

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 42100/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - ocenění administrativní budovy čp. 3218/169 Vinice II , ulice Vinohradská, Na Palouku včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 1292/34, 1292/27, 1292/52 a 1292/53, obec Praha na katastrálním území Strašnice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

Číslo posudku v evidenci znalce: 4452/2023

Zadavatel: Úřad městské část Praha 10, IČO: 00063941
Vršovická 68
101 38 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	472 000 000 Kč
---------------------	-----------------------

Počet stran: 41 a 7 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.7.2023

Vyhotoveno: V Praze 21.7.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny administrativní budovy čp. 3218/169 Vinice II , ulice Vinohradská, Na Palouku včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 1292/34, 1292/27, 1292/52 a 1292/53, obec Praha na katastrálním území Strašnice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro dočasný nájem a případnou směnu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku. Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 7.3.2023 a 21.7.2023 za přítomnosti paní Bc. I. Petřinové, správce objektu, ing.arch.J. Zákostelného.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce, z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, projektové dokumentace skutečného provedení z roku 1999.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 10711 ze dne 17.7.2023

skutečnosti zjištěné na místě

informace a údaje sdělené správcem nemovitosti

kopie katastrální mapy

cenová mapa Prahy CMP 2023

databáze Katastrálního úřadu, VALUO, OctopusPro a realitní portál

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 337/2022 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

Projektová dokumentace - půdorysy jednotlivých podlaží - skutečné provedení z 7/1999

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé. Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění výnosové hodnoty je rovněž považován za věrohodný, podklady z databáze znalce, znalecký posudek č. 16501/2023 (místně obvyklé nájemné) a realitní inzerce.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních

poměru prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. 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. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo, nabídky realitního portálu a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny vzorky srovnatelných nemovitostí. S ohledem na nemožnost zjistit obvyklou cenu dostatečným počtem vzorků vhodných k porovnání, u kterých by byly k dispozici realizované prodejní ceny a ceny nabídkové za posledních 12 kalendářních měsíců nebyla porovnávací metoda použita a to s ohledem na druh oceňovaných nemovitostí, které nejsou na trhu tak často obchodovány. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. §1c odst. (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. odst. (2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva. Věcná metoda použita podpůrně.

Pro ocenění cenou obvyklou je použita výnosová metoda. Při její aplikaci jde především o prognózu budoucího prospěchu nemovitosti, odhadnutí vhodné diskontní či kapitalizační míry a na základě tohoto stanovit hodnotu, kterou by nemovitost do budoucna mohla přinášet. Stanovená hodnota se dá uvažovat i jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitých věcí nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných nájmu spolupracujících znalců a informace o aktuálně nabízených pronájmech z realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Strašnice

Adresa nemovité věci: Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

CARPET INVEST s.r.o., Na Poříčí 1079/3a, 110 00 Praha 1, LV: 10711, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě, LV č. 10711, projektová dokumentace-dokumentace skutečného provedení z roku 1999, katastrální mapa, cenová mapa, konzultace s realitními makléři.

Místopis

Strašnice jsou od roku 1922 městská čtvrť a katastrální území Prahy. Jsou z převážné části součástí

městského obvodu a městské části Praha 10, malá část Strašnic u hranic se Žižkovem patří do obvodu a městské části Praha 3. Strašnice sousedí na západě s Vršovciemi a Vinohrady, na severozápadě s Žižkovem, na severovýchodě s Malešicemi, na východě s Hostivaří, na jihu se Záběhlicemi a na jihozápadě Michlí. Administrativní budova je součástí komplexu Vinice II a je umístěna při ulici Vinohradská a Na Palouku mezi parkem Ivana Jilemnického a hřbitovem. Dopravní spojení - před objektem autobusová stanice a tramvajová stanice Vinice. Metro Strašnická v docházkové vzdálenosti 559 m - 7 minut.

Celkový popis nemovité věci

Obchodně-administrativní budova s vysokým technickým a kvalitativním standardem nově zrekonstruovaná a navržena maximálně efektivně tak, aby bylo možné prostory přizpůsobit pro každého nájemce přesně podle jeho požadavků, ať už ve formě otevřených kanceláří nebo naopak v podobě dělených kanceláří. Budova je oválného půdorysu propojena spojovacím krčkem s druhou částí obdélníkového půdorysu. Objekt je podsklepený dvěma podzemními podlažními (s ohledem na osazení do terénu mezi úrovněmi) a to včetně dvorní části (vstupního átria), kde jsou umístěna parkovací stání, sklady, technické prostory, příslušenství k provozu, provozní kancelář, trezorová místnost, hygienická zázemí, kuchyň s příslušenství, jídelna, zázemí kuchyně budovy. Nadzemní část obsahuje devět podlaží. 1.NP obsahuje zádveří s velkorysou vstupní halou s turnikety, malou kašnou a recepcí, výtahy, stanoviště ostrahy, kancelář správy budov, kantýnu s kavárnou včetně zázemí (není v provozu), hygienická zázemí, zasedací místnosti a konferenční sál, technický prostor a přepážková pracoviště s pokladnou.

2.NP - 6.NP obsahuje kanceláře s veškerým příslušenstvím v lepším standardu a 7.NP - 8.NP nadstandardní kanceláře s příslušenstvím a přístupným venkovním ochozem. Devátým podlažím je technické zázemí umístěné ve střední části střešní roviny. Budova oválného půdorysu je propojena spojovacím krčkem (podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažními) s budovou obdélníkového půdorysu, která je ve střední části s osmi nadzemními podlažními, kde osmé podlaží je technickým zázemím se střešní rovinou a konečné části budovy jsou řešeny jako ustupující podlaží (využito jako terasy) - s pěti a šesti podlažními. V objektu je dostatek nadstandardně dimenzovaných parkovacích míst a zázemí pro cyklisty, archivní a skladové prostory. Vstupy, výjezdy a vjezdy s kamerovým systémem, včetně kamer pro čtení SPZ. Přístup a vjezd k parkovacím venkovním stáním je z ulice Na Palouku a vstup z terasy obdélníkové budovy mostkem a betonovým schodištěm. Funkční využití budovy je převážně administrativní s doplňkovými službami. Konferenční sál s variabilním uspořádáním o celkové výměře 305 m². Konferenční sál je možno dělit na několik samostatných menších sálů/prostor s kapacitou 20 - 200 osob. Sály mají vlastní zázemí včetně možnosti využití přilehlých malých zasedacích místnosti a kanceláří. Sály jsou umístěny v přízemí budovy a jsou přístupné bezbariérově přes budovu i samostatným vstupem přímo z ulice Vinohradská a jsou vybaveny základní AV technikou a k dispozici je veškerý mobiliář (stoly, židle), případně podium. Vstup do objektu je zajištěn přes dvorní část, která je ohraničena částí budovy oválného půdorysu, spojovacím krčkem a budovou obdélníkového půdorysu. Vstup je řešen reprezentativní vstupní halou částečně umístěnou ve spojovacím krčku.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Administrativní budova čp. 3218/169
2. Pozemky parcelní číslo 1292/27, 1292/34, 1292/52 a 1292/53

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Administrativní budova čp. 3218/169
- 1.2. Opěrná zeď
- 1.3. Lávka se schody (mostek) k parkovišti

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Plochy z dlažebních desek leštěných tl. 50 mm, spárování MC a žulových kostek drobných
- 2.2. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm
- 2.3. Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační
- 2.4. Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky
- 2.5. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm
- 2.6. Vrátko ocelových profilů - kovářské provedení
- 2.7. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení
- 2.8. Elektrický pohon u vrátek a vrat
- 2.9. Rigoly z betonových desek, lože z betonu
- 2.10. Patky stožárů
- 2.11. Vlajkový stožár
- 2.12. Zahrazovací sloupek

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky parc. č. 1292/53, 1292/27, 1292/52 a 1292/34

