

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 064307/2025

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: **Oceňování nemovitých věcí**

Datum zpracování: **23. 9. 2025**

Znalecký posudek obsahuje celkem 93 stran textu včetně titulní strany a příloh. Je vyhotoven v elektronické podobě a uložen v elektronickém archivu Zhotovitele.



Obsah:

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	6
1.1	Odborná otázka a předmět znaleckého posudku.....	6
1.2	Účel znaleckého posudku.....	7
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	7
1.4	Zpracovatelé znaleckého posudku	7
2	VÝČET PODKLADŮ	8
2.1	Použitá literatura.....	9
2.2	Seznam použitých zkratk a pojmů.....	13
3	NÁLEZ	14
3.1	Obecná konfrontace dat a postup	14
3.2	Ověření dat od Zadavatele	14
3.3	Ověření veřejně dostupných dat	14
3.4	Postup posudku a stvrzení.....	15
3.5	Obecné předpoklady a omezující podmínky	15
3.6	Rozhodné datum.....	16
3.7	Vymezení pojmu hodnota	16
3.7.1	Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2022 (vlastní zpracování)	17
4	POSUDEK	18
4.1	Identifikace vlastníka	18
4.1.1	Majetkoprávní vztahy	18
4.2	Popis.....	18
4.2.1	Popis Nemovitosti Radnice	19
4.2.1.1	Architektonický popis	19
4.2.1.2	Stavebně technický popis	19
4.2.1.3	Dispozičně provozní řešení	21
4.2.2	Popis Nemovitosti Eden.....	22
4.2.2.1	Architektonický popis	22
4.2.2.2	Stavebně technický popis	22
4.2.2.3	Dispozičně provozní řešení	23
4.2.3	Popis plánované Budovy D.....	23
4.3	Poloha	24
4.3.1	Využití ploch	26
4.3.2	Dopravní poměry	28
4.3.3	Infrastruktura	28
4.4	Strategická analýza	29
4.4.1	Stavební pozemky	29
4.4.1.1	Vývoj cen stavebních pozemků v prvním čtvrtletí v roce 2025	29
4.4.1.1	Stanovení koeficientu zdroje stavebních pozemků dle HB Indexu - obytná zástavba	31
4.4.2	Kancelářské prostory.....	32
4.4.2.1	Makroekonomický kontext.....	32
4.4.2.2	Nabídka, poptávka a neobsazenost kancelářských prostor v rámci ČR	34
4.4.2.2.1	Praha	34

4.4.2.2.2	Brno	37
4.4.2.2.3	Ostrava.....	39
4.4.2.3	Nájemné a výnosová míra	40
4.4.2.3.1	Praha	40
4.4.2.3.2	Brno	42
4.4.2.3.3	Ostrava	42
4.4.2.4	Technologické a kulturní trendy	43
4.4.2.5	Srovnání kancelářských prostor v ČR s evropským trhem	46
4.4.2.6	Krátkodobý výhled (Q3 2025).	46
4.5	Metody ocenění	47
4.5.1	Nákladová metoda.....	47
4.5.2	Výnosová metoda	47
4.5.3	Porovnávací metoda	48
4.5.4	Volba metody ocenění	49
4.6	Stanovení hodnoty Předmětu ocenění	49
4.6.1	Stanovení hodnoty Pozemky Nemovitosti metodou porovnávací	50
4.6.2	Stanovení hodnoty Nemovitosti Radnice metodou výnosovou.....	54
4.6.2.1	Stanovení hodnoty kancelářských a skladových prostor Nemovitosti Radnice ...	54
4.6.2.2	Stanovení hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice	62
4.6.2.3	Součet hodnot Nemovitosti Radnice	65
4.6.3	Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden metodou odpočtu nákladů.....	65
4.6.4	Stanovení hodnoty Nemovitosti	68
4.6.5	Stanovení hodnoty plánované Budovy D metodou výnosovou	69
4.6.5.1	Výnosy.....	69
4.6.5.2	Kapacita nemovitosti a obsazenost	73
4.6.5.3	Náklady	73
4.6.5.4	Volba kapitalizační míry	74
4.6.5.5	Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti	74
4.6.6	Rekapitulace	75
5	ODŮVODNĚNÍ	76
5.1	Rekapitulace a formulace závěrečného výroku	76
5.2	Kontrola postupu znalce.....	78
6	ZÁVĚR.....	80
7	OSTATNÍ SKUTEČNOSTI	82
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	83
9	PŘÍLOHY	84

Tabulky:

Tabulka 1: Specifikace oceňovaného majetku	6
Tabulka 2: Přehled zkratk a pojmů	13
Tabulka 3: Identifikace Nemovitosti.....	19
Tabulka 4: Tabulka ploch Nemovitosti Radnice	21
Tabulka 5: Tabulka ploch Budovy D	23
Tabulka 6: Indexy a koeficienty zdroje pro HB index stavebních pozemků	32
Tabulka 7: Srovnání v rámci CEE-6 podle prime nájemného, míry neobsazenosti a prime yield	46
Tabulka 8: Porovnávací analýza Pozemky Nemovitosti	53
Tabulka 9: Stanovení porovnávací hodnoty Pozemky Nemovitosti	54
Tabulka 10: Porovnávací analýza nájemného Nemovitosti Radnice.....	58
Tabulka 11: Výpočet ročního nájemného Nemovitosti Radnice.....	59
Tabulka 12: Porovnávací analýza garážových stání Nemovitosti Radnice	64
Tabulka 13: Stanovení výsledné hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice	65
Tabulka 14: Součet hodnot Nemovitosti Radnice	65
Tabulka 15: Stanovení porovnávací hodnoty nezastavěného pozemku	66
Tabulka 16: Analýza cen skládkového- směsné stavební a demoliční odpady.....	67
Tabulka 17: Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden.....	67
Tabulka 18: Výsledná hodnota Nemovitosti	68
Tabulka 19: Porovnávací analýza nájemného Budovy D	72
Tabulka 20: Výpočet ročního nájemného Budovy D	73
Tabulka 21: Rekapitulace hodnot Předmětu ocenění	75

Grafy:

Graf 1: Vývoj cen stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení, Q1 2025	30
Graf 2: Indexy cen stavebních pozemků ČNB ARAD	31
Graf 3: Roční objem výstavby (m ²)	35
Graf 4: Trh v kancelářských lokalitách (m ²)	35
Graf 5: Skladba poptávky (m ² , hrubá poptávka Q2 2025)	36
Graf 6: Vývoj míry neobsazenosti (posledních 10 čtvrtletí)	36
Graf 7: Neobsazenost kanceláří dle městských částí Prahy	37
Graf 8: Vývoj nabídky v Brně (dokončené projekty; prognóza; prognóza ve výstavbě)	38
Graf 9: Vývoj pronajímané aktivity a míry neobsazenosti kancelářských prostor v Brně	39
Graf 10: Vývoj nabídky v Ostravě (dokončené projekty; prognóza; prognóza ve výstavbě)	39
Graf 11: Vývoj pronajímané aktivity a míry neobsazenosti kancelářských prostor v Brně	40
Graf 12: Celková míra neobsazenosti a prime nájemné	41
Graf 13: Vývoj prime nájemného v Brně (euro / m ² / měsíc).....	42
Graf 14: Vývoj prime nájemného v Ostravě (euro / m ² / měsíc)	43
Graf 15: Vývoj flexibilní kancelářské plochy v České republice (m ²)	44

Obrázky:

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci ČR.....	24
Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci obce	25
Obrázek 3: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci městské části.....	25
Obrázek 4: Ortofotomapa Nemovitosti	26
Obrázek 5: Výřez z územního plánu obce Praha	26
Obrázek 6: Nejvyšší dosahované nájemné kanceláří v Praze (EUR / m ² / měsíc)	41
Obrázek 7: Coworkingová centra a servisované kanceláře v Praze	45

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 ²)
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. 1429¹ (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*“).

¹ 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. Pl0-393150/2021, 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 15. 9. 2025;
- / 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/kontakt-ni-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“;
- / ČSOB Index bydlení, dostupné z: Tiskové zprávy | ČSOB;
- / HYPOINDEX „Ceny bytů loni vzrostly o silných sedm procent na nový rekord“ z: Ceny bytů loni vzrostly o silných sedm procent na nový rekord - Hypoindex.cz
- / Databáze časových řad ARAD, dostupné z: ČNB ARAD;
- / Colliers: Zpráva z 20. 01. 2025 CEE Report | Highlights 2024 and Predictions 2025 Colliers | CEE Highlights 2024 and Predictions 2025;
- / CBA Monitor. Hypomonitor Flower 2025.
Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/actuality/cba-hypomonitor-flower-2025-larger-volume-hypothecary-setting-dropped-to-460>
- / CBRE. Brno Office Figures - H1 2025.
Dostupné z: <https://www.cbre.com/insights/figures/brno-office-figures-h1-2025>
- / CBRE. Czech Republic Investment Figures - Q2 2025.
Dostupné z: <https://www.cbre.com/insights/figures/czech-republic-investment-figures-q2-2025>
- / CBRE. Global Workplace & Occupancy Insights 2024-2025.
Dostupné z: <https://www.cbre.com/insights/reports/2024-2025-global-workplace-and-occupancy-insights>

- / CBRE. Ostrava Office Figures - H1 2025.
Dostupné z: <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/ostrava-office-figures-h1-2025>
- / CBRE. Prague Office Figures - Q2 2025.
Dostupné z: <https://www.cbre.com/insights/figures/prague-office-figures-q2-2025>
- / CBRE. Strengthening value through ESG.
Dostupné z: <https://www.cbre.com/insights/books/strengthening-value-through-esg/value-of-environmental-building-features>
- / Creditas. Nový projekt Rohan City - Praha 8.
Dostupné z: <https://www.creditas.cz/blog/koupili-jsme-projekt-nove-administrativni-budovy-v-praze-8>
- / Cushman & Wakefield. Coworking Report - Czech Republic 2025.
Dostupné z: <https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/emea/czech-republic/insights/2025/24377coworkingreportczechczcompressed.pdf?rev=5ad14df869354cf9a59ebdde8fd75b3d>
- / Cushman & Wakefield. DNA of Real Estate - Q2 2025.
Dostupné z: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/emea/a-emea-shared/insights/pdf-reports/dna-real-estate_q2-2025_.pdf?rev=e90831bdda2442f395f0d0149fdc1622
- / Cushman & Wakefield. Marketbeat Investment - Czech Republic Q2 2025.
Dostupné z: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic_marketbeat_investment_2025_q2-en.pdf?rev=36e313748ac54459ae3c6de6502dd37a
- / Cushman & Wakefield. Marketbeat Office - Czech Republic Q2 2025.
Dostupné z: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic_marketbeat_office_2025_q2_v2.pdf?rev=d34810eda8ac4ee4acedda0a099f4d11
- / Česká národní banka. Rozhodnutí bankovní rady ČNB.
Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisy-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-1746621000000/>
- / Český statistický úřad. Analytická data, 2025.
Dostupné z: https://csu.gov.cz/docs/107508/563baf2c-10b5-54ee-d485-2c516fbb8e65/czam081825_analyza.pdf?version=1.0
- / Český statistický úřad. Business Cycle Surveys - červenec 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/business-cycle-surveys-july-2025>
- / Český statistický úřad. Index spotřebitelských cen - červen 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-cerven-2025>
- / Český statistický úřad. Index spotřebitelských cen - inflace, červen 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/consumer-price-indices-inflation-june-2025>
- / Český statistický úřad. Indexy cen stavebních prací - Q2 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-2-ctvrtletni-2025>

- / Český statistický úřad. Průměrné mzdy - Q1 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/prumerne-mzdy-1-ctvrtleti-2025>
- / Český statistický úřad. Předběžný odhad HDP - Q2 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/predbezny-odhad-hdp-2-ctvrtleti-2025>
- / Český statistický úřad. Stavebnictví - červen 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/construction-june-2025>
- / Český statistický úřad. Tvorba a užití HDP - Q1 2025.
Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/tvorba-a-uziti-hdp-1-ctvrtleti-2025>
- / Český statistický úřad. V roce 2024 se u nás postavělo téměř 700 miliard.
Dostupné z: <https://statistikaamy.csu.gov.cz/v-roce-2024-se-u-nas-prostavelo-temer-700-miliard>
- / Český statistický úřad. Zaměstnanost a mzdy.
Dostupné z: https://csu.gov.cz/employees-and-wages?pocet=10&start=0&1_pocet=10&1_start=0&skupiny=11&vlastnostiVystupu=15&pouzeVydane=true&razeni=-datumVydani&1_skupiny=11&1_vlastnostiVystupu=12&1_razeni=-datumVydani
- / Danube House. Rekonstrukce - Praha.
Dostupné z: <https://www.danubehouse.cz/>
- / ECB. 3M Euribor - datová sada.
Dostupné z: https://data.ecb.europa.eu/data/datasets/FM/FM.Q.U2.EUR.RT.MM.EURIBOR3MD_.HSTA
- / EUR-Lex. Směrnice 2024/1275 (EPBD Recast).
Dostupné z: <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj/eng>
- / European Commission. Energy Performance of Buildings Directive.
Dostupné z: https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en
- / iRozhlas. Sazby hypoték opět klesly, červen 2025.
Dostupné z: https://www.irozhlas.cz/ekonomika/sazba-hypotek-opet-klesla-nejvyhodnejsi-jsou-aktualne-uvery-s-triletou-fixaci_2506110651_adm
- / JLL. EMEA Fit-Out Cost Guide 2025.
Dostupné z: <https://www.jll.com/content/dam/legacy/jll-com/documents/pdf/research/emea/jll-emea-fit-out-cost-guide-2025.pdf>
- / JLL. Sustainability remains a key driver for European real estate investors.
Dostupné z: <https://www.jll.com/en-uk/insights/sustainability-remains-a-key-driver-for-european-real-estate-investors>
- / Knight Frank. Datové soubory Q2 2025.
Dostupné z: <https://knightfrank-prod-api.springsystems.cz/api/v1//files/0e2db670-a3c9-4105-a154-487cc8edea60/download>
<https://knightfrank-prod-api.springsystems.cz/api/v1//files/fc58b788-eea8-4b88-bb1f-d3f3be41bf0e/download>
- / Knight Frank. Prague Office Market - Q2 2025 (blog).
Dostupné z: <https://knightfrankprostory.cz/en/blog/prague-office-market-q2-2025>

- / Komerční banka. Presentace Q2 2025.
Dostupné z: <https://www.kb.cz/getmedia/dba1a181-5e93-405c-ac98-e466e5f15c37/KB-2Q2025-Presentation.pdf>
- / Kurzy.cz. Ceny stavebních prací a děl - Q2 2025.
Dostupné z: <https://zpravy.kurzy.cz/825372-ve-2-ctvrtletí-2025-ceny-stavebnich-praci-a-del-proti-predchozimu-období-vzrostly-o-0-5--indexy/>
- / MOAP Ostrava. Výstavba polyfunkčního domu Václav.
Dostupné z: <https://moap.ostrava.cz/cs/o-moapu/aktualne/vystavba-polyfunkcniho-domu-vaclav-v-ostrave-byla-zahajena>
- / Prague Morning. Coworking Prague 2025.
Dostupné z: <https://praguemorning.cz/coworking-prague-2025-growth/>
- / Prague Offices. NR7 - rekonstrukce, Praha.
Dostupné z: <https://www.pragueoffices.com/historicka-budova-nr7-na-namesti-republiky-v-praze-projde-rekonstrukci/>
- / Reuters. CEE economy: Czech economy accelerates, Q1 2025.
Dostupné z: <https://www.reuters.com/markets/europe/cee-economy-czech-economy-accelerates-first-quarter-higher-household-spending-2025-05-30/>
- / Reuters. Czech growth helped by investment, exports... 30. 5. 2025.
Dostupné z: <https://www.reuters.com/markets/europe/czech-growth-helped-by-investment-exports-tariffs-cloud-outlook-central-bank-2025-05-30/>
- / Savills. Prague Office Market in Minutes - Q2 2025.
Dostupné z: https://www.savills.com/research_articles/255800/379625-0
- / Seznam Zprávy. Hybridní model práce v Česku.
Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-trendy-analyzy-hybridni-model-vitezi-firmy-v-cesku-nastavuji-pravidla-pro-praci-z-domova-271936>
- / Úřad práce ČR. Nezaměstnanost, červen 2025.
Dostupné z: <https://www.uradprace.cz/nezamestnanost-cerven-2025>

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.
- / Vyhláška č. 504/2020, O znalečném,
- / Vyhláška č. 505/2020, kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví.
- / 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 ČSÚ², Trend report ARTN³ 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 15. 9. 2025 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.

