon je zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem položky 027920/2024.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.


Znalecký posudek vyhotovila a případná vysvětlení podá:

Otisk znalecké pečeti znalce:



  
 .....  
 Ing. Radka Chaloupková  
 znalec v oboru ekonomika

Podpis za znaleckou kancelář:

  
 .....  
 Ing. Pavel Tůma, Ph.D.  
 předseda představenstva

Otisk znalecké pečeti znalecké kanceláře:



V Praze dne 31. 05. 2024

## 9 Přílohy

Příloha č. 1: Částečný výpis katastru nemovitostí, LV č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 7. 5. 2024

Příloha č. 2: Fotodokumentace Nemovitosti Radnice ze dne 24. 4. 2024

Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti Eden ze dne 7. 5. 2024

Příloha č. 1: Částečný výpis katastru nemovitostí, LV č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 7. 5. 2024

<b>VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ</b>				
prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2024 00:00:00				
Okres:	Obec: 554782 Praha			
Kat.území: 732257 Vršovice	List vlastnictví: 1035			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
<i>Vlastnické právo</i>				
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581			
<i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce</i>				
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	00063941			
<b>ČÁSTEČNÝ VÝPIS</b>				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1872/2	4891	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
1872/3	1311	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
<i>Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 1467, obč.vyb</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 1872/3</i>				
1873/81	7466	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
<i>Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 1429, adminis.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 1873/81</i>				
1873/83	256	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Věcné břemeno (podle listiny)				
zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy dle geom.pl. 1427-151/2013, bližší spec. ve sml. čl. III.				
<i>Oprávnění pro</i>				
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516				
<i>Povinnost k</i>				
Parcela: 1873/81				
<i>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2014 09:16:45. Zápis proveden dne 07.08.2014.</i>				
V-36219/2014-101				
<i>Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva</i>				
o Věcné břemeno (podle listiny)				
právo umístění, provozování, kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení, bližší specifikováno v článku 8. souhlasného prohlášení, dle g. pl. 1476-3/2014				
<i>Oprávnění pro</i>				
Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 45273600				
<i>Povinnost k</i>				
Parcela: 1872/2, Parcela: 1873/81				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101. strana 1				

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2024 00:00:00

Okres: Obec: 554782 Praha  
 Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 1035  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona č.sml. 4400003324 ze dne 22.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2018 10:26:26. Zápis proveden dne 12.07.2018.

V-39370/2018-101

Pořadí k 08.06.2018 10:26

- o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle smlouvy čl III. a GP 1729-10/2019

*Oprávnění pro*

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu  
 Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Míchle,  
 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

*Povinnost k*

Parcela: 1872/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 280/2019/OP ze dne 05.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2019 13:53:14. Zápis proveden dne 20.08.2019.

V-47303/2019-101

Pořadí k 29.07.2019 13:53

- o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle článku III. smlouvy, v rozsahu GP 1827-315/2019

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

Parcela: 1872/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.2019/OMP/1508 ze dne 03.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2020 10:45:45. Zápis proveden dne 28.04.2020.

V-19087/2020-101

Pořadí k 02.04.2020 10:45

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina ze dne předávací protokol podle privatizačního projektu č. 24679 schváleného dne 29.10.93 ze dne 21.06.1994.

POLVZ:932/1996 Z-5500932/1996-101

Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941  
 Praha 10  
 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 00064581  
 Praha 1

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 + Statut hl. m. Prahy.

POLVZ:638/1998 Z-5500638/1998-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
 strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2024 00:00:00

Okres: Obec: 554782 Praha  
 Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 1035  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941  
 Praha 10  
 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 00064581  
 Praha 1

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 + Statut hl. m. Prahy.  
POLVZ:638/1998 Z-5500638/1998-101

Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 RČ/IČO: 00063941  
 Praha 10  
 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 00064581  
 Praha 1

o Smlouva kupní ze dne 31.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2005.  
V-23413/2005-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581  
 Praha 1  
 Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 00063941  
 Praha 10

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

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

Vyhotovil: Vyhotoveno: 07.05.2024 14:10:23  
 Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD  
 Vyhotoveno dálkovým přístupem  
 Podpis, razítko: Řízení PÚ: .....