4. Výnosová hodnota

- 4.1. Administrativní budova čp. 3218/169

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 337/2022 Sb. §1c

1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva. Při aplikaci výnosové metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci sloužící ke komerčnímu využití, umístěné v daném místě a okolí oceňovaných nemovitých věcí.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Administrativní budova s příslušenstvím čp. 3218/169
Adresa předmětu ocenění:	Vinohradská 3218/169 100 00 Praha 10
LV:	10711
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 275 406

Oceňovací předpis

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

1. Administrativní budova čp. 3218/169

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Administrativní budova čp. 3218/169

Budova je oválného půdorysu propojena spojovacím krčkem s druhou částí obdélníkového půdorysu. Objekt je podsklepený dvěma podzemními podlažimi (s ohledem na osazení do svažitého terénu mezi úrovněmi) a to včetně dvorní části (vstupního átria), kde jsou umístěna parkovací stání, sklady, technické prostory, příslušenství k provozu, provozní kancelář, trezorová místnost, hygienická zázemí, kuchyň s příslušenství, jídelna, zázemí kuchyně budovy. Nadzemní část obsahuje devět podlaží. 1.NP obsahuje zádveří s velkorysou vstupní halou s turnikety malou kašnou a recepcí, výtahy, stanoviště ostražky, kancelář správy budov, kantýnu s kavárnou včetně zázemí (není v provozu) hygienická zázemí, zasedací místnosti a konferenční sál, technický prostor a přepážková pracoviště s pokladnou.

2.NP - 6.NP obsahuje kanceláře s veškerým příslušenstvím v lepším standardu a 7.NP - 8.NP nadstandardní kanceláře s příslušenstvím a přístupným venkovním ochozem. Devátým podlažím je technické zázemí umístěné ve střední části střešní roviny. Budova oválného půdorysu je propojena spojovacím podsklepeným krčkem (podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažimi) s budovou obdélníkového půdorysu, která je ve střední části s osmi nadzemními podlažimi, kde osmé podlaží je technickým zázemím se střešní rovinou a konečné části budovy jsou řešeny jako ustupující podlaží (využito jako terasy) - s pěti a šesti podlažimi. V objektu je dostatek nadstandardně dimenzovaných parkovacích míst. Hlavní nosnou konstrukcí budovy tvoří železobetonový skelet. Obvodový plášť celého objektu je akumulací s okny nebo pásovými okny. V každé místnosti je jedno okno výklopné (popř. otevíravé). U objektu obdélníkového půdorysu jsou části fasád na jižní a severní straně obloženy cihelnými pásky v kombinaci s hliníkovými okny. V části objektu, kde je navržena fasáda s cihelnými pásky se na dozateplení použil tvrzený polystyren. Hlavní, východní fasáda strukturální, skleněná v hliníkových profilech. K jeho vytvoření je navrženo použití lehkého zdicího materiálu LIAPOR tloušťky 300 mm s dozateplením. V I.NP celého objektu jsou prosklené výkladce s hliníkovou konstrukcí. U hlavního vstupu jsou umístěny automaticky otevírané posuvné dveře. Ve střední části východní fasády objektu a na ní navazující jižní a severní fasáda a spojovací krček je ze strukturální fasády z hliníkových profilů. V kancelářských prostorech v 1.NP a v 7.NP vnitřní vertikální látkové žaluzie. Na koncových partiích objektu (půdorysu obdélníkového) a na celé západní fasádě jsou osazena okna z hliníkových profilů. Tato okna mají na jižní, východní a západní fasádě proti sluneční venkovní žaluzie. Žaluzie jsou řízeny automaticky, v případě poruchy jsou zajištěna ručním pohonem. Prosvětlení vjezdové části do suterénu zajišťují luxfery a recepci s halou světlíky umístěné na střešní rovině. Pohledovou stranu části budovy oválného půdorysu tvoří vertikální sloupy obložené tryskaným kamenem (STRZEGON). Od 2.NP do 6.NP jsou mezi nimi vloženy fasády z hliníkových profilů. Mezi sloupy osazeny proti sluneční žaluzie. Žaluzie jsou řízeny automaticky, v případě poruchy jsou zajištěny ručním pohonem. Ustupující část v 7. a 8.NP je ze strukturální prosklené hliníkové fasády. V kancelářských prostorech, které mají strukturální fasádu jsou nainstalována vnitřní vertikální látkové žaluzie. Čištění prosklené fasády zajištěno pojízdou mechanickou plošinou umístěnou na střeše 7.NP. Okna na objektu a vertikální prosklené pásy na objektu (2. - 6.) se čistí přenosnou mechanickou lávkou montážně kotvenou do železobetonové atiky. Podlahy - v provozních a technických místnostech protiprašný uzavírací nátěr – hladká stěrka. V garáži stěrka zdrsňená s označením jednotlivých stání bíle. Ve výpočetním středisku zdvojená podlaha s antistatickým PVC. V jídelně PVC, v kuchyňském provozu bude keramická dlažba s protiskluzným povrchem a soklíkem s pozlábkem. Vnitřní úpravy povrchů podlah ve vstupních a reprezentativních prostorách a ve schodišti objektu je z kamenných desek, včetně prostoru před výtahy. Konferenční místnost v I.NP parkety. V chodbách a v kancelářích technické koberce a marmoleum. V sociálních prostorách, kuchyňkách, úklidových komorách (vyjma 3.PP) keramické dlaždice. Kuchyňky, úklidové místnosti, hygienická zázemí opatřeny keramickým obkladem. V garáži, technických místnostech, skladech a archivech vyhlazený betonový povrch s otěruvzdorná malba. V kuchyňském provozu jsou sádkartonové podhledy, v komunikaci rastrový podhled. V jídelně a ve výpočetním středisku je osazen rastrový podhled. Ve všech prostorách komunikačního charakteru (mimo vstupní haly) rastrové zavěšené podhledy. V kancelářských místnostech kazetové chladicí stropy s minerální vatou. Ve vstupní hale (I.NP), kavárně (I.NP), WC, kuchyňkách, úklidových komorách a technických místnostech v kancelářských podlažích sádkartonové podhledy. Budova obsahuje sedm výtahů o různých nosnostech a to včetně nákladního a kuchyňského. Objekt je vybaven systémem chlazení kancelářských prostor (chladicí stropy doplněné lokálně o chladicí splitové jednotky) s ovládáním pomocí nástěnných regulátorů, vzduchotechniku, splinkery (3.PP a část 3.PP v objektu oválného půdorysu) - protipožární systém, vlastní náhradní zdroj - dieselagregát, systémem měření a regulace, kamerovým systémem, systémem kontroly přístupu, systémem EPS a ER, datové připojení. Stavebně technický stav

objektu odpovídá stáří a technologii provedení v interiéru velmi dobrý udržovaný s provedenými drobnými stavebními úpravami, exteriér vyžaduje lokální drobné opravy.

Obsah místností jednotlivých podlaží :

3.PP - trezorová místnost, počítače, 2 x AS 400, tiskárna, provozní kancelář, servery, optický archiv, elektro rozvod, obálkovačka, suchý sklad koloniál, 2 x šatna, 2x umývárna muži, WC muži, umývárna ženy, WC imobil., 18 kanceláří, čajová kuchyňka, koupelna, WC muži, 2x pisoáry, pasáž, chodba kuchyň, jídelna, výdej jídel, příprava jídel, těsto, maso, zelenina, studená kuchyně, vejce, černé mytí, sanita vozíků, umývárna stolní nádobí, aromotický sklad, sklad brambor a zeleniny, hrubá příprava zeleniny, chladicí box zelenina, maso, potraviny, vejce, denní místnost, umývárna a výlevka, 6 x WC, 2x WC ženy, 5 x úklidová místnost, 6x sklad, 4 x schodišťový prostor, výtahy, kancelář archiv, 4x archiv, 5x chodba, kancelář archiv, kancelář, pokladna, strojovna inertního plynu, 2 x umývárna, 3x TZB, rozvodna NN, trafostanice, strojovna VZT, přípravná vozíky .