² Český statistický úřad

³ 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 15. 9. 2025.

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 banky⁴ a dále z údajů databáze ARAD⁵, 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.

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

⁵ 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, 7. 5. 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 15. 9. 2025.

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 nezávislými 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 15. 9. 2025 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 15. 9. 2025 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 15. 9. 2025 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 1827-315/2019

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 m², 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 ²)	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
Celkem	13 924			

Zdroj: Výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování.

V rámci Nemovitosti se nacházejí dvě samostatné stojící budovy. Větší z budov je budova radnice ⁶, 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 sloupky 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

⁶ 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 oplášťena 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 obkládovými 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 ²)	(m ²)
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 ²)	(m ²)
	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
CELKEM			21 812

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

Započitatelná plocha Nemovitosti Radnice činí 21 812 m².

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 sádky 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 košíckého 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 požárním a bezpečnostním 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 m³.

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 ²)
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 ²)
1/3 velikosti suterénu	(F = 1/3 x D)	252
Budova D	(G = E + F)	5 394

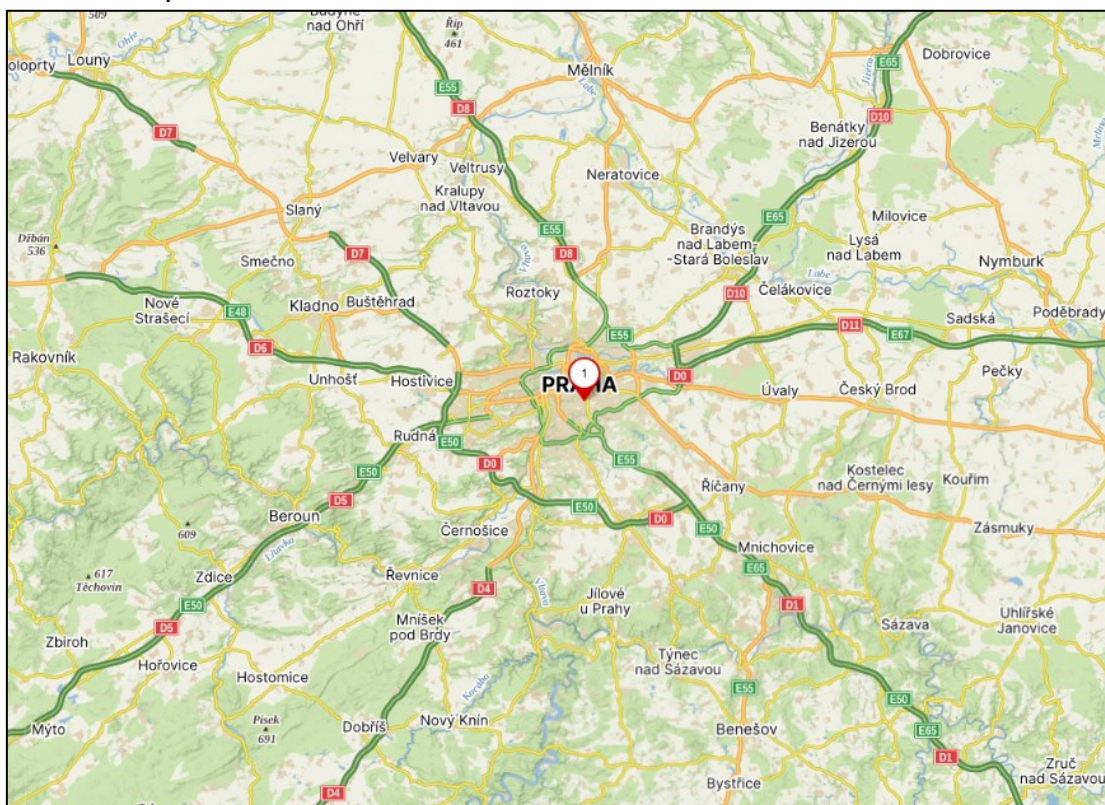
Zdroj: Přehledová tabulka výměr dle místností Nemovitosti Radnice, vlastní zpracování.

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

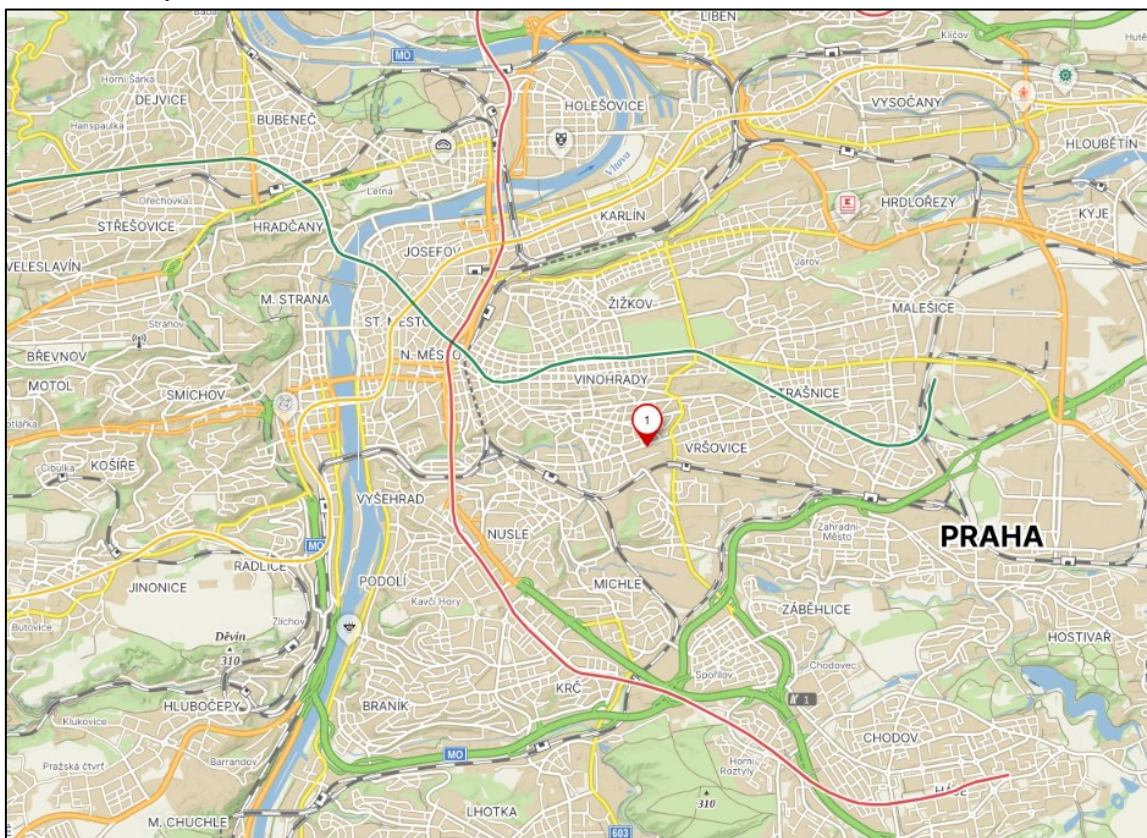
Oceňovaná Nemovitost se nachází v obci Praha v městské části Praha - 10 Vršovice, východně od centra obce na ulici Vršovická. Nemovitost je lokalizována v obytné zástavbě s plnou občanskou vybaveností. Bezprostřední blízkosti se nachází tramvajová zastávka Koh-i-noor a nákupní centrum Eden. V docházkové 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



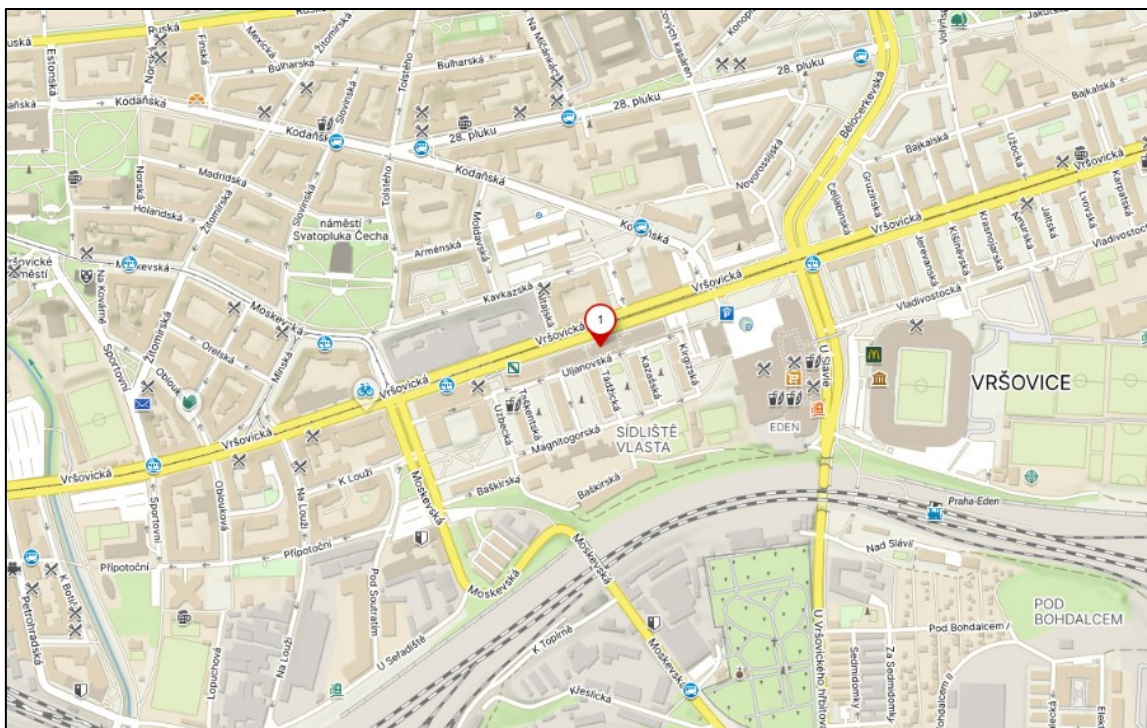
Zdroj: www.mapy.cz.

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

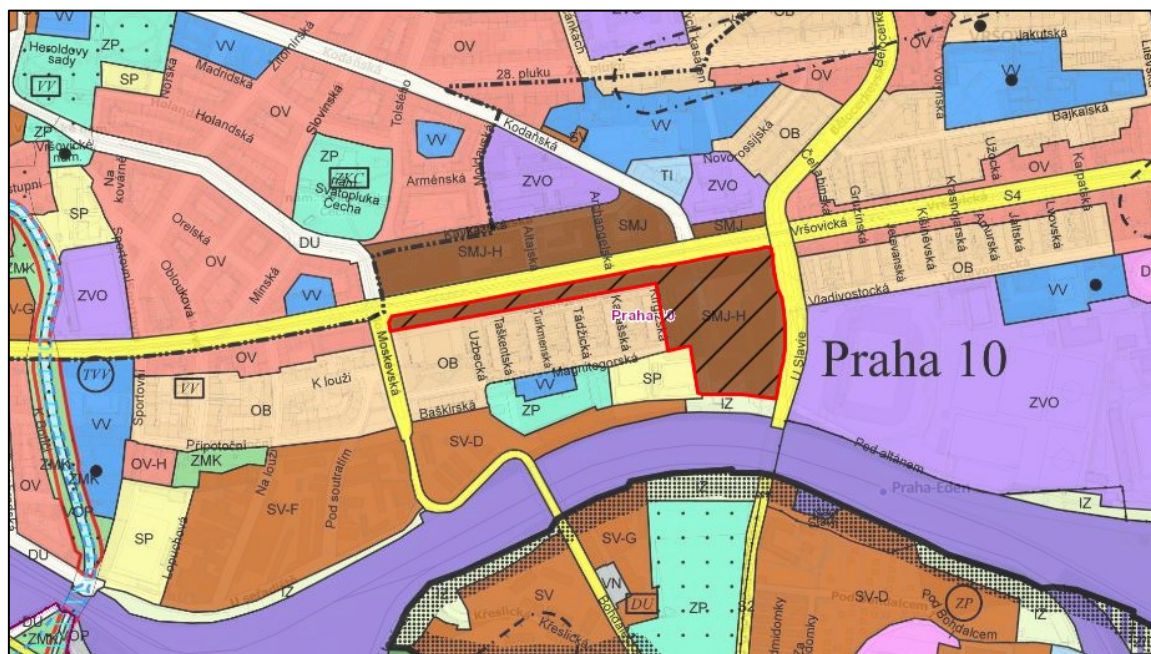


Zdroj: <http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz>.

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 Praha⁷.

⁷ 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 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociálních služeb, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID.
- / Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.
- / Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

- / Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím.
- / Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s hrubou podlažní plochou nepřevyšující 80 000 m², hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů.
- / Veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení a malé sběrné dvory v případě, že posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí s plochou SV a že nebude narušena struktura souvisejícího území.
- / Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

- / Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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 1. čtvrtletím 2025 nejlépe zobrazuje tzv. „ČSOB Index bydlení“ od ČSOB hypoteční banky. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si klienti skupiny ČSOB pořídili prostřednictvím hypotečního úvěru. ČSOB INDEX BYDLENÍ je vytvářen pomocí hédonického modelu, který sleduje více než 30 různých parametrů nemovitostí, a je sledován pro celou Českou republiku. Index je od svého vzniku v roce 2011 jedním z klíčových nástrojů pro sledování vývoje cen nemovitostí, a to včetně stavebních pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, a od té doby index sleduje vývoj tržních cen s ohledem na změny poptávky, nabídky, infrastruktury a dalších faktorů, které ovlivňují ceny na realitním trhu.

V následujících odstavcích bude popsán vývoj cen stavebních pozemků, a to od roku 2019 do prvního čtvrtletí roku 2025.