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
 strana 3

**Příloha č. 2: Fotodokumentace Nemovitosti Radnice ze dne 24. 4. 2024**

	
<p>Nemovitost Radnice</p>	<p>Nemovitost Radnice</p>
	
<p>Nemovitost Radnice</p>	<p>Nemovitost Radnice - budova A + parkoviště</p>
	
<p>Nemovitost Radnice</p>	<p>Nemovitost Radnice - prostor pro umístění budovy D</p>
	
<p>Nemovitost Radnice - prostor pro umístění budovy D</p>	<p>Nemovitost Radnice - průjezd</p>





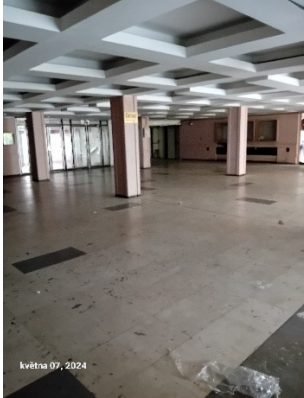



 <p>23. dubna 2024</p>	 <p>23. dubna 2024</p>
<p>Nemovitost Radnice - vstup do kancelářských prostor</p>	<p>Nemovitost Radnice - kancelářské prostory</p>
 <p>23. dubna 2024</p>	 <p>23. dubna 2024</p>
<p>Nemovitost Radnice - kancelářské prostory</p>	<p>Nemovitost Radnice - kancelářské prostory</p>
 <p>23. dubna 2024</p>	 <p>23. dubna 2024</p>
<p>Nemovitost Radnice - kancelářské prostory</p>	<p>Nemovitost Radnice - kancelářské prostory</p>
 <p>23. dubna 2024</p>	 <p>23. dubna 2024</p>
<p>Nemovitost Radnice - kuchyňka</p>	<p>Nemovitost Radnice - jídelna</p>

	
<p>Nemovitost Radnice - schodiště</p>	<p>Nemovitost Radnice - sklady</p>
	
<p>Nemovitost Radnice - výtahy</p>	<p>Nemovitost Radnice - sklady</p>
	
<p>Nemovitost Radnice - garážová stání</p>	<p>Nemovitost Radnice - technické zázemí</p>
	
<p>Nemovitost Radnice - technické zázemí</p>	<p>Nemovitost Radnice - technické zázemí</p>



 <p>23. dubna 2024</p>	 <p>23. dubna 2024</p>
<p>Nemovitost Radnice - vady - podepření rampy</p>	<p>Nemovitost Radnice - vady - podepření stropu kovovými pásy</p>
 <p>23. dubna 2024</p>	 <p>23. dubna 2024</p>
<p>Nemovitost Radnice - vady - zatékání</p>	<p>Nemovitost Radnice - vady - zatékání</p>

Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti Eden ze dne 7. 5. 2024

 <p>květen 07, 2024</p>	 <p>květen 07, 2024</p>
<p>Nemovitost Eden</p>	<p>Nemovitost Eden</p>
 <p>květen 07, 2024</p>	 <p>květen 07, 2024</p>
<p>Nemovitost Eden</p>	<p>Nemovitost Eden</p>
 <p>květen 07, 2024</p>	 <p>květen 07, 2024</p>
<p>Nemovitost Eden</p>	<p>Nemovitost Eden</p>
 <p>květen 07, 2024</p>	 <p>květen 07, 2024</p>
<p>Nemovitost Eden</p>	<p>Nemovitost Eden</p>



Nemovitost Eden



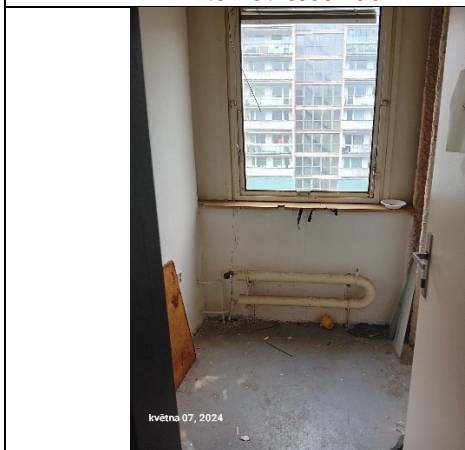
Nemovitost Eden



Nemovitost Eden



Nemovitost Eden



Nemovitost Eden



Nemovitost Eden