2.PP - 5 x chodba, 7 x sklad, 3 x schodišťový prostor, výtahy, 3 x TZB, 3x strojovna výtahu, 2 x lapol + čerpání, 2 x čerpání kanalizace, parking, předsíň, technické hasící zařízení, prádlo kuchyně čisté a špinavé, chlazené odpadky, kancelář skladníka, sklad obalů úklidová komora, sklad DKP, starý papír, sklad obalů, sklad kancelářských potřeb, archiv, šatna, umývárna, WC, údržba.

1.NP – vstup, přípravná, 2 x sklad, stolní mytí, zázemí personálu, sprcha, 2 x WC, sklad lahví, WC ženy imobil. předsíň, pisoáry, WC muži, 6 x chodba, výtahy, pasáž, náměstí, strojovna chlazení, zádveří, vstupní hala, 5x úvěry, personální vstup, 2x pokladna, 8 x kanceláře poradenství, kavárna, 3 x schodišťový prostor, telefonní ústředna, strojovna VZT, recepce, šatna, ostraha, zázemí ostrahy, WC imobil., 3 x umývárna ženy, 3 x umývárna muži, 2 x pisoáry, sál, předsálí, hala, zvukaři, 6 x WC ženy, 4 x WC muži, 2 x úklidová komora, 2 x čajová kuchyňka, výměňiková stanice, sklad volného mobiliáře, velín, denní místnost, šatna ostrahy, podloubí.

2.NP – 39 kanceláří, 7 x chodba, 2 x schodiště, výtahy, 2 x sklad, 2 x čajová kuchyně, 2 x úklidová místnost, 2 x umývárna muži, 2 x pisoáry, 2 x WC muži, 2 x WC ženy, 2x umývárna ženy, 2 x WC, WC invalid., odpadky, 2 x rampa, terasa, zasedací místnost, odpadky, hygienická kabina, rozvodna slaboproudu, hala, 2 x kopírování.

3.NP - 43 kanceláří, 6 x chodba, 3 x schodiště, výtahy, 2 x čajová kuchyně, 2 x úklidová místnost, 3 x umývárna muži, 2 x pisoáry, 2 x WC muži, 4 x WC ženy, 3x umývárna ženy, 4 x WC, WC invalid., zasedací místnost, hygienická kabina, rozvodna slaboproudu, hala, 2 x kopírování.

4.NP – 18 kanceláří, zasedací místnost, 3 x schodišťový prostor, výtahy, 3x umývárna ženy, 2 x umývárna muži, umývárna, 4 x WC, WC muži, 2x pisoáry, 2 x WC ženy, hygienická kabina, 2x čajová kuchyňka, 2 x úklidová komora, WC imobil., 2 x rozvodna slaboproudu, 2 x kopírování, hala, 4 x chodba, 2 x rozvodna chlazení a topení, Kabina muži, 2 x kabina ženy.

5.NP – 45 kanceláří, zasedací místnost, 3 x schodišťový prostor, výtahy, hala, 4 x chodba, 3 x umývárna ženy, 3 x umývárna muži, WC imobil., 4 x WC, 2 x čajová kuchyňka, 2 x úklidová komora, 2 x rozvod chlazení a topení, 2 x rozvodna slaboproudu, 2 x kopírování, 3 x pisoáry, 2 x kabina WC muži, 4 x kabina WC ženy, hygienická kabina.

6.NP - 26 kanceláří, zasedací místnost, schodišťový prostor, výtahy, hala, 3 x chodba, 3 x umývárna ženy, 2 x umývárna muži, WC imobil., 4 x WC, 4 x WC ženy, 2 x WC muži, 1 x čajová kuchyňka, 1 x úklidová komora, 2 x rozvod chlazení a topení, 2 x rozvodna slaboproudu, 2 x kopírování, 2 x pisoáry, hygienická kabina, 2 x terasa.

7.NP - 17 kanceláří, zasedací místnost, 2 x schodišťový prostor, výtahy, hala, 3 x chodba, 3 x umývárna ženy, 3 x umývárna muži, WC imobil., 4 x WC, 4 x WC ženy, 2 x WC muži, 2 x čajová kuchyňka, 2 x úklidová komora, 2 x rozvod chlazení a topení, 2 x rozvodna slaboproudu, 1 x kopírování, 3 x pisoáry, kuřárna, 2 x terasa.

8.NP - 11 kanceláří, 2 x zasedací místnost, 3 x schodišťový prostor, výtahy, 2 x strojovna výtahu, hala se zázemím, 4 x chodba, 1 x umývárna ženy, 1 x umývárna muži, 1 x WC ženy, 1 x WC muži, 5 x čajová kuchyňka, 1 x úklidová komora, rozvodna NN, 1 x kopírování, 1 x pisoáry, vstupní hala a chodba, foyer, 3 x předsíň, 2 x hygienická kabina + WC, 6 x sklad, 4 x sekretariát, manipulační prostor VZT.

9.NP - strojovna výtahů, strojovna vzduchotechniky, chodba se schodišťovým prostorem, strojovna požárního větrání, diesel, MAR, střecha, tři světlíky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
3.PP	3755,20	= 3 755,20
2.PP,	3755,20	= 3 755,20
1.NP/1.PP	828,0 + 61,85 + 212,5 + 765,55 + 1191	= 3 058,90
2.NP	828,0 + 61,85 + 23,25 + 1191	= 2 104,10
3.NP	828,0 + 23,25 + 1191,00	= 2 042,25
4.NP	828,0 + 23,25 + 1191,00	= 2 042,25
5.NP	828,0 + 1191,00	= 2 019,00
6.NP	743,74 + 84,26 + 1191,00	= 2 019,00
7.NP	654,48 + 89,26 + 1191,00	= 1 934,74
8.NP	8,35 * 6,20 + 9,88 * 6,05 + 1191,0	= 1 302,54
9.NP	22,60 * 11,20	= 253,12

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
3.PP	3 755,20 m ²	3,35 m	12 579,92
2.PP,	3 755,20 m ²	4,75 m	17 837,20
1.NP/1.PP	3 058,90 m ²	4,50 m	13 765,05
2.NP	2 104,10 m ²	3,60 m	7 574,76
3.NP	2 042,25 m ²	3,30 m	6 739,42
4.NP	2 042,25 m ²	3,30 m	6 739,42
5.NP	2 019,00 m ²	3,30 m	6 662,70
6.NP	2 019,00 m ²	3,30 m	6 662,70
7.NP	1 934,74 m ²	3,30 m	6 384,64
8.NP	1 302,54 m ²	3,40 m	4 428,64
9.NP	253,12 m ²	3,35 m	847,95
Součet	24 286,30 m²		90 222,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $90\,222,40 / 24\,286,30 = 3,71\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $24\,286,30 / 11 = 2\,207,85\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
3.PP	$(3755,20) \cdot (3,35)$	=	12 579,92 m ³
2.PP,	$(3755,20) \cdot (4,75)$	=	17 837,20 m ³
1.NP/1.PP	$(828,0) \cdot (4,50) + (61,85) \cdot (4,20) + (212,5) \cdot (4,755) + (765,55 + 1191) \cdot (4,50) + (7,80 \cdot 4,20) \cdot (0,40 + 1,0/2)$	=	13 830,17 m ³
2.NP	$(828,0) \cdot (3,60) + (61,85) \cdot (1,0) + (23,25) \cdot (3,345) + (1191) \cdot (3,60)$	=	7 408,02 m ³
3.NP	$(828,0) \cdot (3,30) + (23,25) \cdot (3,345) + (1191,00) \cdot (3,30)$	=	6 740,47 m ³
4.NP	$(828,0) \cdot (3,30) + (23,25) \cdot (3,855) + (1191,00) \cdot (3,30)$	=	6 752,33 m ³
5.NP	$(828,0 + 1191,00) \cdot (3,30)$	=	6 662,70 m ³
6.NP	$(743,74) \cdot (3,30) + (84,26) \cdot (1,0) + (1191,00) \cdot (3,40)$	=	6 588,00 m ³
7.NP	$(654,48) \cdot (3,30) + (89,26) \cdot (1,0) + (1191,00) \cdot (3,40)$	=	6 298,44 m ³
8.NP	$(8,35 \cdot 6,20 + 9,88 \cdot 6,05) \cdot (3,40) + (1191,0 \cdot 3,30)$	=	4 309,55 m ³
9.NP	$(22,60 \cdot 11,20) \cdot (3,35)$	=	847,95 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
3.PP	PP	12 579,92 m ³
2.PP,	PP	17 837,20 m ³
1.NP/1.PP	NP	13 830,17 m ³
2.NP	NP	7 408,02 m ³
3.NP	NP	6 740,47 m ³
4.NP	NP	6 752,33 m ³
5.NP	NP	6 662,70 m ³
6.NP	NP	6 588,00 m ³
7.NP	NP	6 298,44 m ³
8.NP	NP	4 309,55 m ³
9.NP	NP	847,95 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>89 854,75 m³</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základová deska s izolací	N	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet ,ŽB, oc. konstr. z hliníkových profilů, vyzdívky, skleněné výplně	N	100