4.4.1.1 Vývoj cen stavebních pozemků v prvním čtvrtletí v roce 2025

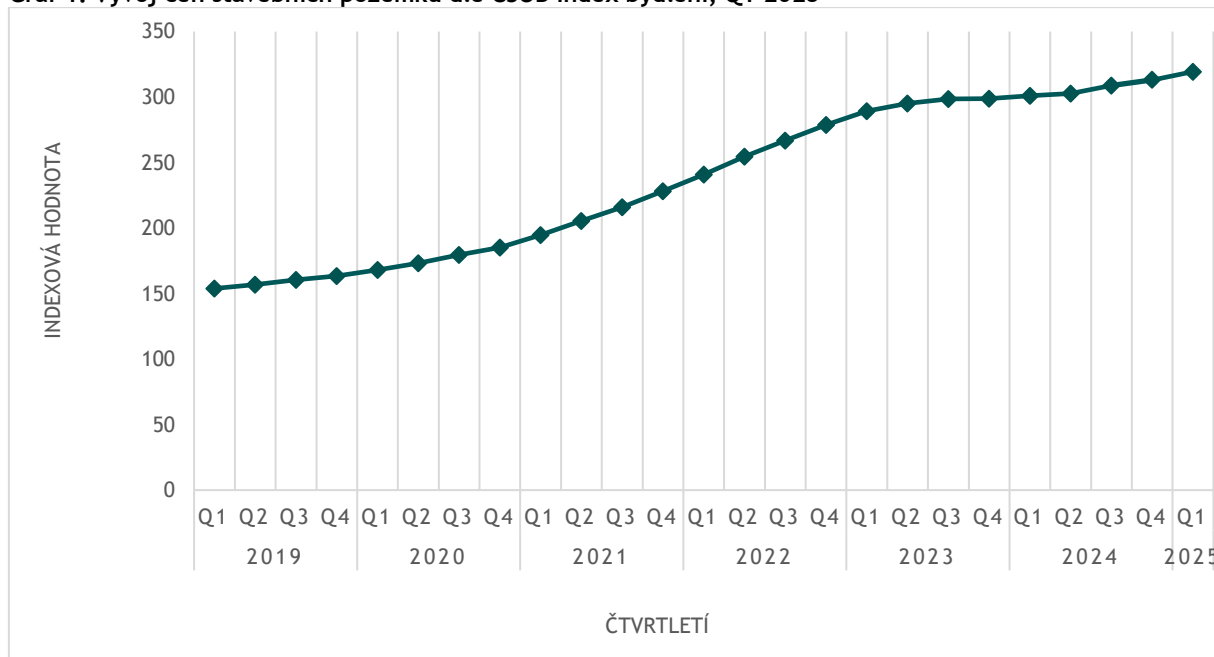
V prvním čtvrtletí 2025 podle ČSOB Indexu bydlení ceny stavebních pozemků vzrostly mezičtvrtletně o 2,0 % a meziročně o 5,5 %. Tento nárůst cen odráží trvalý převis poptávky nad nabídkou, který je i nadále podpořen rostoucím zájmem o pozemky, především v lokalitách vzdálenějších od hlavních měst. Klíčovými faktory ovlivňujícími cenu pozemků jsou jejich velikost, tvar, dostupnost inženýrských sítí, dopravní dostupnost a občanská vybavenost.

Zájem o pozemky, které nejsou připojeny na veřejné sítě, se i nadále zvyšuje, což podporují nové technologie, jako jsou fotovoltaické systémy a domácí čističky vody, které umožňují plnohodnotné využití takových pozemků. Tento trend je v souladu s vývojem v předchozích letech, kdy se poptávka soustředí na pozemky s menšími požadavky na připojení k veřejným inženýrským sítím.

Zpráva „CEE Report - Highlights 2024 and Predictions 2025“ od společnosti Colliers potvrzuje, že rezidenční trh zůstává i nadále robustní, přičemž poptávka v roce 2024 výrazně vzrostla, a to i přes vyšší úrokové sazby. Tento trend pokračuje i v roce 2025, přičemž developeri stále připravují nové projekty. Další rozsah výstavby však bude záviset na urychlení stavebního řízení a zlepšení infrastruktury. Na základě těchto trendů je očekáván i v roce 2025 pokračující růst cen stavebních pozemků, pokud nedojde k výraznému navýšení nabídky a zrychlení procesu povolování výstavby.

Následující graf znázorňuje vývoj indexové hodnoty dle ČSOB Index bydlení stavebních pozemků od prvního čtvrtletí roku 2019 do prvního čtvrtletí roku 2025.

Graf 1: Vývoj cen stavebních pozemků dle ČSOB Index bydlení, Q1 2025



Zdroj: vlastní zpracování dle ČSOB Hypoteční banka⁸.

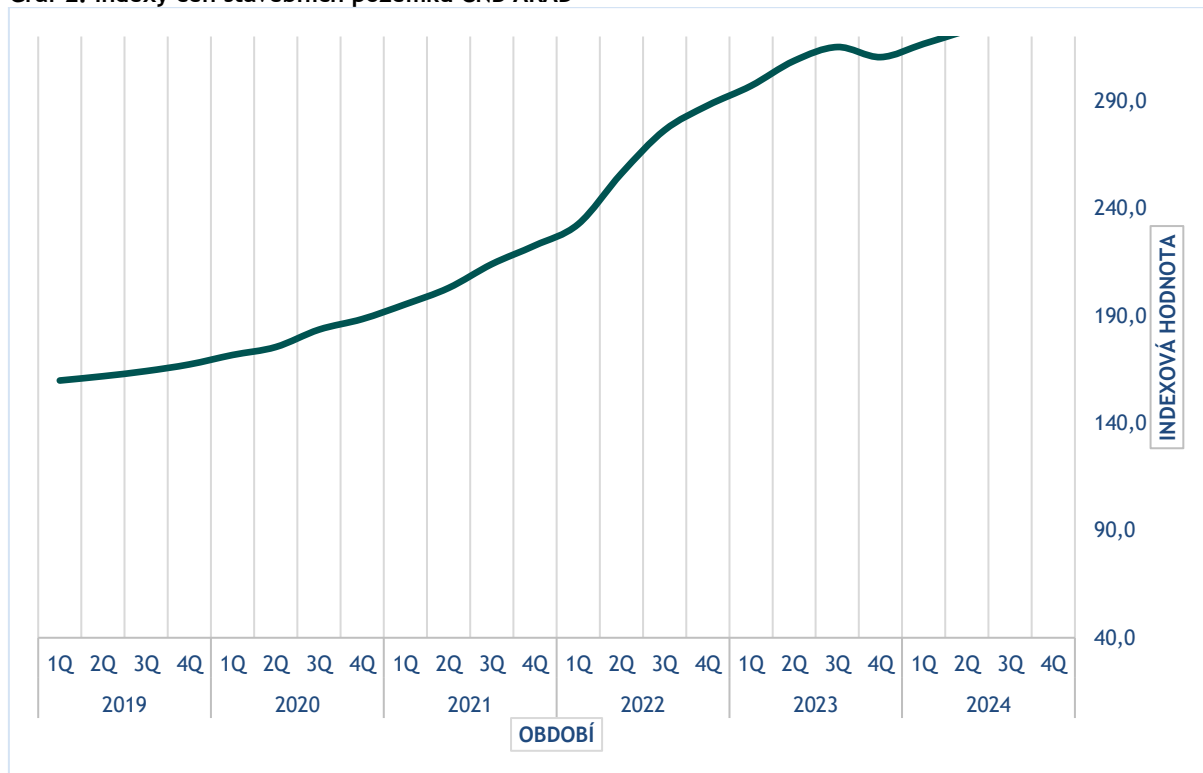
Alternativně sleduje vývoj cen samostatných pozemků česká národní banka (ČNB) na základě indexů cen stavebních pozemků. Zdrojem dat je v tomto případě Český statistický úřad vycházející z daňových přiznání a z údajů realitních kanceláří, developerů, katastrálních a stavebních úřadů. Tato data vycházejí 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 je dle databáze ARAD vykazuje rostoucí tendenci. V roce 2022 vrostly meziročně ceny samostatných stavebních pozemků o 29,28 %, v roce 2023 o 8 %. V roce 2024 rostou ceny stavebních pozemků meziročním tempem ve výši 9 %.

Indexy cen stavebních pozemků za období od roku 2019 do čtvrtého čtvrtletí roku 2024 dle databáze ARAD jsou znázorněny v následujícím grafu.

⁸ Dostupné z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240819>

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 přepočten cen realizovaných prodejů na cenovou úroveň k datu ocenění, tj. k datu 15. 9. 2025, tj. Q3 2025. Zhotovitel pro přepočten 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 Q2 a Q3 2025 byl Zhotovitelem stanoven index kalkulovaný odhadem jako průměr posledních čtyř mezičtvrtletních změn cen pozemků dle HB indexu, tj. průměr za období Q2/2024 až Q1/2025, aby s ohledem na datum ocenění výsledná hodnota reflektovala aktuální růst cen pozemků.

Tabulka 6: Indexy a koeficienty zdroje pro HB index stavebních pozemků ⁹

Období		Index	Koeficient přepočtu
2025	Q3	329,1	1,00
	Q2	324,2	1,02
	Q1	319,4	1,03
2024	Q4	313,1	1,05
	Q3	308,8	1,07
	Q2	302,7	1,09
2023	Q1	300,9	1,09
	Q4	298,8	1,10
	Q3	298,5	1,10
2022	Q2	295,2	1,11
	Q1	289,4	1,14
	Q4	278,8	1,18
2021	Q3	266,8	1,23
	Q2	254,6	1,29
	Q1	240,9	1,37
2020	Q4	228,2	1,44
	Q3	215,9	1,52
	Q2	205,5	1,60
2019	Q1	194,8	1,69
	Q4	185,2	1,78
	Q3	179,5	1,83
2018	Q2	173,1	1,90
	Q1	168,2	1,96
	Q4	163,5	2,01
2017	Q3	160,5	2,05
	Q2	156,9	2,10
	Q1	153,9	2,14

Zdroj: vlastní zpracování dle HB Index.

4.4.2 Kancelářské prostory

Následující kapitoly uvádějí analýzu kancelářských prostor z hlediska nabídky, poptávky, nájemného, obsazenosti a výnosové míry. Předmětem strategické analýzy je vymezení zkoumaného segmentu a základních parametrů trhu s moderními kancelářskými prostory na území České republiky, se zaměřením na tři klíčová městská centra - Prahu, Brno a Ostravu - k období

2. čtvrtletí 2025. V analýze je vycházeno z dat renomovaných společností, které se specializují na nemovitosti trh, jako například Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers, Savills a Knight Frank. Dále je pak vycházeno z veřejně dohledatelných zdrojů jako je Český statistický úřad (ČSÚ), Prague Research Forum (PRF) pro Prahu, Regional Research Forum (RRF) pro Brno a Ostravu.

4.4.2.1 Makroekonomický kontext

Česká ekonomika ve 2. čtvrtletí 2025 navázala na obrat z počátku roku a v předběžném odhadu vzrostla meziročně o 2,4 % a mezičtvrtletně o 0,2 %. Zpřesněný odhad za 1. čtvrtletí 2025 uvádí meziroční růst 2,2 % s největším příspěvkem spotřeby domácností a částečně i vládní spotřeby, zatímco tvorba fixního kapitálu působila proti růstu. Tyto hodnoty potvrzují postupné oživení

⁹ Při výpočtu není použito zaokrouhlování.

domácí poptávky, jež je pro kancelářský trh klíčové přes vazbu na firemní tržby a zaměstnanost ve službách. ¹⁰

Inflační prostředí ve 2. čtvrtletí 2025 setrvalo v blízkosti inflačního cíle. Meziroční inflace v červnu dosáhla 2,9 % (meziměsíčně +0,3 %), přičemž zrychlení táhla zejména rekreace a kultura a položky bydlení a dopravy. Konsolidovaná cenová hladina v blízkosti 3 % podporuje reálné příjmy i investiční rozhodování nájemců a vlastníků administrativních budov. ¹¹

Měnové podmínky v průběhu 2. čtvrtletí 2025 dále uvolnila Česká národní banka (ČNB). Bankovní rada 7. 5. 2025 snížila 2T repo sazbu o 0,25 p. b. na 3,50 %. Pro benchmarkové financování v eurovém prostředí je relevantní též 3M Euribor, jehož průměr za 2. čtvrtletí 2025 činil 2,1096 % p. a. Kombinace nižší domácí sazby a moderace eurových krátkých sazeb snižuje diskontní míru, zlepšuje dostupnost cizího kapitálu a tlumí tlak na kapitalizační míry u prvotřídních kanceláří. ^{12 13}

Trh práce zůstává napjatý. Podle Výběrového šetření pracovních sil (metodika ILO) činila obecná míra nezaměstnanosti ve 2. čtvrtletí 2025 2,8 %, v evropském kontextu se jedná o nízkou hodnotu; administrativní registr (Úřad práce ČR) k 30. 6. 2025 evidoval podíl nezaměstnaných osob 4,2 % (odlišná metodika). Současně průměrná hrubá mzda v Q1 2025 dosáhla 46 924 Kč, meziročně +6,7 % nominálně a +3,9 % reálně. ¹⁴

Nákladová stránka výstavby je v krátkém horizontu méně proinflační než v letech 2021-2023. Podle ČSÚ vzrostla stavební produkce v červnu 2025 meziročně o 14 % (index stavební produkce 114,0; očištěno o pracovní dny), což signalizuje vyšší aktivitu stavebních firem a zčásti uvolnění kapacitních omezení. Současně ceny stavebních prací a děl ve 2. čtvrtletí 2025 meziročně vzrostly o 2,9 %, přičemž proti předchozímu období se zvýšily pouze o 0,5 %. To ukazuje na relativně umírněný cenový vývoj - zejména v porovnání s předchozími roky - a na stabilizaci nákladů stavební výroby, kdy materiálové vstupy vzrostly jen o 0,5 %. V kombinaci s nižšími sazbami tak vzniká prostor pro postupné zlepšení realizovatelnosti nových administrativních projektů, zejména těch s předpronájmy a vyšším ESG standardem. ^{15 16}

¹⁰ Zhotovitel čerpal informace z tiskových zpráv ČSÚ konkrétně z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/predbezny-odhad-hdp-2-ctvrtleti-2025> a <https://csu.gov.cz/rychle-informace/tvorba-a-uziti-hdp-1-ctvrtleti-2025>

¹¹ Zhotovitel čerpal informace z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-cerven-2025>

¹² Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisy-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-1746621000000/>

¹³ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisy-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-1746621000000/>

¹⁴ Zhotovitel čerpal informace z tiskových zpráv ČSÚ konkrétně z: https://csu.gov.cz/docs/107508/563baf2c-10b5-54ee-d485-2c516fbb8e65/czam081825_analyza.pdf?version=1.0 a <https://csu.gov.cz/rychle-informace/prumerne-mzdy-1-ctvrtleti-2025>

¹⁵ Zhotovitel čerpal informace z: https://csu.gov.cz/stavebni-produkce?utm_source=chatgpt.com&pocet=10&start=0&podskupiny=201&razeni=-datumVydani

¹⁶ Zhotovitel čerpal informace z: <https://zpravy.kurzy.cz/825372-ve-2-ctvrtleti-2025-ceny-stavebnich-praci-a-del-proti-predchozimu-obdobi-vzrostly-o-0-5--indexy/>

Shrnutí 2. čtvrtletí 2025 je takové, že přineslo do prostředí českého kancelářského trhu souběh příznivějších makroproměnných. Ekonomika se zvedá, inflace je ukotvena poblíž cíle, sazby klesají a trh práce zůstává silný při obnoveném růstu reálných mezd. Tato kombinace podporuje leasingovou aktivitu ve službách a technologických oborech a zlepšuje vyjednávací pozici nájemců i investorů; zároveň však vyžaduje selektivní přístup k výstavbě a akvizicím s ohledem na stále patrnou diferenciaci lokální poptávky a požadavky na kvalitu a energetickou efektivitu budov.