3. Stropy	železobetonové monolitické s průvlaky	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	fólie , zelená, dlažba, vymývaná dlažba	S	100
6. Klempířské konstrukce	hliníkové s komaxitovou barvou	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	kerastuk, podhledy z kazet , sádkokarton, sklolaminátové tapety, betonové vyhlazené plochy s nátěrem	N	100
8. Úprava vnějších povrchů	obklad z tryskaného kamene STRZEGON, omítky, skleněné výplně, obkladové pásy cihelné	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	prefabrikovaná železobetonová ramena, teracová dlažba	S	100
11. Dveře	dřevěné plné v obložkové zárubni, automatické prosklené posuvné, prosklené, protipožární	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	hliníková	N	100
14. Povrchy podlah	dlažby, velkoformátové kamenné desky, betonové lité podlahy, teracová dlažba, marmoleum, anhydridové	N	40
14. Povrchy podlah	dlažby, zátěžové koberce, betonové lité podlahy, marmoleum, anhydridové	S	60
15. Vytápění	centrální prostřednictvím otopných těles umístěných v parapetu fasády	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová z transformátorové stanice umístěné v PP, vlastní náhradní zdroj	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprcha, umyvadla, výlevka, WC mísy, pisoáry, WC pro tělesně postižené	N	100
24. Výtahy	sedm výtahů	N	100
25. Ostatní	zabezpeč. zař. + kamer. systém, fontána, datové připojení	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Kuchyňky	kuch. linka se spotřebiči (dřez, mikrovlná trouba, myčka)	A	100
28. Žaluzie venkovní	hliníkové centrálně ovládané	A	100
29. Kuchyň s jídelnou		A	100
30. Vzduchotechnika, chlazení		A	100
31. Vrata		A	100
32. Sprinklery, EPS a ER		A	100
33. Mechanická plošina a lávka		A	100

Výpočet koeficientu K_a

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	N	8,20	100	1,54	12,63
2. Svislé konstrukce	N	17,40	100	1,54	26,80
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	N	6,90	100	1,54	10,63
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	N	3,10	100	1,54	4,77
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	N	3,20	40	1,54	1,97
14. Povrchy podlah	S	3,20	60	1,00	1,92
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,00	100	1,54	4,62
24. Výtahy	N	1,40	100	1,54	2,16
25. Ostatní	N	5,90	100	1,54	9,09
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Kuchyňky	A	0,36	100	1,00	0,36
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$2\,400\,000,00 / (89\,854,75 * 2\,807,- * 0,9930 * 0,9230 * 0,8660 * 1,2000 * 2,7740) = 0,36$					
28. Žaluzie venkovní	A	0,55	100	1,00	0,55
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$3\,640\,000,00 / (89\,854,75 * 2\,807,- * 0,9930 * 0,9230 * 0,8660 * 1,2000 * 2,7740) = 0,55$					
29. Kuchyň s jídelnou	A	0,90	100	1,00	0,90
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$6\,000\,000,00 / (89\,854,75 * 2\,807,- * 0,9930 * 0,9230 * 0,8660 * 1,2000 * 2,7740) = 0,90$					
30. Vzduchotechnika, chlazení	A	3,00	100	1,00	3,00
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$20\,000\,000,00 / (89\,854,75 * 2\,807,- * 0,9930 * 0,9230 * 0,8660 * 1,2000 * 2,7740) = 3,00$					
31. Vrata	A	0,11	100	1,00	0,11
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$700\,000,00 / (89\,854,75 * 2\,807,- * 0,9930 * 0,9230 * 0,8660 * 1,2000 * 2,7740) = 0,11$					
32. Sprinklery, EPS a ER	A	0,30	100	1,00	0,30
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$2\,000\,000,00 / (89\,854,75 * 2\,807,- * 0,9930 * 0,9230 * 0,8660 * 1,2000 * 2,7740) = 0,30$					

33. Mechanická plošina a lávka A 0,08 100 1,00 0,08

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$
 $550\,000,00 / (89\,854,75 * 2\,807,- * 0,9930 * 0,9230 * 0,8660 * 1,2000 * 2,7740) = 0,08$

34. Turnikety A 0,09 100 1,00 0,09

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$
 $600\,000,00 / (89\,854,75 * 2\,807,- * 0,9930 * 0,9230 * 0,8660 * 1,2000 * 2,7740) = 0,09$

Součet upravených objemových podílů 135,79

Koeficient vybavení K₄: 1,3579

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]: = 2 807,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10): * 0,9930

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP): * 0,9230

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP): * 0,8660

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 1,3579

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,7740

Základní cena upravená [Kč/m³] = 10 070,86

Plná cena: 89 854,75 m³ * 10 070,86 Kč/m³ = 904 914 607,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 76 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 100 = 24,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 24,0 % / 100) * 0,760

Administrativní budova čp. 3218/169 - zjištěná cena = 687 735 101,77 Kč

1.2. Plochy z dlažebních desek leštěných tl. 50 mm, spárování MC a žulových kostek drobných

Jedná se o plochu atria - vstupní části (hlavní vchod do objektu) a plochu z boční strany oválné části objektu . Plocha ze žulových desek v kombinaci s drobnými žulovými kostkami.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.14. Plochy z dlažebních desek leštěných tl. 50 mm, spárování MC

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

496 + 92 = 588,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 1 270,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = 4 453,13

Plná cena: 588,00 m² * 4 453,13 Kč/m² = 2 618 440,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebením: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

Plochy z dlažebních desek leštěných tl. 50 mm, spárování MC a žulových kostek drobných - zjištěná cena = **1 571 064,26 Kč**

1.3. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Plocha navazující před hlavním vstupem navazující na atrium a plocha parkoviště - komunikační.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$370 + 288,50 + 186 = 844,50 \text{ m}^2$$

Ocenění

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

= 480,-

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

* 1,2000

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

* 2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **1 683,07**

Plná cena: 844,50 m² * 1 683,07 Kč/m²

= **1 421 352,62 Kč**

Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebením: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm - zjištěná cena = **852 811,57 Kč**

1.4. Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační

Plocha parkovacích stání v uzavřeném venkovním parkovišti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.18. Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

385,00 m²

Ocenění

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

= 340,-

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

* 1,2000

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

* 2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 192,18
Plná cena: 385,00 m ² * 1 192,18 Kč/m ²	=	458 989,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 40 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

* **0,400**

Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační - zjištěná cena = **183 595,72 Kč**

1.5. Opěrná zed'

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 3. Opěrné zdi

Objekt: Opěrné zdi

Konstrukční charakteristika (druh svíslé konstrukce): monolitická betonová tyčová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242

Množství: 32,50 * 0,49 * 3,15 = 50,16 m³

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15: = 3 225,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,1370

Základní cena upravená cena Kč/m³ = **12 140,19**

Plná cena: 50,16 m³ * 12 140,19 Kč/m³ = **608 951,93 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 80 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 30,0 % / 100)

* **0,700**

Opěrná zed' - zjištěná cena = **426 266,35 Kč**

1.6. Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky

Jedná se o oplocenou předzahrádku před vstupem do bývalé školky a oplocení parkoviště.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.3.2. Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

13,0 * 1,60 + 60,29 = 81,09 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 650,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	5 492,52
Plná cena: 81,09 m ² * 5 492,52 Kč/m ²	=	445 388,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 40 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)

*	0,400
=	1
	78 155,38 Kč

Kulturní památka dle § 24

Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky - zjištěná cena = **178 155,38 Kč**

1.7. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Jedná se o podezdívku u oplocení parkoviště.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	60,29 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	950,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 162,36
Plná cena: 60,29 m * 3 162,36 Kč/m	=	190 658,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 60 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)

*	0,600
=	1
	14 395,21 Kč

Kulturní památka dle § 24

Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm - zjištěná cena = 114 395,21 Kč

1.8. Vrátko ocelových profilů - kovářské provedení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.3.2. Vrátko ocelových profilů - kovářské provedení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 3 200,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,7740

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = **10 652,16**

Plná cena: 1,00 ks * 10 652,16 Kč/ks = **10 652,16 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 40 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$ * **0,400**

Vrátko ocelových profilů - kovářské provedení - zjištěná cena = 4 260,86 Kč

1.9. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.6.2. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 6 900,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,7740

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = **22 968,72**

Plná cena: 1,00 ks * 22 968,72 Kč/ks = **22 968,72 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 40 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100) * 0,400

Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení - zjištěná cena = **9 187,49 Kč**

1.10. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 5 800,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,7740

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = **19 307,04**

Plná cena: 1,00 ks * 19 307,04 Kč/ks = **19 307,04 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 30 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100) * 0,200

= 3
861,41 Kč

Kulturní památka dle § 24

Elektrický pohon u vrátek a vrat - zjištěná cena = **3 861,41 Kč**

1.11. Rigoly z betonových desek, lože z betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 10.4. Rigoly z betonových desek, lože z betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

15,0 + 10,0 = 25,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 225,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **788,94**

Plná cena: 25,00 m * 788,94 Kč/m = **19 723,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

Rigoly z betonových desek, lože z betonu - zjištěná cena

= **11 834,10 Kč**

1.12. Patky stožárů

Jedná se o tři železobetonové patky obložené leštěnou žulou pro vlnkové stožáry.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.2. Jiné - výměra

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$3 * 1,27 * 1,27 * 0,40 = 1,94 \text{ m}^3$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 10 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= **10 000,-**

Plná cena: 1,94 m³ * 10 000,- Kč/m³

= **19 400,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

Patky stožárů - zjištěná cena

= **11 640,- Kč**

1.13. Vlnkový stožár

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet:

3,00 ks

Ocenění

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

= 40 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **40 000,-**

Plná cena: 3,00 ks * 40 000,- Kč/ks

= **120 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

Vlajkový stožár - zjištěná cena = **72 000,- Kč**

1.14. Zahrazovací sloupek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet: 9,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 4 500,-

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = **4 500,-**

Plná cena: 9,00 ks * 4 500,- Kč/ks = **40 500,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$ * **0,600**

Zahrazovací sloupek - zjištěná cena = **24 300,- Kč**

1.15. Lávka se schody (mostek) k parkovišti

Lávka - mostek zajišťuje pěší komunikaci mezi terasou a parkovištěm.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 4. Mosty

Objekt: Mosty průmyslové, lávky pro chodce

Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): monolitická betonová předpjatá

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2141

Množství: 43,50 m² plochy mostovky

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15: = 14 310,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,6810

Základní cena upravená cena Kč/m² = **46 038,13**

Plná cena: 43,50 m² * 46 038,13 Kč/m² = **2 002 658,65 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$ * **0,600**

Lávka se schody (mostek) k parkovišti - zjištěná cena = **1 201 595,19 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Administrativní budova čp. 3218/169	=	687 735 101,77 Kč
Plochy z dlažebních desek leštěných tl. 50 mm, spárování MC a žulových kostek drobných	=	1 571 064,26 Kč
Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm	=	852 811,57 Kč
Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační	=	183 595,72 Kč
Opěrná zeď	=	426 266,35 Kč
Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky	=	178 155,38 Kč
Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm	=	114 395,21 Kč
Vrátka ocelových profilů - kovářské provedení	=	4 260,86 Kč
Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení	=	9 187,49 Kč
Elektrický pohon u vrátek a vrat	=	3 861,41 Kč
Rigoly z betonových desek, lože z betonu	=	11 834,10 Kč
Patky stožárů	=	11 640,- Kč
Vlajkový stožár	=	72 000,- Kč
Zahrazovací sloupek	=	24 300,- Kč
Lávka se schody (mostek) k parkovišti	=	1 201 595,19 Kč

Nákladové ceny - celkem = **692 400 069,31 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Vzhledem k tomu, že nebyly poskytnuty realizované nájmy a specifikace pronajatých a nepronajatých prostor použito je obvyklé nájemné. (inzerce, realizované nájmy spolupracujících znalců, znalecký posudek 16501/2023 tržního nájemného)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,5 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
3.PP garážová parkovací stání 39 stání (2,5/6 a 5.0/6)	645,00	2 136,-	114 810,-	1 377 720,-
3.PP sklady,	1 749,06	2 172,-	316 579,86	3 798 958,32
3.PP+ 2.PP kuchyň včetně přísl.	984,97	2 280,-	187 144,30	2 245 731,60
2.PP archiv s přísl. (tisk,obálk. provoz.kanc)	1 115,11	2 220,-	206 295,35	2 475 544,20
1.NP kanceláře se sálem	575,43	4 176,-	200 249,64	2 402 995,68
1.NP sklad	78,07	2 172,-	14 130,67	169 568,04
1.NP kavárna	192,07	2 220,-	35 532,95	426 395,40

2.NP kanceláře s přísl.	934,04	4 176,-	325 045,92	3 900 551,04
3.NP kanceláře s přísl.	1 147,00	4 176,-	399 156,-	4 789 872,-
4.NP kanceláře s přísl.	1 160,11	4 176,-	403 718,28	4 844 619,36
5.NP kanceláře s přísl.	1 144,57	4 176,-	398 310,36	4 779 724,32
6.NP kanceláře s přísl.	1 099,92	4 176,-	382 772,16	4 593 265,92
7.NP kanceláře	319,45	4 176,-	111 168,60	1 334 023,20
7.NP kanceláře nadstandard	359,53	4 788,-	143 452,47	1 721 429,64
8.NP kanceláře nadstandard	505,80	4 788,-	201 814,20	2 421 770,40
Parkovací stání venkovní	348,00	1 272,-	36 888,-	442 656,-
Výnosy celkem				41 724 825,12

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 41 724 825,12 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 68 312 880,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 4 804,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 3 755,20 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 53 398 944,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 2 669 947,20 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

41 724 825,12 * 40 % - 16 689 930,05 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 22 364 947,87 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 344 076 121,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 692 400 069,31 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 344 076 121,00 Kč

Rozdíl R = 348 323 948,31 Kč

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

CV + 0.20 R = 413 740 910,66 Kč

Administrativní budova čp. 3218/169 - zjištěná cena = 413 740 910,66 Kč

2. Pozemky parcelní číslo 1292/27, 1292/34, 1292/52 a 1292/53

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2023 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	1292/27	1 293	14 220,00	18 386 460,-
zastavěná plocha a nádvoří	1292/34	2 259	14 220,00	32 122 980,-
ostatní plocha	1292/52	287	14 220,00	4 081 140,-
ostatní plocha	1292/53	965	14 220,00	13 722 300,-
Cenová mapa - celkem		4 804		68 312 880,-