4.4.2.2 Nabídka, poptávka a neobsazenost kancelářských prostor v rámci ČR

Český kancelářský trh je ve 2. čtvrtletí 2025 charakterizován mimořádně nízkým přírůstkem nové nabídky a současně nadprůměrnou vahou projektů realizovaných pro budoucí vlastníky uživatele. Praha dodala ve 2. čtvrtletí jen 6 600 m² (rekonstrukce NR7 a VN62) a celoročně se očekává pouze zhruba 26 600 m², zatímco ve výstavbě má 212 600 m², z čehož značná část nepůjde na nájemní trh (Smíchov City je předem odkoupený pro vlastní užívání). V regionech je tok nové nabídky ještě umírněnější. Brno dokončilo v 1. polovině roku 2025 jedinou budovu (Titanium X, ≈ 11 000 m²) a má rozestavěno 103 100 m² v deseti projektech, Ostrava v 1. polovině roku 2025 nepřidala novou plochu a pod rozvojem eviduje jen cca 3 000 m². Poptávkově 2. kvartál 2025 výrazně formovala Praha (TLA 164 800 m²; take up 110 300 m²), Brno dosáhlo v 1. polovině roku 2025 leasingu 32 200 m² a Ostrava 5 700 m².

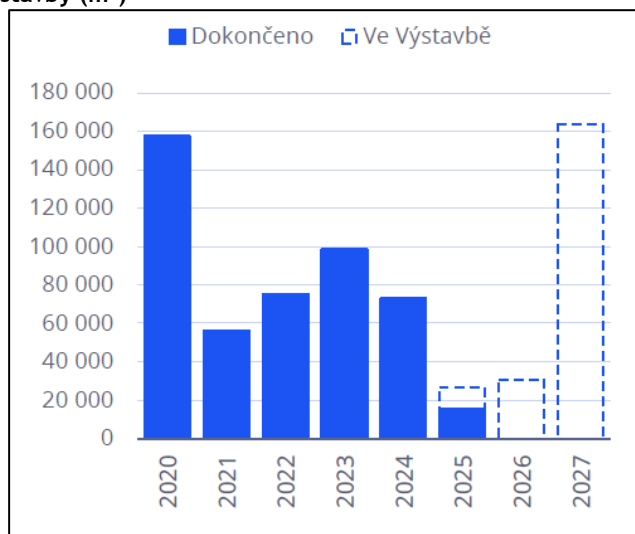
4.4.2.2.1 Praha

Nabídka - pražský moderní fond činil ke konci Q2 2025 přibližně 3,94 mil. m²; ve 2. čtvrtletí bylo dokončeno 6 600 m² (NR7 ≈ 4 500 m² a VN62 ≈ 2 100 m²) a v době uzávěrky bylo ve výstavbě 212 600 m² napříč 13 projekty. Výstavbu v Q2 2025 navíc rozšířily nově zahájené projekty, mj. rekonstrukce Danube House¹⁷, novostavba Rohan City A2 pro Banku Credits¹⁸ a menší projekt Vydrovka; převaha owner-occupier schémat (včetně Smíchov City) znamená omezený příliv skutečně pronajímatelné plochy v nejbližších letech. Shodně to uvádí CBRE (Q2 2025 „Figures“) a MarketBeat C&W; graf „Dokončená a probíhající výstavba“ u Savills na str. 3 sumarizuje, že 2025/2026 zůstanou roky s minimálním dodáním. Graf 3 z analýzy Pražský kancelářský trh Q2 2025 od společnosti Colliers vizuálně ukazuje, že roky 2025-2026 patří k nejchudším na nové dodávky, přičemž kulminace dodávek se posouvá až k roku 2027.

¹⁷ Dostupné z: <https://www.danubehouse.cz/>

¹⁸ Dostupné z: <https://www.credits.cz/blog/koupili-jsme-projekt-nove-administrativni-budovy-v-praze-8>

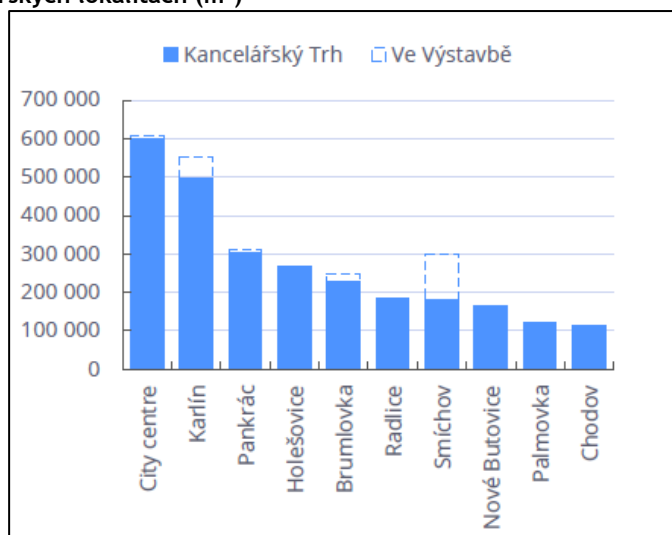
Graf 3: Roční objem výstavby (m²)



Zdroj: Pražský kancelářský trh Q2 2025, Colliers, Prague Research Forum.

Graf 4 přehledně ukazuje velikost stávajícího fondu a rozestavěnost v hlavních uzlech. V praxi to znamená, že kapacita ve výstavbě je koncentrována do Karlína a Smíchova s přesahem na pankrácko-brumlovský hřeben, zatímco v centru města je pipeline omezená. Rozložení pipeline v grafu tak odpovídá front-loadingu nových projektů do „vnitřního města“, kde se kombinuje dobrá dopravní dostupnost a silná preference nájemců po novostavbách s vyšším ESG standardem.

Graf 4: Trh v kancelářských lokalitách (m²)

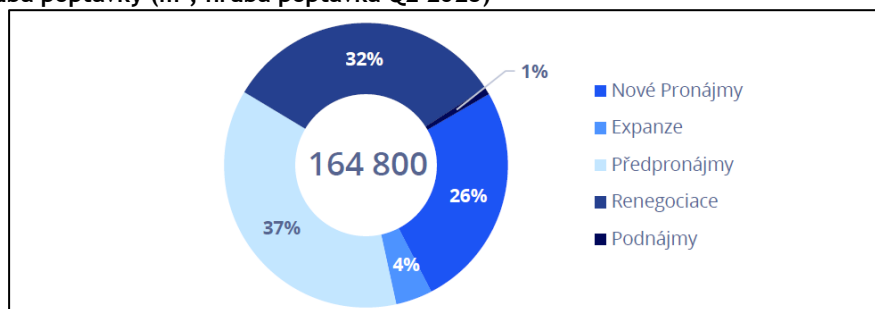


Zdroj: Pražský kancelářský trh Q2 2025, Colliers, Prague Research Forum.

Poptávka - Hrubá poptávka ve druhém čtvrtletí roku 2025 dosáhla výše 164 800 m² a její skladba je tvořena od největších podílů po nejmenší následovně - předpronájmy 37 %, renegociace 32 %, nové pronájmy 26 %, expanze 4 %, a podnájmy 1 %, viz Graf 5. Čistá poptávka tvořila 110 300 m².¹⁹

¹⁹ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.colliers.com/cs-cz/research/q2-2025-office>

Graf 5: Skladba poptávky (m², hrubá poptávka Q2 2025)

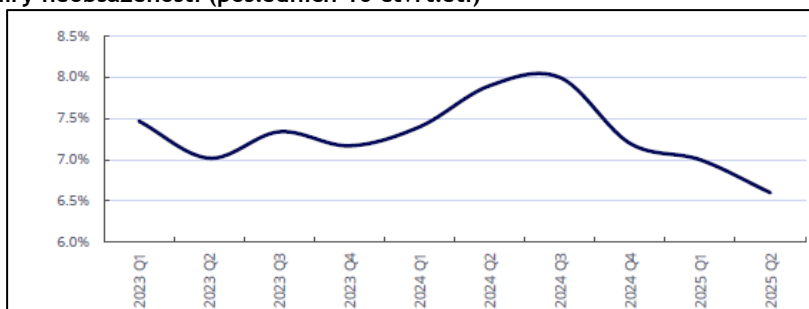


Zdroj: Pražský kancelářský trh Q2 2025, Colliers, Prague Research Forum.

Podíl předpronájmy je v tomto čtvrtletí tvořen převážně transakcemi vlastnického charakteru - zejména ČEZ 44 200 m² ve Smíchov City South a Banka Creditas 16 800 m² v Rohan City A2, jak je uvedeno v Marketbeat Prague Office Q2 2025 od společnosti Cushman&Wakefield. Po vyloučení těchto owner-occupier obchodů Colliers výslovně uvádí, že zbylých 103 800 m² hrubé poptávky bylo 53 % renegociací a 47 % nových pronájmů + expanzí, což koresponduje.²⁰

Míra neobsazenosti - Neobsazenost ve druhém čtvrtletí 2025 klesala z 7,0 % v březnu na 6,6 % v červnu 2025, vývoj míry neobsazenosti znázorňuje Graf 6. Nabídka volných prostor se tak stává ještě omezenější - aktuálně je na trhu okamžitě k dispozici pouze 259 000 m², což představuje nejnížší hodnotu od roku 2020. Vzhledem k trvale nízkému tempu nové výstavby a stabilní poptávce, zejména po kancelářích nejvyšší kvality (třída A), lze očekávat pokračování tohoto trendu. Největší meziroční pokles se projevil u objektů s nejvyšším hodnocením AAA, kde se nabídka mezi červnem 2024 a červnem 2025 zredukovala z 81 000 m² na 49 000 m².

Graf 6: Vývoj míry neobsazenosti (posledních 10 čtvrtletí)

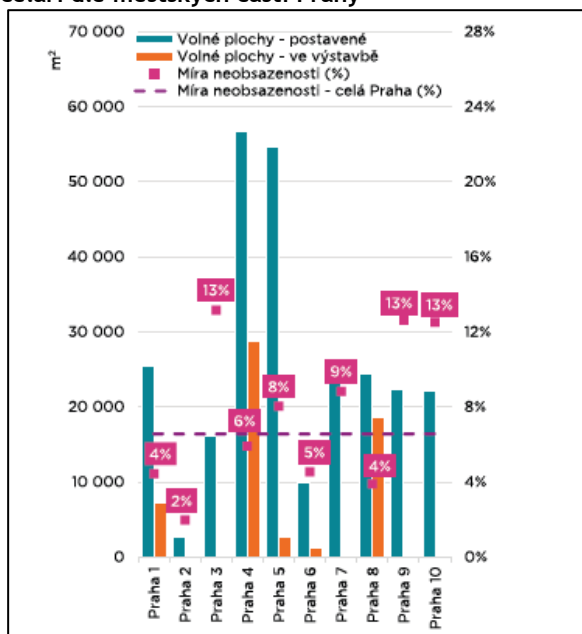


Zdroj: Pražský kancelářský trh Q2 2025, Colliers, Prague Research Forum.

Podle dat Savills zůstává největší objem volných kanceláří soustředěn v tradičně nejrozsáhlejších kancelářských lokalitách, jak je zobrazuje Graf 7. Nejvíce neobsazených prostor eviduje Praha 4, kde je aktuálně k dispozici zhruba 56 700 m², těsně následovaná Prahou 5 s přibližně 54 600 m². Pokud se však zaměříme výhradně na prémiový segment budov s hodnocením AAA, ukazuje se odlišná struktura - největší objem špičkových volných ploch se nachází v Praze 10 (cca 16 400 m²), následované Prahou 4 (13 400 m²) a Prahou 5 (13 000 m²).

²⁰ Zhotovitel čerpal informace z: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic_marketbeat_office_2025_q2_v2.pdf?rev=d34810eda8ac4ee4acedda0a099f4d11

Graf 7: Neobsazenost kanceláří dle městských částí Prahy



Zdroj: Czech Republic - Office Market - Q2 2025 - Prague Office Market, Savills.

4.4.2.2.2 Brno²¹

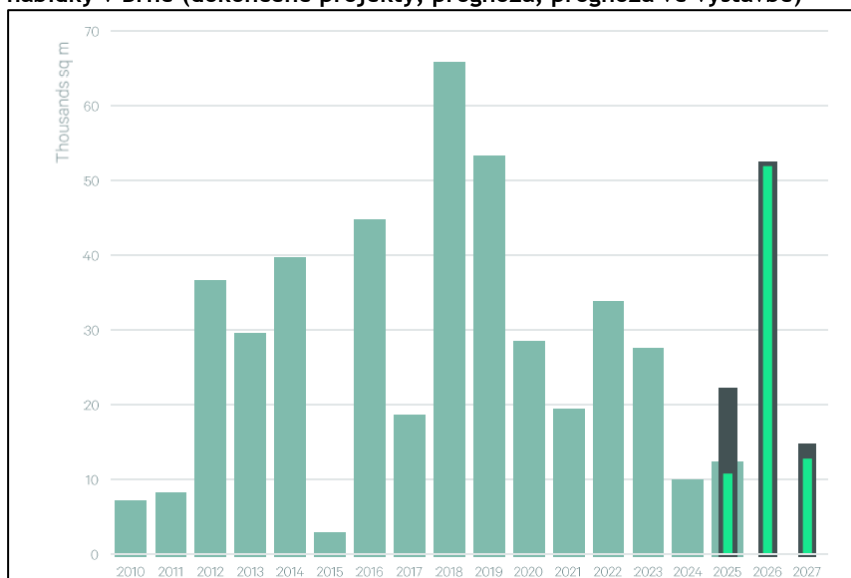
Nabídka - brněnský fond moderních kanceláří činil v 1. polovině roku 2025 celkem 704 900 m². Budovy třídy A představovaly 73 % celkové plochy, zbývajících 27 % tvořily kanceláře třídy B. Během pololetí byla dokončena jediná budova Titanium X (≈ 10 940 m²) od developerské společnosti JRA Estate a ve výstavbě bylo 103 100 m² v deseti projektech. Do konce roku 2025 je plánováno dokončení pouze jednoho projektu - Cerit III (10 800 m²). Největší rozestavěné projekty představují mj. Ponávka A4²² (≈ 16 800 m²) a Nova Zbrojovka D4²³ (≈ 10 500 m²), s dodanými objemy koncentrovanými spíše do roku 2026. V příštím roce je očekáváno dodání necelých 52 000 m². Objem rozestavěných kancelářských prostor v Brně zůstává relativně omezený, přičemž největší část nových dodávek je plánována až do roku 2026, jak zobrazuje Graf 8.

²¹ Zhotovitel čerpal informace pro kapitolu 4.4.2.2.2 z reportů od společnosti CBRE a Knight Frank: https://www.regionalresearchforum.cz/wp-content/uploads/2025/07/PressRelease_BrnoOstrava_H1-2025-EN-3.pdf a <https://knightfrank-prod-api.springsystems.cz/api/v1/files/0e2db670-a3c9-4105-a154-487cc8ede60/download>

²² Dostupné z: <https://ctp.eu/cs/ponavka/>

²³ Dostupné z: <https://novazbrojovka.cz>

Graf 8: Vývoj nabídky v Brně (dokončené projekty; prognóza; prognóza ve výstavbě)

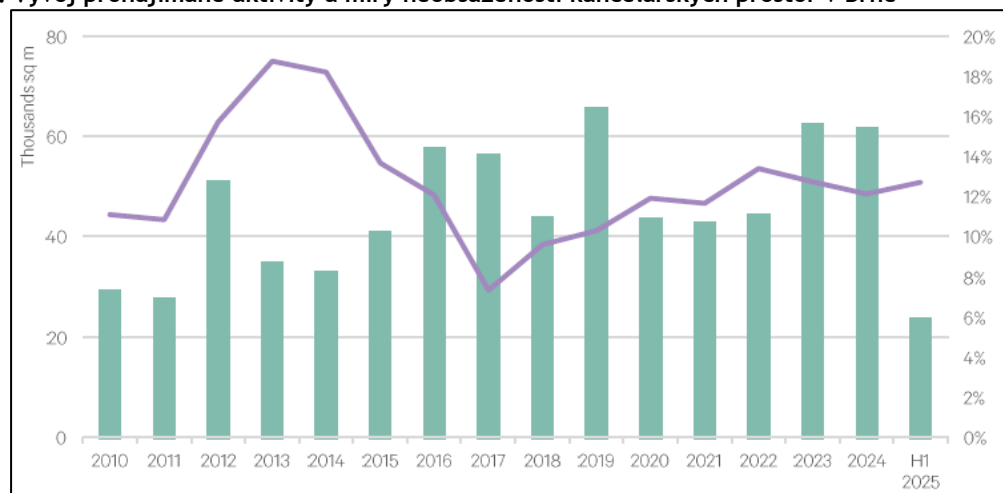


Zdroj: Figures Office H1 2025 - Brno, CBRE Research, RRF.