Pozemky parcelní číslo 1292/27, 1292/34, 1292/52 a 1292/53 - zjištěná cena celkem = 68 312 880,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Administrativní budova čp. 3218/169

Věcná hodnota dle THU

JKSO 2023 - 801.6 Budovy pro řízení, správu a administrativu - 10 350,-Kč/m³

Užitná plocha Název	Užitná plocha
3.PP	1 908,40 m ²
2.PP,	1 940,74 m ²
1.NP/1.PP	845,57 m ²
2.NP	934,04 m ²
3.NP	1 147,00 m ²
4.NP	1 160,11 m ²
5.NP	1 144,57 m ²
6.NP	1 099,92 m ²
7.NP	678,98 m ²
8.NP	505,80 m ²
	11 365,13 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
3.PP		3 755,20	3,35 m
2.PP,		3 755,20	4,75 m
1.NP/1.PP	828,0 + 61,85 + 212,5 + 765,55 + 1191 =	3 058,90	4,50 m
2.NP	828,0 + 61,85 + 23,25 + 1191 =	2 104,10	3,60 m
3.NP	828,0 + 23,25 + 1191,00 =	2 042,25	3,30 m
4.NP	828,0 + 23,25 + 1191,00 =	2 042,25	3,30 m
5.NP	828,0 + 1191,00 =	2 019,00	3,30 m
6.NP	743,74 + 84,26 + 1191,00 =	2 019,00	3,30 m
7.NP	654,48 + 89,26 + 1191,00 =	1 934,74	3,30 m
8.NP	8,35 * 6,20 + 9,88 * 6,05 + 1191,0 =	1 302,54	3,40 m
		24 033,18 m²	

Obestavěný prostor

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

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

PP 3.PP	$(3755,20) \cdot (3,35) =$	12 579,92
PP 2.PP,	$(3755,20) \cdot (4,75) =$	17 837,20
NP 1.NP/1.PP	$(828,0) \cdot (4,50) + (61,85) \cdot (4,20) + (212,5) \cdot (4,755) + (765,55 + 1191) \cdot (4,50) + (7,80 \cdot 4,20) \cdot (0,40 + 1,0/2) =$	13 830,17
NP 2.NP	$(828,0) \cdot (3,60) + (61,85) \cdot (1,0) + (23,25) \cdot (3,345) + (1191) \cdot (3,60) =$	7 408,02
NP 3.NP	$(828,0) \cdot (3,30) + (23,25) \cdot (3,345) + (1191,00) \cdot (3,30) =$	6 740,47
NP 4.NP	$(828,0) \cdot (3,30) + (23,25) \cdot (3,855) + (1191,00) \cdot (3,30) =$	6 752,33
NP 5.NP	$(828,0 + 1191,00) \cdot (3,30) =$	6 662,70
NP 6.NP	$(743,74) \cdot (3,30) + (84,26) \cdot (1,0) + (1191,00) \cdot (3,40) =$	6 588,00
NP 7.NP	$(654,48) \cdot (3,30) + (89,26) \cdot (1,0) + (1191,00) \cdot (3,40) =$	6 298,44
NP 8.NP	$(8,35 \cdot 6,20 + 9,88 \cdot 6,05) \cdot (3,40) + (1191,0 \cdot 3,30) =$	4 309,55
NP 9.NP	$(22,60 \cdot 11,20) \cdot (3,35) =$	847,95

Obestavěný prostor - celkem:

89 854,76 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základová deska s izolací
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet ŽB, oc. konstr. z hliníkových profilů, vyzdívky, skleněné výplně
3. Stropy	železobetonové monolitické s průvlaky
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	fólie, zelená, dlažba, vymývaná dlažba
6. Klempířské konstrukce	hliníkové s komaxitovou barvou
7. Úprava vnitřních povrchů	kerastuk, podhledy z kazet, sádkartón, sklólaminátové tapety, betonové vyhlazené plochy s nátěrem
8. Úprava vnějších povrchů	obklad z tryskaného kamene STRZEGON, omítky, skleněné výplně, obkladové pásy cihelné
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady
10. Schody	prefabrikovaná železobetonová ramena, teracová dlažba
11. Dveře	dřevěné plné v obložkové zárubni, automatické prosklené posuvné, prosklené, protipožární
12. Vrata	
13. Okna	hliníková
14. Povrchy podlah	dlažby, velkoformátové kamenné desky, zátěžové koberce, betonové lité podlahy, teracové dlažby, marmoleum, anhydridové
15. Vytápění	centrální prostřednictvím otopných těles umístěných v parapetu fasády
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová z transformátorové stanice umístěné v PP, vlastní náhradní zdroj
17. Bleskosvod	hromosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí

20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprcha, umyvadla, výlevka, WC mísy, pisoáry, WC pro tělesně postižené
24. Výtahy	sedm výtahů
25. Ostatní	zabezpeč. zař. + kamer. systém, fontána, datové připojení
26. Instalační pref. jádra	
27. Kuchyňky	kuch. linka se spotřebiči (dřez, mikrovlná trouba, myčka)
28. Žaluzie venkovní	hliníkové centrálně ovládané
29. Kuchyň s jídelnou	
30. Vzduchotechnika, chlazení	
31. Vrata	
32. Sprinklery, EPS a ER	
33. Mechanická plošina a lávka	
34. Turnikety	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	3 059
Užitná plocha (UP)	[m ²]	11 365
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	89 854,76
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	10 749
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 749
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	965 848 765
Stáří	roků	24
Další životnost	roků	76
Opotřebení	%	24,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	734 045 061

1.2. Opěrná zeď

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	3. Opěrné zdi
Objekt	Opěrné zdi
Konstrukční charakteristika (druh svislé konstrukce):	montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	242
Množství: 32,50 * 0,49 * 3,15 = 50,16 m ³	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 750,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1370
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	14 116,50
Plná cena: 50,16 m ³ * 14 116,50 Kč/m ³	=	708 083,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebenění: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 80 = 30,0 \%$
 Koeficient opotřebenění: $(1 - 30,0 \% / 100)$

* 0,700

Opěrná zed' - zjištěná cena = **495 658,55 Kč**

1.3. Lávka se schody (mostek) k parkovišti

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 4. Mosty
 Objekt: Mosty průmyslové, lávky pro chodce
 Konstruktivní charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): monolitická betonová předpjatá
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2141
 Množství: 43,50 m² plochy mostovky

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15: = 14 310,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,6810

Základní cena upravená cena Kč/m² = **46 038,13**

Plná cena: 43,50 m² * 46 038,13 Kč/m² = **2 002 658,65 Kč**

Výpočet opotřebenění lineární metodou

Stáří (S): 24 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebenění: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$
 Koeficient opotřebenění: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

Lávka se schody (mostek) k parkovišti - zjištěná cena = **1 201 595,19 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Plochy z dlažebních desek leštěných tl. 50 mm, spárování MC a žulových kostek drobných

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.14. Plochy z dlažebních desek leštěných tl. 50 mm, spárování MC

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra:

496 + 92 = 588,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 1 270,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	4 453,13
Plná cena: 588,00 m ² * 4 453,13 Kč/m ²	=	2 618 440,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 60 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)

* 0,600

Plochy z dlažebních desek leštěných tl. 50 mm, spárování MC a žulových kostek drobných - zjištěná cena = **1 571 064,26 Kč**

2.2. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra:

$$370 + 288,50 + 186 = 844,50 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 480,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **1 683,07**

Plná cena: 844,50 m² * 1 683,07 Kč/m² = **1 421 352,62 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 60 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)

* 0,600

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm - zjištěná cena = **852 811,57 Kč**

2.3. Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.18. Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 385,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 340,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 192,18
Plná cena: 385,00 m ² * 1 192,18 Kč/m ²	=	458 989,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 40 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

* 0,400

Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační - zjištěná cena = 183 595,72 Kč