Poptávka - v 1. pololetí roku 2025 dosáhla celková pronajímaná aktivita (Total Leasing Activity, TLA) 32 200 m², což představuje pokles o 24 % ve srovnání se stejným obdobím roku 2024. V první polovině roku 2025 byla v Brně největší transakcí předpronájem společnosti z energetického sektoru v projektu Nová Zbrojovka D4 o výměře 10 500 m². Druhou nejvýznamnější transakcí byl předpronájem společnosti Sudop Real v projektu Landmark (3 300 m²), následovaný novým pronájmem společnosti Abugo v budově Campus Science Park DE (1 900 m²). Největší podíl nájemní poptávky pocházel od společností z odvětví energetiky a těžebních technologií (35 %), technologií (20 %) a stavebnictví a developmentu (11 %). Nové nájemní smlouvy tvořily 55 % TLA, zatímco předpronájmy představovaly 43 %. Čistá poptávka (take-up, bez započtení renegociací) dosáhla 31 400 m², což znamenalo meziroční nárůst o 14 % oproti 1. pololetí 2024, avšak současně pokles o 10 % ve srovnání s 2. pololetím 2024.

Míra neobsazenosti - v Brně míra neobsazenosti vzrostla na 12,7 %, jedná se tak o nárůst o 0,6procentního bodu a odpovídá 89 500 m² volných kancelářských prostor k 2. čtvrtletí 2025. Vývoj pronajímané aktivity a míry neobsazenosti kancelářských prostor v Brně ukazuje Graf 9.

Graf 9: Vývoj pronajímané aktivity a míry neobsazenosti kancelářských prostor v Brně

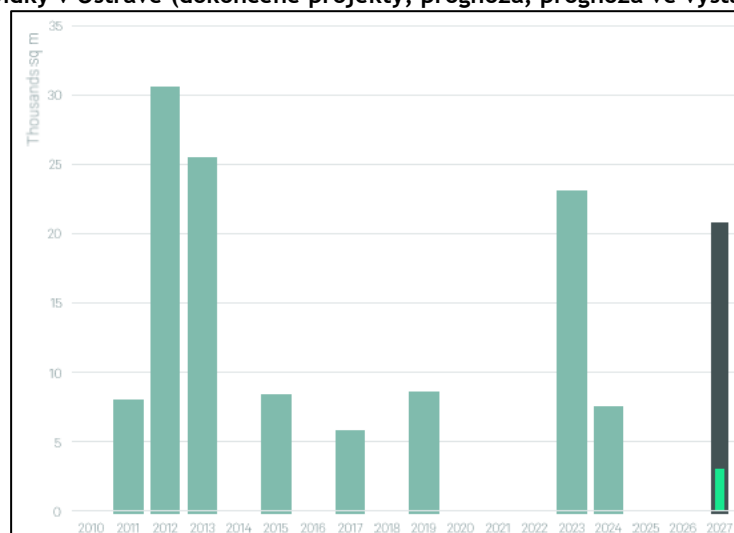


Zdroj: Figures Office H1 2025 - Brno, CBRE Research, RRF.

4.4.2.2.3 Ostrava²⁴

Nabídka - celkový moderní fond v Ostravě činil k 1. polovině roku 2025 zhruba 245 700 m². V pololetí nedošlo k žádnému dokončení nové administrativní budovy a ve výstavbě je pouze polyfunkční projekt Václav²⁵ s $\approx 3\,000$ m² kanceláří (dokončení po roce 2026/27). Jedná se o první výstavbu od 4. čtvrtletí 2021. V současnosti je navíc ve fázi plánování jeden další projekt, který zahrnuje celkem 17 500 m² kancelářských ploch.

Graf 10: Vývoj nabídky v Ostravě (dokončené projekty; prognóza; prognóza ve výstavbě)



Zdroj: Figures Office H1 2025 - Ostrava, CBRE Research, RRF.

²⁴ Zhotovitel čerpal informace z reportu od společnosti CBRE: <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/ostava-office-figures-h1-2025>

²⁵ Dostupné z: <https://moap.ostava.cz/cs/o-moapu/aktualne/vystavba-polyfunkcniho-domu-vaclav-v-ostave-byla-zahajena>

Poptávka - v 1. pololetí roku 2025 dosáhla celková pronajímaná aktivita, včetně renegociací, 5 700 m². V Ostravě představoval nejvýznamnější transakci první poloviny roku nový pronájem společnosti Satum Czech v budově IQ Ostrava o ploše 1 900 m². V realizované poptávce dominoval zejména finanční sektor, avšak výrazněji se uplatnily také technologické společnosti.

Míra neobsazenosti - klesla během uplynulého roku o 4,1 procentního bodu na 10,7 %. Tento pokles odpovídá 26 400 m² volných kancelářských prostor. Vývoj pronajímané aktivity a míry neobsazenosti kancelářských prostor v Ostravě ukazuje Graf 11.

Graf 11: Vývoj pronajímané aktivity a míry neobsazenosti kancelářských prostor v Brně



Zdroj: Figures Office H1 2025 - Ostrava, CBRE Research, RRF.

4.4.2.3 Nájemné a výnosová míra

V 1. polovině 2025 zůstalo kancelářské nájemné v ČR převážně stabilní s pokračujícím rozstřelem mezi Prahou a regionálními městy. Dále pak došlo ke kompresi prime výnosů u kanceláří o 25 bb q/q a prime kancelářský výnos pro ČR se pohybuje v intervalu 5,15-5,25 % dle rozdílných metodik Savills a C&W; oba zdroje zároveň dokládají silnou investiční aktivitu v 1. polovině roku 2025.

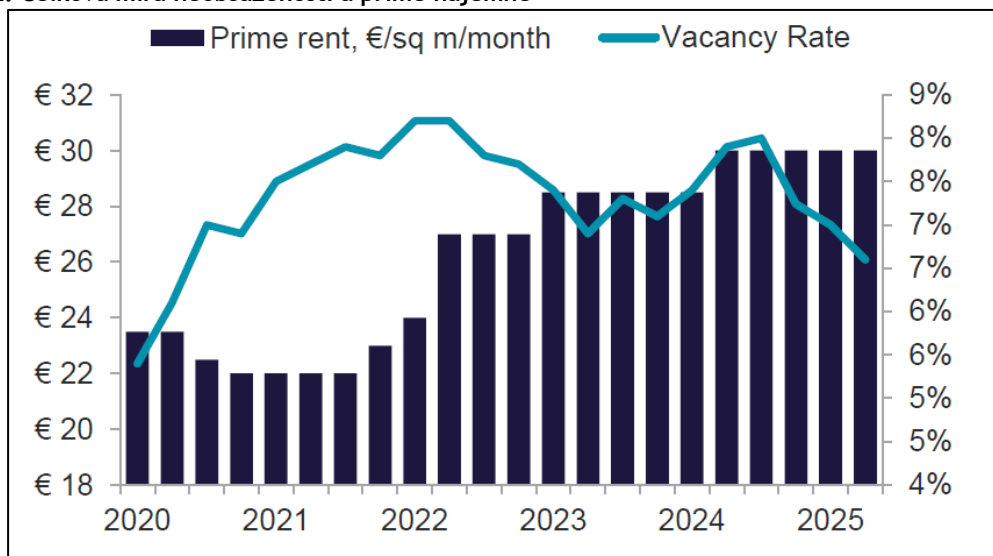
4.4.2.3.1 Praha ²⁶

Nájemné a výnosová míra - pražské „prime“ nájemné zůstalo v první polovině roku 2025 beze změny na 30 €/m²/měsíc v centru, 21 €/m²/měsíc ve vnitřním městě a 15,50 €/m²/měsíc ve vnějším městě; CBRE současně uvádí pro prime rozpětí 29-30 €/m²/měsíc (stejně čtvrtletí), což potvrzuje stabilizaci cenové úrovně napříč agenturami při setrvalé klesající neobsazenosti.

²⁶ Zhotovitel čerpal informace pro tvorbu kapitoly 4.4.2.3.1 z reportů od společnosti CBRE, Cushman&Wakefield, Savills a Knight Frank, konkrétně z: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic_marketbeat_office_2025-q2-en.pdf?rev=16332a6fee0f49d4aa786ae6104efb22, <https://www.cbre.com/insights/figures/prague-office-figures-q2-2025>, <https://pdf.euro.savills.co.uk/czech-republic/2025-q2-investment-eng.pdf> a https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic_marketbeat_investment_2025_q2-en.pdf?rev=36e313748ac54459ae3c6de6502dd37a, <https://knightfrank-prod-api.springsystems.cz/api/v1/files/fc58b788-eea8-4b88-bb1f-d3f3be41bf0e/download>

Výnosová míra se pro pražský kancelářský trh v Q2 2025 pohybuje mezi 5,15 % (Savills, Q2 2025) a 5,25 % (C&W, Q2 2025).

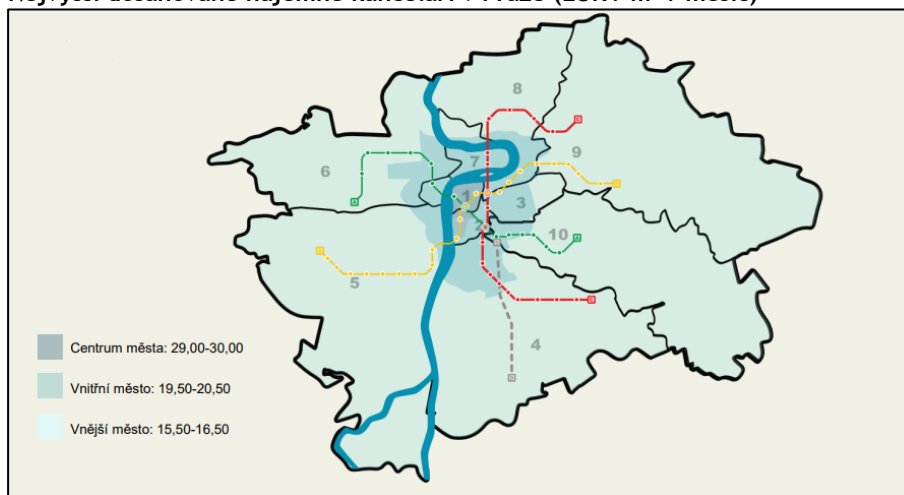
Graf 12: Celková míra neobsazenosti a prime nájemné ²⁷



Zdroj: Marketbeat Prague Office Q2 2025, Cushman&Wakefield.

Obrázek 6 resp., mapa zobrazuje prostorové rozmístění nejvyšších dosahovaných nájmů v Praze a rozlišuje tři pásma - centrum města (přibližně 29,00-30,00 €/m²/měsíc), vnitřní město (cca 19,50-20,50 €/m²/měsíc) a vnější město (cca 15,50-16,50 €/m²/měsíc). Nejvyšší hodnoty jsou soustředěny do centrálních částí a podél klíčových dopravních os a obchodních koridorů – to koresponduje s očekávaným prostorovým gradientem hodnoty kancelářských ploch.

Obrázek 6: Nejvyšší dosahované nájemné kanceláří v Praze (EUR / m² / měsíc)



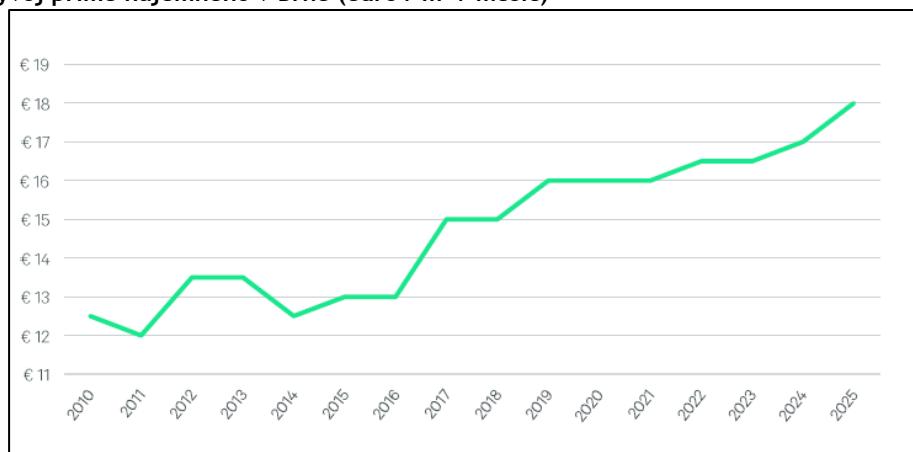
Zdroj: Kanceláře Praha Q2 2025, Knight Frank.

²⁷Vysvětlení: nejvyšší tržní nájemné za prvotřídní prostory.

4.4.2.3.2 Brno ²⁸

Nájemné a výnosová míra - v Brně potvrzuje RRF pro H1 2025 „prime headline“ nájemné v rozmezí 17-18 €/m²/měsíc, přičemž tržní dynamika je výrazně selektivní a preferuje projekty ve vyšších třídách s dobrým napojením a ESG standardem. Hladina nájemného tak vzrostla proti roku 2024. Veřejně přístupné kvartální reporty společností jako je C&W, Savills a další za Q2 2025 neuvádějí samostatnou „prime office yield“ pro Brno.

Graf 13: Vývoj prime nájemného v Brně (euro / m² / měsíc)



Zdroj: Figures Office H1 2025 - Brno, CBRE Research, RRF.

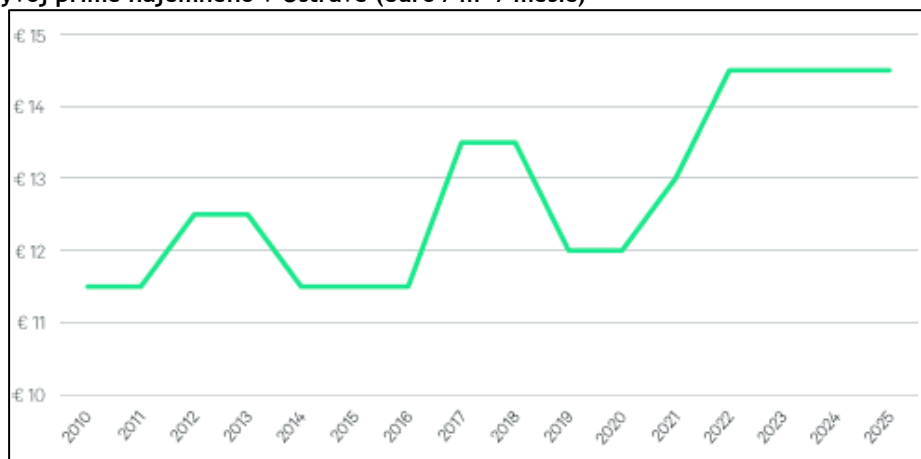
4.4.2.3.3 Ostrava ²⁹

Nájemné a výnosová míra - na ostravském trhu zůstalo v H1 2025 „prime headline“ nájemné stabilní na 14,00-14,50 €/m²/měsíc, což spolu s klesající neobsazeností potvrzuje postupnou normalizaci po předchozím období slabší nabídky i poptávky; číselně tato úroveň odpovídá dlouhodobému pásmu uvedenému v pravidelných reportech RRF a CBRE. Obdobně jako v Brně, kvartální veřejné reporty za Q2 2025 nepublikují samostatný prime výnos pro Ostravu.

²⁸ Zhotovitel čerpal informace z reportů od společnosti RRF, CBRE a Knight Frank konkrétně z: <https://www.regionalresearchforum.cz/h1-2025-regional-research-forum-zverejnuje-udaje-o-kancelarskem-trhu-v-brne-a-ostrave-za-prvni-pololeti-roku-2025/>, <https://www.cbre.com/insights/figures/brno-office-figures-h1-2025> a <https://knightfrank-prod-api.springsystems.cz/api/v1/files/0e2db670-a3c9-4105-a154-487cc8ede60/download>

²⁹ Zhotovitel čerpal informace z reportů od společnosti RRF, CBRE a Knight Frank konkrétně z: <https://www.regionalresearchforum.cz/h1-2025-regional-research-forum-zverejnuje-udaje-o-kancelarskem-trhu-v-brne-a-ostrave-za-prvni-pololeti-roku-2025/>, <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/ostrava-office-figures-h1-2025> a <https://knightfrank-prod-api.springsystems.cz/api/v1/files/0e2db670-a3c9-4105-a154-487cc8ede60/download>

Graf 14: Vývoj príme nájemného v Ostravě (euro / m² / měsíc)



Zdroj: Figures Office H1 2025 - Ostrava, CBRE Research, RRF.

4.4.2.4 Technologické a kulturní trendy

V roce 2025 se kancelářské prostředí v ČR posouvá směrem ke kombinaci „hybridní přítomnosti“ a „space-as-a-service“, kdy firmy zmenšují stopu, ale zvyšují nároky na kvalitu, technologické vybavení a služby. Na úrovni pracovních návyků se i v Česku prosadil model s převahou tří dnů v kanceláři a dvou dnů práce z domova, což v praxi potvrzují i domácí reportáže se zaměstnavateli. Mezinárodní průzkumy zároveň ukazují, že rok 2025 je rokem více strukturovaných hybridních politik a tlaku na měřitelný „workplace experience“. To se promítá do investic do kolaboračních zón, AV techniky a monitoringu využití prostor, které podporují řízení docházky a optimalizaci obsazenosti.^{30 31 32}

Technologicky se prosazuje digitalizace správy budov a práce s daty - od senzorického měření obsazenosti až po energetický management - a současně roste důraz na kvalitu pracovního prostředí a fit-out. Podle JLL je v EMEA v roce 2025 většina firem připravena navyšovat investice do kanceláří do roku 2030, přičemž převažují modernizace zaměřené na uživatelskou zkušenost, technologie a udržitelnost; zároveň ale přetrvává tlak na termíny a rozpočty a fit-outy zdražuje práce a materiál. Tyto impulzy se propisují i do české praxe, kde nájemci častěji volí menší, ale lépe vybavené prostory v kvalitnějších budovách.³³

K nejvýraznějším kulturním trendům patří rozvoj flexibilních a servisovaných kanceláří (flex-office). Rostoucí trend potvrzuje i report od společnosti Cushman & Wakefield, jak je vidět na Graf 15. Knight Frank pro Q2 2025 uvádí meziroční růst nabídky flexu o 9 % se zřetelnými

³⁰ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-trendy-analyzy-hybridni-model-vitezi-firmy-v-cesku-nastavuji-pravidla-pro-praci-z-domova-271936>

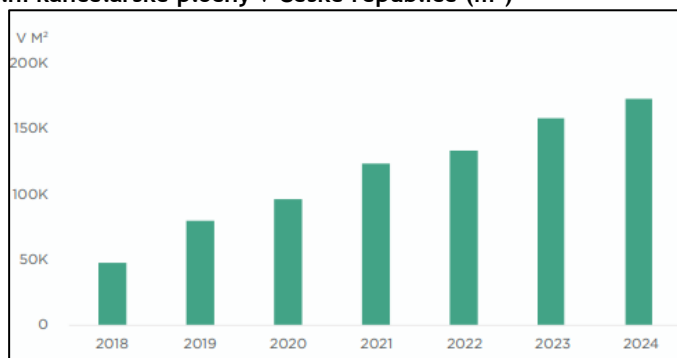
³¹ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.cbre.com/insights/reports/2024-2025-global-workplace-and-occupancy-insights>

³² Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.jll.com/content/dam/legacy/jll-com/documents/pdf/research/emea/jll-emea-fit-out-cost-guide-2025.pdf>

³³ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.jll.com/content/dam/legacy/jll-com/documents/pdf/research/emea/jll-emea-fit-out-cost-guide-2025.pdf>

expanzemi nejen v Praze, ale i v Brně a Ostravě; podle jeho souhrnu přesáhla v metropoli celková plocha sdílených a flexibilních kanceláří hranici 144 000 m² a přibližuje se 4 % moderního kancelářského fondu.^{34 35}

Graf 15: Vývoj flexibilní kancelářské plochy v České republice (m²)



Zdroj: Coworking Report - Office - duben 2025, Cushman & Wakefield.

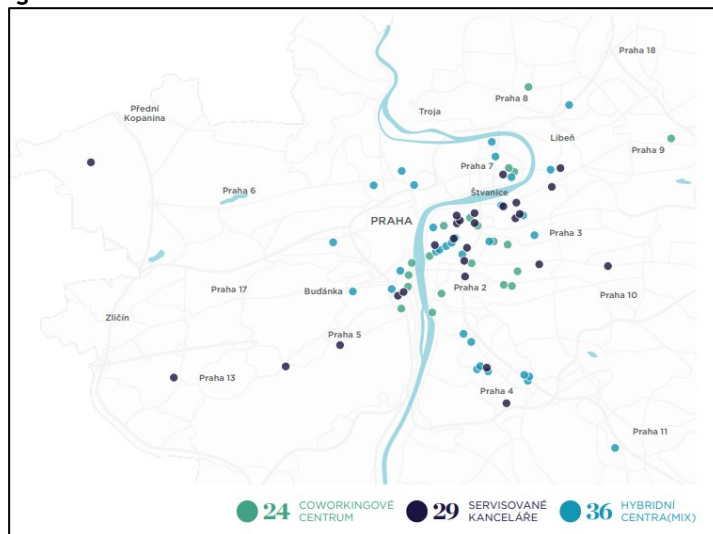
Podíl flexibilních a servisovaných kanceláří na celkové kancelářské ploše v Praze činí přibližně 3,4 % a vykazuje meziroční růst. Nabídka byla historicky koncentrována v centru města a jeho bezprostředním okolí, avšak v období 2022-2024 se projevuje výrazný trend otevírání nových center v okrajových částech Prahy, zejména v blízkosti rezidenčních lokalit, což vede k postupnému vyrovnávání prostorového rozložení. Zatímco v roce 2022 činil podíl Prahy 1 celkem 28 %, do konce roku 2024 klesl na 23 %, přičemž podíl Prahy 4 se ve stejném období zvýšil z 18 % na 21 % a podíl center ve vnějších částech Prahy narostl ze zhruba 5 % na přibližně 11 % celkového zásobníku flexibilních ploch. Rozložení coworking center a servisovaných kanceláří v Praze zobrazuje mapa, resp. Obrázek 7.³⁶

³⁴ Zhotovitel čerpal informace z: <https://knightfrankprostory.cz/en/blog/prague-office-market-q2-2025>

³⁵ Zhotovitel čerpal informace z: <https://praguemorning.cz/coworking-prague-2025-growth/>

³⁶ Zhotovitel čerpal informace z: <https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/emea/czech-republic/insights/2025/24377coworkingreportczechczcompressed.pdf?rev=5ad14df869354cf9a59ebdde8fd75b3d>

Obrázek 7: Coworkingová centra a servisované kanceláře v Praze



Zdroj: Coworking Report - Office - duben 2025, Cushman & Wakefield.

Regulačně a investičně trendům dominuje ESG. V květnu 2024 byla v Úředním věstníku zveřejněna přepracovaná evropská směrnice o energetické náročnosti budov (EPBD) s cílem urychlit renovace a připravit se na „zero-emission“ nové budovy od roku 2030; současně první podniky spadající do působnosti směrnice CSRD reportují za fiskální rok 2024 již v roce 2025. Tyto rámce urychlují poptávku po energeticky úsporných, certifikovaných a datově řízených kancelářích a zároveň vytvářejí tlak na „brown discount“ u starších budov. Empirické studie a komentáře poradenských firem pro Evropu navíc ukazují, že u certifikovaných kancelářských budov se projevuje „green premium“ a naopak diskont u neefektivních aktiv. Recast EPBD z roku 2024 směřuje k urychlené obnově energeticky nevhodných budov a k zero-emission standardu pro nové budovy od 2030; souběžně CSRD vyžaduje od první vlny firem zveřejnění ESG reportu za rok 2024 během roku 2025. V důsledku se na českém trhu dále rozšiřují „green leases“, měření uhlíkové stopy provozu a plány postupného snižování spotřeby, zatímco investoři a věřitelé explicitně oceňují certifikace a potenciál dekarbonizace. Evropská evidence i poradenské analýzy zároveň dokládají existenci „green premium“ a narůstající „brown discount“, což má přímý dopad na oceňování a na investiční strategie v Praze i v regionech. ^{37 38 39}

³⁷ Zhotovitel čerpal informace z webového portálu European comission, konkrétně z článků: <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj/eng>, https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en, https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en

³⁸ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.jll.com/en-uk/insights/sustainability-remains-a-key-driver-for-european-real-estate-investors>

³⁹ Zhotovitel čerpal informace z: <https://www.cbre.com/insights/books/strengthening-value-through-esg/value-of-environmental-building-features>

4.4.2.5 Srovnání kancelářských prostor v ČR s evropským trhem ⁴⁰

Ve srovnání s ostatními hlavními městy CEE-6 vychází Praha z poslední regionální syntézy Colliers „ExCEEDing Borders Office Report 2025“ jako trh s nejvyššími headline nájmů a jednou z nejnižších neobsazeností.

Tabulka 7: Srovnání v rámci CEE-6 podle prime nájemného, míry neobsazenosti a prime yield

Město	Prime nájemné (€ / m ² / měsíc)	Míra neobsazenosti (%)	Prime yield (%)
Praha	27,00	7,50	5,25
Varšava	28,50	10,50	6,25
Budapešť	25,50	14,10	6,50
Bratislava	20,00	12,60	6,00
Bukurešť	22,00	12,50	7,50
Sofie	16,00	13,80	7,75

Zdroj: ExCEEDing Borders Office Report 2025, Colliers, vlastní zpracování.

V evropském rámci mimo CEE se Praha cenově řadí poblíž Vídně, zatímco západoevropské „core“ trhy dosahují výrazně vyšších headline nájmů. Mapový přehled EMEA v ExCEEDing Borders uvádí Vídeň s prime nájemem 35 €/m²/měsíc a vakancí 3,8 %, Berlín s 52,3 €/m²/měsíc a 7,7 %, a Paříž (CBD) s 94,2 €/m²/měsíc a 4,1 %; Praha v tomto kontextu kombinuje nižší nájem než západní jádra, ale současně výrazně nižší neobsazenost než řada velkých měst s vyšší nabídkou.⁴¹

Interpretace těchto rozdílů v roce 2025 stojí na omezené pražské nabídce a výrazné preferenci kvalitních, ESG-kompatibilních budov. ExCEEDing Borders na stranách věnovaných pricingu a „ESG premium“ shrnuje, že se prohlubuje rozdíl mezi prime a sekundárním stockem a že certifikované budovy vykazují zřetelné nájemní i hodnotové prémie, zatímco starší objekty čelí „brown discountu“. To koresponduje s kapitolou 4.4.2.3.1, která již nyní indikuje, že ve vnitřním městě se požadované nájmů u připravovaných projektů posouvají k ≈ 25 €/m²/měsíc a v centru se u nových oznámených schémata objevují požadavky kolem ≈ 35 €/m²/měsíc, tedy nad současnými benchmarky; jde o tlak plynoucí z nízkých dodávek a vyšších standardů.

4.4.2.6 Krátkodobý výhled (Q3 2025).

Regionální „Outlook and Forecast“ Colliers očekává, že prime, dobře umístěné a ESG-kompatibilní budovy si udrží silnou poptávku a potenciál dalšího růstu nájmů, zatímco sekundární stock bude narážet na potřebu investic či repurposingu. Roli poptávky má nadále doplňovat veřejný sektor a postupně rostoucí flex-office. V Praze tomu odpovídá štíhlá pipeline a stav ke druhému čtvrtletí 2025. Pro nejbližší kvartál je tedy nejpravděpodobnější stabilita prime nájemného kolem 30 €/m²/měsíc a další selektivní tlak na růst ve vnitřním městě; prime yield ~5,25 % je prozatím

⁴⁰ Zhotovitel zpracoval kapitolu na základě reportů od společnosti Colliers, dostupné z: <https://www.colliers.com/cs-cz/research/q2-2025-office>, <https://www.colliers.com/en-hu/research/exceeding-borders-office-report-2025>

⁴¹ Pozn. Zhotovitele: přehled EMEA pracuje s poslední dostupnou čtvrtletní bází, u Prahy a CEE-6 navazují data na Q1/Q2 2025 podle tabulky a lokálního Q2 reportu.

vnímán jako stabilní s možností mírného utažení u špičkových transakcí, pokud přetrvá omezená nabídka a poptávka se bude koncentrovat do nejkvalitnějších aktiv.