2.4. Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.3.2. Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122

Výměra:

13,0 * 1,60 + 60,29 = 81,09 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 1 650,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,7740

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **5 492,52**

Plná cena: 81,09 m² * 5 492,52 Kč/m² = **445 388,45 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 40 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

* 0,400

= 178 155,38 Kč

Kulturní památka dle § 24

Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky - zjištěná cena = 178 155,38 Kč

2.5. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122

Délka: 60,29 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	950,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 162,36
Plná cena: 60,29 m * 3 162,36 Kč/m	=	190 658,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$	*	0,600
	=	114 395,21 Kč

Kulturní památka dle § 24

Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm - zjištěná cena = 114 395,21 Kč

2.6. Vrátko ocelových profilů - kovářské provedení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.3.2. Vrátko ocelových profilů - kovářské provedení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 200,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	10 652,16
Plná cena: 1,00 ks * 10 652,16 Kč/ks	=	10 652,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 40 = 60,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$	*	0,400

Vrátko ocelových profilů - kovářské provedení - zjištěná cena = 4 260,86 Kč

2.7. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.6.2. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	6 900,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	22 968,72
Plná cena: 1,00 ks * 22 968,72 Kč/ks	=	22 968,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 40 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$ * 0,400

Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení - zjištěná cena = **9 187,49 Kč**

2.8. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 800,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	19 307,04
Plná cena: 1,00 ks * 19 307,04 Kč/ks	=	19 307,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 30 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$ * 0,200

= 3 861,41 Kč

Kulturní památka dle § 24

Elektrický pohon u vrátek a vrat - zjištěná cena = **3 861,41 Kč**

2.9. Rigoly z betonových desek, lože z betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 10.4. Rigoly z betonových desek, lože z betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Délka:

15,0 + 10,0 = 25,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	788,94
Plná cena: 25,00 m * 788,94 Kč/m	=	19 723,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$	*	0,600
Rigoly z betonových desek, lože z betonu - zjištěná cena	=	11 834,10 Kč

2.10. Patky stožárů

Jedná se o tři železobetonové patky obložené leštěnou žulou pro vlajkové stožáry.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.2. Jiné - výměra

Výměra:

$$3 * 1,27 * 1,27 * 0,40 = 1,94 \text{ m}^3$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	10 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	10 000,-
Plná cena: 1,94 m ³ * 10 000,- Kč/m ³	=	19 400,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$	*	0,600
Patky stožárů - zjištěná cena	=	11 640,- Kč

2.11. Vlajkový stožár

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Počet: 3,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	40 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	40 000,-
Plná cena: 3,00 ks * 40 000,- Kč/ks	=	120 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

Vlajkový stožár - zjištěná cena

= 72 000,- Kč

2.12. Zahrazovací sloupek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Počet: 9,00 ks

Ocenění

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

= 4 500,-

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 4 500,-

Plná cena: 9,00 ks * 4 500,- Kč/ks

= 40 500,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 60 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

Zahrazovací sloupek - zjištěná cena

= 24 300,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky parc. č. 1292/53, 1292/27, 1292/52 a 1292/34

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej komerčního pozemku 6 517 m²

Lokalita: Reinerova, Praha 6 - Řepy

Popis: Nabízíme k prodeji pozemek o celkové výměře 6.519m² se stavebním povolením pro výstavbu administrativní budovy v klidné lokalitě Praha - Řepy. Mírně svažité pozemek má přístup z ulice Reinerova a má panoramatický výhled na široké okolí. Součástí prodeje je projekt administrativní budovy / polyfunkční objekt, včetně platného stavební povolení. Objekt bude mít pět nadzemních a dvě podzemní podlaží. Celková zastavěná plocha včetně zpevněných ploch je 1.960m². Užitná plocha nadzemní podlaží: 5.538 m². Užitná plocha podzemní podlaží: 2.776 m². Celkem 8314 m². Pronajmutelné prostory: Obchodní plochy: 200 m² Sklady: 300m² Administrativa: 3.750 m² Služební byt: 170 m² (lze předělat na kancelář) Parkování: 70 ve dvou patrech podzemních garáží 7 venku na areálové komunikaci Vynikající spojení autem – po blízké Karlovarské ulici se lze velmi snadno napojit na městské okruhy a výpadovky na dálnice D5, D6 a D7. Dobrá je též dopravní obslužnost MHD: 8 min. pěšky je zastávka autobusů, kterými se lze za 10 min dostat na metro A Nemocnice Motol, nebo Petřiny.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - v nabídce	0,97
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - horší	1,10
dopravní dostupnost - horší	1,02
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - volný pozemek	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
65 000 000	6 517	9 973,91	1,14	11 370,26

Název: Prodej komerčního pozemku 5 549 m²**Lokalita:** Řevnická, Praha 5 - Třebonice

Popis: Prodej stavebního pozemku o velikosti 5.549 m². Možnost výstavby bytové, residenční, komerční, kanceláře, sklady, nebo kombinace s celkovou hrubou podlahovou plochou 4.552 m². Sítě na hranici pozemku, voda, elektřina, plyn, kanalizace. Stanice Metra B Zličín vzdálená 400 metrů od pozemku chůzí 2 minuty. V blízkosti Metropole Zličín s kompletní občanskou vybaveností.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - v nabídce	0,97
velikost pozemku - větší	1,05
poloha pozemku - horší	1,10
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - horší	1,05
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - volný pozemek	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
69 900 000	5 549	12 596,86	1,12	14 108,48

Název: Prodej komerčního pozemku 10 274 m²**Lokalita:** Praha 4 , Michle

Popis: Prodej pozemku v katastru pražské Michle. Veškeré informace naleznete na www.jakubzizka.cz/pozemek_michle. Nabízíme Vám ke koupi 2/3 podíl na pozemku o celkové rozloze 10 274 m² - 6849 m² v pražském katastrálním území Michle. Dle aktuálního územního plánu je převážná většina pozemku vedena jako tzv. plocha ZVO - plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí. Minoritní část pozemku je poté vedena jako IZ - izolační zeleň (zeleň s ochrannou funkcí). Disponuje skvělou dopravní dostupností, a to nejen do centra města, ale i na jižní spojku. Koupě pozemku se dá financovat pomocí různých typů úvěrů.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - v nabídce	0,97
velikost pozemku - větší	1,02
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00

intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - volný pozemek, spoluvlastnický podíl	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
123 288 000	6 849	18 000,88	1,09	19 620,96

Minimální jednotková porovnávací cena	11 370,26 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 033,23 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	19 620,96 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1292/27	1 293	15 000,00		19 395 000
zastavěná plocha a nádvoří	1292/34	2 259	15 000,00		33 885 000
ostatní plocha	1292/52	287	15 000,00		4 305 000
ostatní plocha	1292/53	965	15 000,00		14 475 000
Celková výměra pozemků		4 804	Hodnota pozemků celkem		72 060 000

4. Výnosová hodnota

4.1. Administrativní budova čp. 3218/169 s přísl.

Tato metoda oceňování nemovitých věcí je založena čistě na ekonomickém a podnikatelském pohledu na vlastnictví věci nemovité a výše její hodnoty se počítá podle užítka, který z vlastnictví dané nemovitosti plyne. Výnosová metoda je založena na předpokladu, že čím vyšší a kvalitnější prospěch z nemovitosti plyne, tím vyšší bude mít taková nemovitost hodnotu. Pro účely této metody je kvantitativním parametrem velikost prospěchu, která je vyjádřena v peněžních jednotkách, kvalitativním parametrem je pak například délka trvání takové prospěchu, jeho stabilita, případně pravidelnost.

Výpočet výnosové hodnoty nemovité věci se provádí na základě součtu všech čistých budoucích předpokládaných výnosů z pronájmu této nemovitosti, které musejí být kapitalizovány na současnou hodnotu, tak aby byla do výpočtu zahrnuta časová hodnota peněz a relativní riziko investice, které se pojí s nákupem a vlastnictvím oceňované nemovité věci. Výnosová metoda je závislá na situaci na trhu a jeho potřebách, pro její výpočet je tedy podstatná znalost nabídky a poptávky pronájmu konkrétních typů prostor v dané lokalitě a čase .