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 přihlédnout 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 užitekem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitekem 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 klesá⁴². 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

⁴² 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

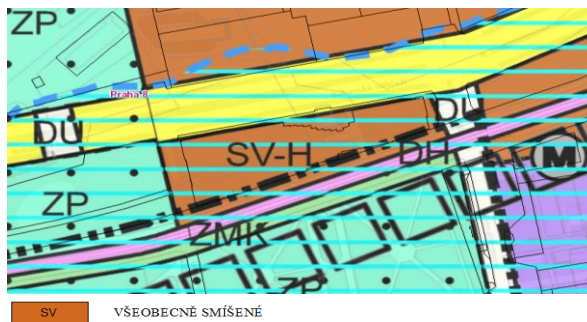
Hodnota Pozemky Nemovitosti bude stanovena pomocí porovnávací metody. Dle zadání tohoto znaleckého posudku jsou oceněny pouze pozemky, bez staveb na nich umístěných. Porovnávací metoda je založena na porovnání nemovitosti s realizovanými prodeji v obdobných lokalitách. Metoda tak poskytuje relevantní 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

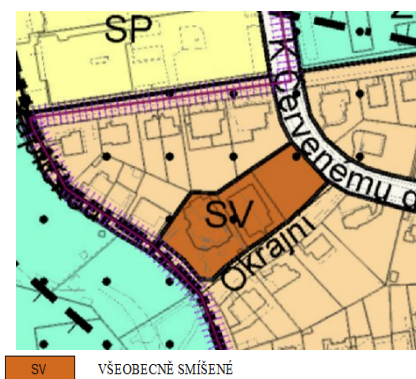
Jedná se o uskutečněný prodej pozemku o výměře 6 960 m², který se nachází v obci Praha, městské části Karlín. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 841/47, parc. č. 843/7 a parc. č. 769/16, k. ú. Karlín, obec Praha. Pozemek je rovinný a má pravidelný tvar. Dle platného územního plánu se nachází na plochách 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

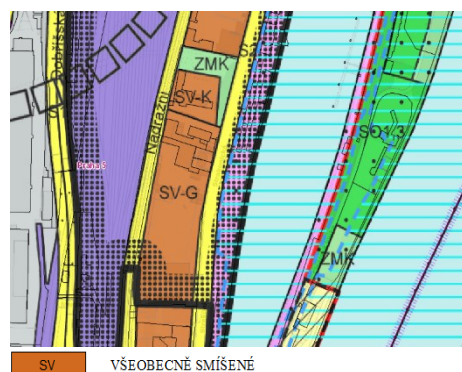
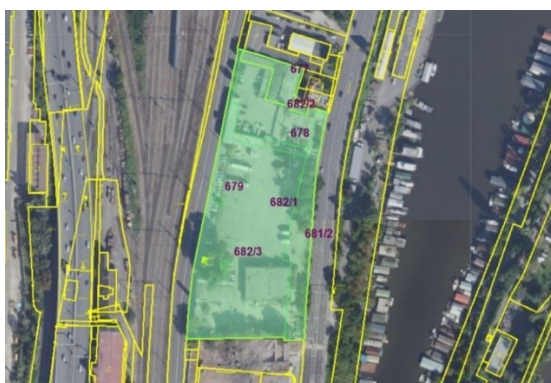
Jedná se o uskutečněný prodej pozemku o celkové výměře 1201 m², který se nachází v obci Praha, městská část Praha Strašnice. Konkrétně se jedná o pozemek parc. č. 1393, k. ú. Strašnice, obec Praha. Pozemky se nacházejí na rovinatém území a nachází se na nich vzrostlá zeleň. Inženýrské sítě u pozemku 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-3594/2025-101. Pozemek byl prodán v lednu 2025 za 52 000 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Vzorek č. 3

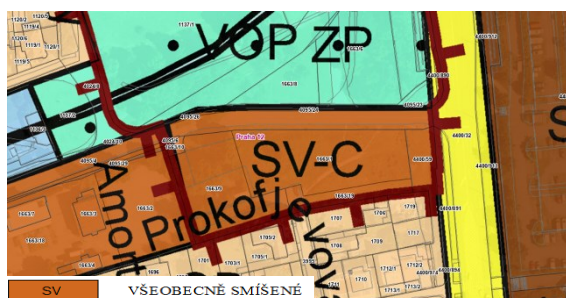
Jedná se o uskutečněný prodej pozemků o celkové výměře 17 558 m², který se nachází v obci Praha, městská část Praha Smíchov. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 682/1, parc. č. 677, k. ú. Smíchov, obec Praha. Pozemky se nacházejí na rovinatém území a nachází se na nich zpevněná plocha a pár staveb 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 2 170 m², který se nachází v obci Praha, městská část Modřany. Konkrétně se jedná o pozemek parc. č. 1663/1, k. ú. Modřany, obec Praha. Dle současně platného územního plánu se nachází na plochách všeobecně smíšené. Číslo řízení je V-71537/2024-101. Pozemek byl prodán v Q4 2024 za 79 000 000 Kč.



Zdroj: cuzk.cz.

Tabulka 8: Porovnávací analýza Pozemky Nemovitosti ⁴³

Oceňovaná nemovitost: Pozemek Vršovická, Praha 10 - Vršovice			x	x	x	Vršovická, 10100 Praha 10 - Vršovice	Rovinatý, částečně nepravidelný	Bezproblémový, v bezprostřední blízkosti veřejných komunikací	13 924 m ²	Velmi dobrá, v místě MHD, dobré napojení na pražský okruh	Všechny	Bez omezení, předpoklad nezastavěného pozemku bez projektu, ÚR a SP	SMJ-H - smíšené městského jádra	46 222 Kč/m ²
VZORKY			Realizovaná jednotková cena (Kč/m ²)	Zdroj	Přepočtená cena (Kč/m ²)	Poloha	Tvar a sklon	Přístup k pozemku	Velikost pozemku	Dopravní dostupnost	Inženýrské sítě	Omezení a stavební připravenost	Využití dle ÚP	Celkem (Kč/m ²)
Porovnávané vzorky	1	Rohanské nábřeží, Praha 8 - Karlín	30 505	Realizace Q1/2019	65 224 Kč	Lepší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Menší (6 960 m ²)	Obdobná	Obdobné	Obdobné	Obdobné (SV-H - všeobecně smíšené)	49 897
	Koef.			2,14		0,85	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,77
	2	K Červenému dvoru, Praha 10 - Strašnice	43 297	Realizace Q1 2025	44 607	Horší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Menší (1 201 m ²)	Horší	Obdobné	Horší (vzrostlá zeleň)	Obdobné (SV - všeobecně smíšené)	45 982
	Koef.			1,03		1,10	1,00	1,00	0,85	1,05	1,00	1,05	1,00	1,03
	3	Nádražní, Praha 5 - Smíchov	21 359	Realizace Q3/2019	43 790	Lepší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Větší (17 557 m ²)	Obdobná	Obdobné	Horší (na pozemku stavba k demolici)	Obdobné (SV-G - všeobecně smíšené)	43 451
	Koef.			2,05		0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	0,99
	4	Povodňová, Praha 12 - Modřany	36 406	Realizace Q4 2024	38 261	Horší	Obdobný (pravidelného tvaru, rovinatý)	Obdobný	Menší (5 975 m ²)	Horší	Obdobné	Horší (vzrostlá zeleň)	Obdobné (SV-C - všeobecně smíšené)	45 557
	Koef.			1,05		1,20	1,00	1,00	0,90	1,05	1,00	1,05	1,00	1,19

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní výpočty.

⁴³ Při výpočtech není použito zaokrouhlování. Zaokrouhlení na celé číslo je použito pouze při výpočtu mediánu jednotkové ceny Pozemky Nemovitosti.

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu Pozemky Nemovitosti ve výši 46 222 Kč/m².

Tabulka 9: Stanovení porovnávací hodnoty Pozemky Nemovitosti

Jednotková cena	Plocha	Celková hodnota
(Kč/m ²)	(m ²)	(tis. Kč)
46 222	13 924	643 595

Zdroj: vlastní zpracování

Porovnávací hodnota Pozemky Nemovitosti činí 643 595 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.

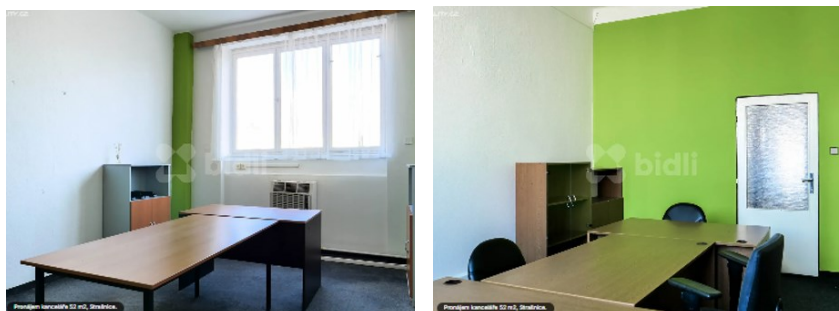
Výnosy

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 sreality.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 pronájem kanceláře o celkové ploše 52 m², která se nachází v 1. patře administrativní budovy v ulici Korytná, Praha - Strašnice. V objektu je recepce s provozem od 7:30 do 17:00 a přístup do kancelářských prostor je možný 24/7. K dispozici je možnost pronájmu parkovacího stání. Budova nemá výtah, prostory jsou částečně zařízené a vytápění je zajištěno lokálně plynem. V okolí je dobrá dopravní dostupnost s tramvajovými a autobusovými zastávkami v pěší vzdálenosti. Pronájem kanceláře činí 9 100 Kč/měsíc, k nájmu se dále účtují zálohy na služby a energie ve výši 90 Kč/m² bez DPH.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 2

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 62 m², která se nachází v suterénu cihlové budovy na rohu ulic Troilova a Bydžovská v Praze - Malešicích. Prostory mají dva vstupy, samostatný a přes čekárnu ordinací, a jsou členěny do více místností. Součástí je vlastní sociální zázemí zahrnující toaletu, kuchyňku a sprchový kout. Vytápění je ústřední plynové, prostory se nabízejí v původním stavu s možností úprav dle dohody s majitelem. Parkovací stání je možné po dohodě. Pronájem kanceláře činí 13 000 Kč/měsíc, energie se hradí dle skutečné spotřeby.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 3

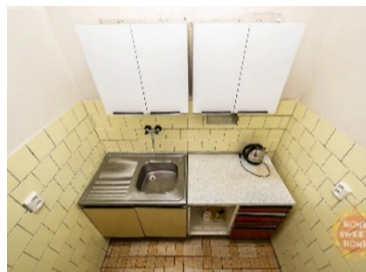
Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 20 m², která se nachází v prvním patře smíšené budovy ve velmi dobrém stavu v městské části Praha 10 - Vršovice. Kancelář je částečně zařízená, s kobercovou podlahou, a je součástí objektu s výtahem. V budově je dostupné neomezené připojení k internetu a možnost připojení více telefonních linek. V areálu lze samostatně pronajmout parkovací místa pro osobní i nákladní automobily, přičemž cena parkování závisí na výšce vozidla. Objekt má výbornou dopravní dostupnost s autobusovou zastávkou přímo u budovy a nachází se v lokalitě s kompletní občanskou vybaveností. Pronájem kanceláře činí 4 400 Kč/měsíc, k čemuž se připočítávají poplatky za služby ve výši 109 Kč/m².



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 4

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 22 m², která se nachází v přízemí třípodlažní smíšené budovy ve velmi dobrém stavu, v oploceném areálu s celodenní ostrahou v Praze - Vršovicích. Kancelář je samostatná, sociální zázemí a kuchyňka jsou společné na patře. V objektu je výtah, možnost připojení k internetu a více telefonním linkám. Lokalita nabízí klidné prostředí s výbornou dopravní dostupností, autobusová zastávka je přímo u budovy a v okolí se nachází veškerá občanská vybavenost. V areálu je možnost pronájmu parkovacích míst pro osobní i nákladní vozidla. Pronájem kanceláře činí 4 840 Kč/měsíc, k čemuž se připočítávají poplatky za služby ve výši 109 Kč/m².



Zdroj: www.sreality.cz.

Tabulka 10: Porovnávací analýza nájemného Nemovitosti Radnice

Lokalita	Nabídková cena	Plocha	Nabídková cena	Koef. Nabídky	Velikost	Poloha	Technický stav	Vybavení	Dopravní dostupnost	Koef. celkem	Upravená cena
Praha 10 - Vršovice	(Kč/měs.)	(m ²)	(Kč/m ² /měs.)	-	(průměrně cca 20 m ²)	-	-	-	-	-	(Kč/m ² /měs.)
Korytná, Praha 10 - Strašnice	9 100	52	175	0,95	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	183
Troilova, Praha 10 - Malešice	13 000	62	210	0,95	1,05	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	230
Petrohradská, Praha 10 - Vršovice	4 400	20	220	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	209
Petrohradská, Praha 10 - Vršovice	4 840	22	220	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	209
průměr z nabídek			206	průměr upravené ceny							208

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování.

Dle výše uvedené porovnávací analýzy se tržní nájemné obdobných komerčních prostor pohybuje v rozpětí od 183 do 230 Kč/m²/měsíc. Průměrné nájemné pak činí 208 Kč/m²/měsíc.

V suterénu Nemovitosti Radnice se nacházejí skladové prostory v horším technickém stavu (o velikosti 4 880 m²), pro stanovení jejich hodnoty uvažuje Zhotovitel s nájemným ve výši 50 % tržního nájemného kancelářských prostor, tj. ve výši 104 Kč/m²/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 11: Výpočet ročního nájemného Nemovitosti Radnice

Kancelářské prostory s průměrnou velikostí cca 20 m ² (v m ²)	16 932	Nájem Kč/měsíc/m ²	208	Nájem Kč/rok	42 229 247
Skladové prostory v suterénu (v m ²)	4 880	Nájem Kč/měsíc/m ²	104	Nájem Kč/rok	6 085 424
Hrubý výnos za rok celkem					48 314 671

Zdroj: vlastní zpracování.

Celkové roční nájemné Nemovitosti Radnice o výměře 21 812 m² činí **48 314 671 Kč**.

Kapacita nemovitosti a obsazenost

Nemovitost má 21 812 m² pronajatelné plochy, k datu zpracování tohoto znaleckého posudku nejsou prostory Nemovitosti Radnice pronajímány.

Analýza kancelářských prostor, viz kapitola 4.4.2.2.1 uvádí, že neobsazenost kancelářských prostor v Praze dosáhla k druhému kvartálu roku 2025 úrovně 6,6 %. 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).⁴⁴ Odhad rovněž zahrnuje skutečnost zhoršeného stavu Nemovitosti Radnice, kdy Zhotovitel předpokládá vyšší náklady na údržbu Nemovitosti Radnice.

Celková výše ročních provozních nákladů činí **9 662 934 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. 4.4.2.3 byla stanovena průměrná výnosová míra kancelářských prostor třídy A v centrální obchodní čtvrti (CBD⁴⁵) na úrovni 5,25 %. Tato výnosová míra odráží tržní postavení nejmodernějších budov s nejvyššími standardy a moderním vybavením a rozsáhlými službami pro nájemce.

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 % reflektuje zvýšené investiční riziko spojené s horší polohou a 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:

⁴⁴ 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

⁴⁵ 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:

Kancelářské prostory s průměrnou velikostí cca 20 m ² (v m ²)	16 932	Nájem Kč/měsíc/m ²	208	Nájem Kč/rok	42 229 247
Skladové prostory v suterénu (v m ²)	4 880	Nájem Kč/měsíc/m ²	104	Nájem Kč/rok	6 085 424
Hrubý výnos za rok celkem					48 314 671
Odborný odhad možné ztráty v příjmu				10%	4 831 467
Hrubý výnos za rok celkem					HV = 43 483 204

2. Souhrn nákladů nutných k

dosažení výnosu:

Náklady spojené s obhospodařováním nemovitosti je možno zvolit jako relativní odhad nebo absolutní částky. Výše nákladů byla stanovena odborným odhadem dle ověřovatelské praxe a ve vztahu k situaci na trhu nemovitostí.

	Kč/rok
Obhospodařovací náklady celkem za rok	ON = 9 662 934

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

ČVN = HV - ON =	33 820 270
-----------------	------------

Výnosová hodnota (VHN) (věčná renta obvyklého nájemného)

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

ČV	Čistý výnos nemovitosti	tis. Kč/rok	33 820
r	zvolená míra výnosnosti	% p.a.	8,50 %
VHN	Výnosová hodnota kancelářských a skladových prostor	tis. Kč	397 886

Výsledná tržní hodnota části Nemovitosti Radnice (kancelářské a skladové prostory) stanovená výnosovou metodou činí 397 886 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

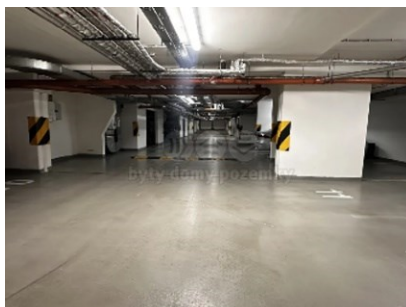
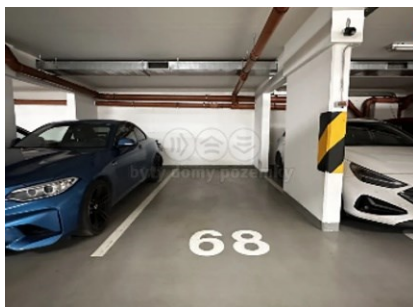
Jedná se o prodej garážového stání o výměře 12 m², které se nachází v moderním garážovém domě v městské části Praha 10 - Michle, v ulici V Dolině. Parkovací místo č. 70 je umístěno v krytých prostorách a chráněno sklopným sloupkem na klíč. Do objektu je zajištěn vjezd automatickými vraty na čip a přístup ke stání je bezbariérový přes bytový dům s výtahem. Garážový dům je ve velmi dobrém technickém stavu, pravidelně udržovaný a s nízkými provozními náklady, které činí 305 Kč/měsíc. Nabízené stání se nachází v lokalitě s dobrou dopravní dostupností a plnou městskou infrastrukturou. Prodejní cena činí 590 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz.