Výnosovou hodnotu nemovité věci je možné zjednodušeně interpretovat jako velikost kapitálu, který je potřeba investovat při dané úrokové míře, tak aby v budoucnu umožňoval vyplacení takových částek, které by se rovnaly výnosům plynoucím z nákupu oceňované nemovité věci. Použití kapitalizační míry podle vyhlášky je to, že použité číslo je opřeno o právní předpis, což má jistou váhu při případné cenové dokumentaci a argumentaci.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	1.NP - 6.NP	6 381	4 176	2 220 421	26 645 052	6,50
2.	Kancelářské prostory	7NP,8.NP (nadstandard)	865	4 788	345 267	4 143 200	6,50
3.	Skladovací prostory	3.PP, 2.PP,1.NP	1 827	2 172	330 711	3 968 526	6,00
4.	Provozní prostory	3.PP,2.PP kuchyně s přísl.	985	2 280	187 144	2 245 732	7,50
5.	Provozní prostory	1.NP kavárna	192	2 220	35 533	426 395	7,50
6.	Ostatní prostory	3.PP garážová stání	645	2 136	114 810	1 377 720	7,00
7.	Ostatní prostory	venkovní park. stání	348	1 272	36 888	442 656	7,00
Celkový výnos za rok:						39 249 281	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	11 243
Reprodukční cena	RC	Kč	968 559 507
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	3 491
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	39 249 281
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	37 286 817
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	148 420
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	484 280
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	4 842 798
Správa nemovitosti	0,10 % * RC	Kč/rok	968 560
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 444 058
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	30 842 759
Míra kapitalizace		%	6,54
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	471 601 820

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věčných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1.1. Administrativní budova čp. 3218/169	904 914 607,59 Kč	687 735 101,77 Kč
1.2. Plochy z dlažebních desek leštěných tl. 50 mm, spárování MC a žulových kostek drobných	2 618 440,44 Kč	1 571 064,26 Kč
1.3. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm	1 421 352,62 Kč	852 811,57 Kč
1.4. Plochy ze zatravnovacích tvárníc - polovegetační	458 989,30 Kč	183 595,72 Kč
1.5. Opěrná zeď	608 951,93 Kč	426 266,35 Kč
1.6. Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky	445 388,45 Kč	178 155,38 Kč
1.7. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm	190 658,68 Kč	114 395,21 Kč
1.8. Vrátko ocelových profilů - kovářské provedení	10 652,16 Kč	4 260,86 Kč
1.9. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení	22 968,72 Kč	9 187,49 Kč
1.10. Elektrický pohon u vrátek a vrat	19 307,04 Kč	3 861,41 Kč
1.11. Rigoly z betonových desek, lože z betonu	19 723,50 Kč	11 834,10 Kč
1.12. Patky stožárů	19 400,- Kč	11 640,- Kč
1.13. Vlajkový stožár	120 000,- Kč	72 000,- Kč
1.14. Zahrazovací sloupek	40 500,- Kč	24 300,- Kč
1.15. Lávka se schody (mostek) k parkovišti	2 002 658,65 Kč	1 201 595,19 Kč
Celkem:	912 913 599,08 Kč	692 400 069,31 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Administrativní budova čp. 3218/169	413 740 911,- Kč
2. Pozemky parcelní číslo 1292/27, 1292/34,1292/52 a 1292/53	68 312 880,- Kč

Výsledná cena - celkem: 482 053 791,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 482 053 790,- Kč

slovy: Čtyřistaosmdesátdvamilionůpadesátřítisícšedmsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

482 053 790 Kč

slovy: Čtyřistaosmdesátdvamilionůpadesátřítisícšedmsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Administrativní budova čp. 3218/169	734 045 061,- Kč
1.2. Opěrná zeď	495 659,- Kč
1.3. Lávka se schody (mostek) k parkovišti	1 201 595,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	735 742 315,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Plochy z dlažebních desek leštěných tl. 50 mm, spárování MC a žulových kostek drobných	1 571 064,- Kč
---	----------------

2.2. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm	852 812,- Kč
2.3. Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační	183 596,- Kč
2.4. Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky	178 155,- Kč
2.5. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm	114 395,- Kč
2.6. Vrátko ocelových profilů - kovářské provedení	4 261,- Kč
2.7. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení	9 187,- Kč
2.8. Elektrický pohon u vrátek a vrat	3 861,- Kč
2.9. Rigoly z betonových desek, lože z betonu	11 834,- Kč
2.10. Patky stožárů	11 640,- Kč
2.11. Vlajkový stožár	72 000,- Kč
2.12. Zahrazovací sloupek	24 300,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	3 037 105,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky parc. č. 1292/53, 1292/27, 1292/52 a 1292/34	72 060 000,- Kč
---	-----------------

4. Výnosová hodnota

4.1. Administrativní budova čp. 3218/169 s přísl.	471 601 820,- Kč
---	------------------

Výnosová hodnota	471 601 820 Kč
Věcná hodnota	810 839 421 Kč
z toho hodnota pozemku	72 060 000 Kč

Obvyklá cena

472 000 000 Kč

slovy: Čtyřístasedmdesátdvamilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - kombinací nákladového ocenění s výnosovým, výnosovou metodou a podpůrně věcnou metodou. S ohledem na nemožnost zjistit obvyklou cenu dostatečným počtem vzorků k porovnání byla zjištěna tržní hodnota nemovitých věcí výhradně výnosovou hodnotou, nahrazující cenu obvyklou, a to v tomto konkrétním případě. (Dohledán pouze jeden použitelný vzorek - Administrativní budova 1632/2, Zásnucká, Praha - Vinohrady s užitnou plochou 12 tisíc m² a pozemkem 6357 m² . Prodáno kupní smlouvou V- 29180/2023-101 dne 31.5.2023 za 601 214 272,-Kč)

Použita byla metoda věcné hodnoty, ta však pouze podpůrně, věcná hodnota nemovité věci reprezentuje výši nákladů, jakou by musel investor v současnosti investovat na znovu vybudování oceňované nemovitosti, tak aby byla ve stejném stavu, jako je ke dni ocenění, včetně nákladů na nákup pozemku. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek výnosovou metodou. Kombinace nákladovým a výnosovým oceněním vykazuje základ pro stanovení obvyklé ceny.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými srovnatelnými nemovitými věcmi není obchodováno. Při stanovení ceny obvyklé nemohla být využita porovnávací hodnota z důvodu popsaných již výše, a proto byla stanovena tržní hodnota výhradně výnosovou metodou, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí, jejichž hlavní účelem má být komerční využití s dosažením výnosu. Přihlédnuto je k ceně zjištěné - kombinace nákladového a výnosového ocenění (dle vyhlášky MF). Metoda věcná nemá v takové míře vypovídací schopnost a provedena je pouze podpůrně.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí výnosové hodnoty byla stanovena tržní hodnota. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen zejména korekcí z realitní inzerce. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuse v okruhu spolupracujících znalců. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena tržní hodnota nahrazující obvyklou cenu, resp. **tržní hodnota je v tomto případě substitutem ceny obvyklé.**

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny administrativní budovy čp. 3218/169 Vinice II , ulice Vinohradská , včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 1292/34, 1292/27, 1292/52 a 1292/53, obec Praha na katastrálním území Strašnice. Hlavním účelem znaleckého posudku je ocenění objektu pro dočasný nájem a případnou směnu - Vinice Business Centre - Vinice II.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu všech oceňovaných nemovitých věcí ve výši 472.000.000 Kč.

Obvyklá cena

472 000 000 Kč

slovy: Čtyřistasedmdesátdvamilionů Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 4452/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 42100/2023.

V Praze 21.7.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.