Vzorek č. 2

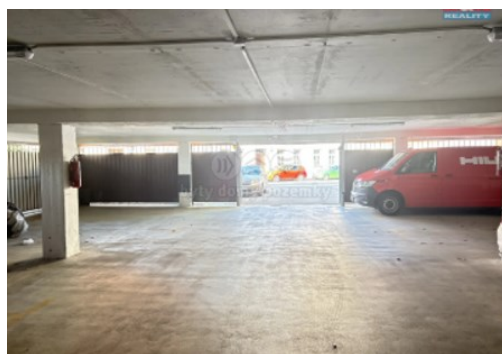
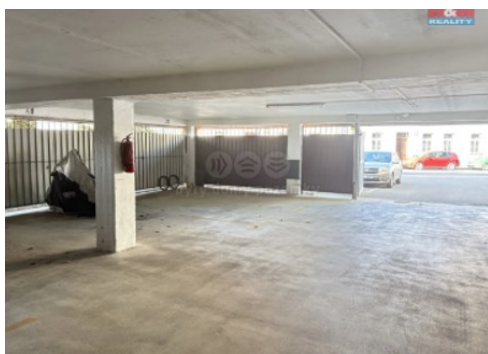
Jedná se o prodej garážového stání o výměře 18 m², které se nachází v přízemí cihlového garážového objektu ve velmi dobrém stavu v lokalitě Praha - Strašnice, v ulici Názovská. Parkovací místo č. 68 je situováno v uzavřeném komplexu s bezbariérovým přístupem a nabízí pohodlné a bezpečné zázemí pro parkování osobního vozidla. Objekt je součástí zástavby s plnou městskou infrastrukturou a nachází se v centrální části obce s dobrou dopravní dostupností. Prodejní cena činí 950 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz.

Vzorek č. 3

Jedná se o prodej garážového stání o výměře 15 m², které je umístěno v přízemní jednopodlažní parkovací stavbě v panelové zástavbě v městské části Praha 10 - Strašnice, v ulici Pod Altánem. Stání je zastřešené a uzamykatelné, čímž poskytuje ochranu vozidla před povětrnostními vlivy i neoprávněným přístupem. Objekt se nachází v obytné zóně s dobrou dopravní dostupností do centra města i ostatních částí Prahy. Prodejní cena činí 799 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz.

Tabulka 12: Porovnávací analýza garážových stání Nemovitosti Radnice ⁴⁶

Oceňovaná nemovitost: garážové stání			x	x	Praha 10 - Vršovice	Dobry	Sklopná parkovací zábrana	Elektřina	Bez dalších vlivů	648 988 Kč / park. stání
VZORKY			Nabídková cena (Kč)	Zdroj	Poloha	Technický stav	Vybavení	Inženýrské sítě	Další vlivy	Celkem (Kč / park. stání)
Porovnávané vzorky	1	ulice V Dolině, Praha 10 - Michle	590 000	Nabídka	Obdobná	Lepší	Obdobné	Obdobné	Lepší - uzamykatelné	454 005
	Koef.			0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	0,77
	2	Názovská, Praha 10 - Strašnice	950 000	Nabídka	Lepší	Lepší	Obdobné	Obdobné	Obdobné	731 025
	Koef.			0,90	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	0,77
	3	Pod Altánem, Praha 10 - Strašnice	799 000	Nabídka	Obdobná	Lepší	Obdobná	Obdobné	Lepší - uzamykatelné	648 988
	Koef.			0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	0,81

Zdroj: sreality.cz, vlastní výpočty.

⁴⁶ 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 **648 988 Kč/garážové stání**.

Tabulka 13: Stanovení výsledné hodnoty garážových stání Nemovitosti Radnice

Jednotková cena	Počet	Celková hodnota
(Kč/garáž. stání)	(ks)	(Kč)
648 988	20	12 979 760

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná hodnota garážových stání Nemovitosti Radnice činí 12 980 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 14: Součet hodnot Nemovitosti Radnice

Ty prostoru	Hodnota
	(v tis. Kč)
Kancelářské a skladové prostory Nemovitosti Radnice	397 886
Garážová stání Nemovitosti Radnice	12 980
CELKEM Nemovitost Radnice	410 865

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná hodnota Nemovitosti Radnice činí 410 865 tis. Kč.

4.6.3 Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden metodou odpočtu nákladů⁴⁷

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

⁴⁷ 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, nezatíženého), 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 15: Stanovení porovnávací hodnoty nezastavěného pozemku

Jednotková cena	Plocha	Celková hodnota
(Kč/m ²)	(m ²)	(Kč)
46 222	1 311	60 597 042

Zdroj: vlastní zdroj.

Druhým krokem je stanovení nákladů na demolici. Obestavěný prostor budovy dle rámcového propočtu Zadavatele činí 20 015,91 m³. 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 625 Kč/m³. 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 m³ = 1,6 tuny⁴⁸.

⁴⁸ Orientační přepočtová tabulka množství odpadů, Česká informační agentura životního prostředí. Dostupné z: https://www.cenia.cz/wp-content/uploads/2019/02/Prepoctova_tabulka_07_2000_aktualizace_2016.pdf

Podle ceníků vydávaných společnostmi RTS náklady na vodorovné přemístění suti na skládku do 6000 m činí 419 Kč/t, náklady na uložení suti na skládku bez zhutnění jsou 14,10 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 16: Analýza cen skládkovného- směsné stavební a demoliční odpady

Skládka	Cena (Kč/t)	
Domeček - odpady s.r.o.	4000	bez DPH
DE.PO.NA Praha, s.r.o.	3700	bez DPH
Ekologie s.r.o.	2815	bez DPH
VS-Ekoprag s.r.o.	2950	bez DPH
SIEGL Petr s.r.o.	1550	bez DPH
Průměr	3003	bez DPH

Zdroj: vlastní zpracování.

Průměrná cena skládkovného směsných stavebních a demoličních odpadů činí 3003 Kč/t bez DPH.

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 17: Stanovení hodnoty Nemovitosti Eden

Náklady demolice			
Obestavěný prostor	(A)	20 015,91	m ³
Demolice budov mechanizací, ŽB, konstr. do 25 %	(B)	625	Kč/m ³
Náklady demolice	(C = A x B)	12 509 942	Kč
Poměr konstrukce na obestavěném prostoru	(D)	25,00	%
Objem suti	(E = D x A)	5 003,98	m ³
Přepočtový poměr množství odpadu z demolice	-	1 m ³ = 1,6 tuny	-
Hmotnost suti	(F = E x 1,6)	8 006,36	t
Vodorovné přemístění suti na skládku do 6000 m	(G)	419,00	Kč/t
Náklady na přemístění suti na skládku	(H = F x G)	3 354 665,93	Kč
Uložení suti na skládku bez zhutnění	(I)	14,10	Kč/t
Náklady na uložení suti na skládku bez zhutnění	(J = F x I)	112 889,71	Kč
Skládkovné	(K)	3 003,00	Kč/t
Náklady na skládkovné	(L = F x K)	24 043 106,86	Kč
Náklady demolice celkem	(M = C + H + J + L)	40 020 604,05	Kč
Hodnota pozemku bez budov	(N)	60 597 042	Kč
Hodnota KD EDEN	(O = N - M)	20 576 438	Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná tržní hodnota Nemovitosti Eden činí 20 576 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, kdy 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 jednotkovou cenou určenou v kapitole 4.6.1, tj. ve výši 46 222 Kč/m² a výměrou tohoto pozemku ve výši 4 891 m². Celková hodnota pozemku parc. č. 1872/2, k. ú. Vršovice, obec Praha činí 226 072 tis. Kč.

V následující tabulce je uvedena výsledná hodnota Nemovitosti.

Tabulka 18: Výsledná hodnota Nemovitosti

Označení	(v tis. Kč)
Nemovitost Radnice	422 922
Nemovitost EDEN	20 576
Pozemek parc. č. 1872/2, k. ú. Vršovice, obec Praha	226 072
Nemovitost	669 570

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledná tržní hodnota Nemovitosti činí 669 570 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 sreality.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 pronájem kanceláře o celkové ploše 44 m², která se nachází ve 3. patře administrativní budovy v ulici K Hrušovu, Praha - Štěrboholy. Prostory jsou klimatizované, v budově je bezbariérový přístup, výtah a recepce s nepřetržitým provozem. Na patře je k dispozici společná kuchyňka a sociální zařízení včetně bezbariérového. Součástí objektu je jídelna s bufetem, parkování je možné zdarma na nevyhrazených místech v areálu, případně lze pronajmout vyhrazené stání. Budova je umístěna v oploceném areálu s vjezdem přes bránu a nabízí dobré dopravní napojení na Pražský okruh a dálnici D1, autobusová zastávka je přímo u areálu a metro A - stanice Depo Hostivař je v dosahu několika minut. Pronájem kanceláře činí 15 950 Kč/měsíc.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 2

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 52 m², která se nachází ve 3. patře administrativní budovy Garden Eleven na Kubánském náměstí v Praze - Vršovicích. Prostory disponují vlastní kuchyňkou a je možné je pronajmout kompletně zařízené moderním nábytkem. Kancelář je klimatizovaná, má otevíratelná okna a je zajištěn bezbariérový přístup. V objektu funguje centrální recepce s podatelnou, ostraha a 24/7 přístup, k dispozici je výtah a možnost pronájmu parkovacího stání. Budova je dobře dostupná městskou hromadnou dopravou i autem. Pronájem kanceláře činí 22 600 Kč/měsíc.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 3

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 58 m², která se nachází ve 2. patře hlavní budovy areálu PM v Praze - Dolních Měcholupech, v ulici Za zastávkou. Prostory tvoří dvě kanceláře, z nichž jedna průchozí je vybavena kuchyňskou linkou s lednicí a myčkou nádobí. Obě místnosti jsou klimatizované, podlahy pokrývají zátěžové koberce a prostory se nabízejí nezařízené. Na patře jsou k dispozici společné toalety, vytápění je zahrnuto v ceně nájemného, spotřeba elektřiny a vody se účtuje samostatně dle skutečnosti. V budově je výtah a k pronájmu lze sjednat vyhrazené parkovací stání za poplatek. Pronájem kanceláře činí 21 724 Kč/měsíc bez DPH.



Zdroj: www.sreality.cz.

Vzorek č. 4

Jedná se o pronájem kanceláře o celkové ploše 70 m², která se nachází ve 2. patře kancelářské budovy v ulici Třebostická, Praha - Strašnice. Prostory tvoří openspace s jednou samostatnou uzavíratelnou místností, kancelář je světlá díky velkým oknům. Vybavení zahrnuje klimatizaci, zátěžový koberec a kancelářové osvětlení. V budově je výtah, recepce a zajištěna ostraha, k dispozici je sdílená kuchyňka a oddělené toalety. Součástí nájmu jsou také dvě parkovací stání za závorou. Pronájem kanceláře činí 25 900 Kč/měsíc, k nájmu se dále účtují poplatky ve výši 100 Kč/m².



Zdroj: www.sreality.cz.

Tabulka 19: Porovnávací analýza nájemného Budovy D

Lokalita	Nabídková cena	Plocha	Nabídková cena	Koef. Nabídky	Velikost	Poloha	Technický stav	Vybavení	Dopravní dostupnost	Koef. celkem	Upravená cena
Praha 10 - Vršovice	(Kč/měs.)	(m ²)	(Kč/m ² /měs.)	-	(průměrně cca 40 m ²)	-	-	(žádné, oceňována zvlášť)	-	-	(Kč/m ² /měs.)
K Hrušovu, Praha 10 - Štěrboholy	15 950	44	363	0,95	1,00	1,10	1,05	1,00	1,05	1,15	418
Kubánské náměstí, Praha 10 - Vršovice	22 600	52	435	0,95	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	412
Za Zastávkou, Praha 10 - Dolní Měcholupy	21 724	58	375	0,95	1,05	1,10	1,00	1,00	1,05	1,15	432
Třebohostická, Praha 10 - Strašnice	25 900	70	370	0,95	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	388
Průměr			385							průměr	412

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování.

Dle výše uvedené porovnávací analýzy se tržní nájemné obdobných komerčních prostor pohybuje v rozpětí od 388 do 432 Kč/m²/měsíc. Průměrné nájemné pak činí 412 Kč/m²/měsíc.

V suterénu Budovy D Zhotovitel rovněž předpokládá umístění skladových prostor (o velikosti 757 m²), pro stanovení jejich hodnoty uvažuje s nájemným ve výši 50 % tržního nájemného kancelářských prostor, tj. ve výši 206 Kč/m²/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 20: Výpočet ročního nájemného Budovy D

Kancelářské prostory s průměrnou velikostí cca 20 m ² (v m ²)	3 767,82	Nájem Kč/měsíc/m ²	412	Nájem Kč/rok	18 634 293
Skladové prostory v suterénu (v m ²)	1 626,63	Nájem Kč/měsíc/m ²	206	Nájem Kč/rok	4 022 374
Hrubý výnos za rok celkem					22 656 666

Zdroj: vlastní zpracování.

Celkové roční nájemné Budovy D o výměře 5 394 m² činí **22 656 666 Kč**.

4.6.5.2 Kapacita nemovitosti a obsazenost

Nemovitost má 5 394 m² pronajatelné plochy.

Analýza kancelářských prostor, viz kapitola 4.4.2.2.1, uvádí, že neobsazenost kancelářských prostor v Praze dosáhla druhému kvartálu roku 2025 úrovně 6,6 %. 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 4.4.2.2.1.

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).⁴⁹

Celková výše ročních provozních nákladů činí **2 265 667 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. 4.4.2.3 byla stanovena průměrná výnosová míra prémiových kancelářských prostor, která se pohybuje na úrovni 5,25 %.

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

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:

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

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 ² (v m ²)	3 767,82	Nájem Kč/měsíc/m ²	412	Nájem Kč/rok	18 634 293
Skladové prostory - suterén (v m ²)	1 626,63	Nájem Kč/měsíc/m ²	206	Nájem Kč/rok	4 022 374
Hrubý výnos za rok celkem					22 656 666
Odborný odhad možné ztráty v příjmu				10,0%	2 265 667
Hrubý výnos za rok celkem					HV = 20 391 000

⁴⁹ 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. Výše nákladů byla stanovena odborným odhadem dle oceňovatelské praxe a ve vztahu k situaci na trhu nemovitostí.

	Kč/rok
Obhospodařovací náklady celkem za rok	ON = 2 265 667

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

ČVN = HV - ON =	18 125 333
-----------------	------------

Výnosová hodnota (VHN)(věčná renta obvyklého nájemného)

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

ČV	čistý výnos nemovitosti	tis. Kč/rok	18 125
r	zvolená míra výnosnosti	% p.a.	6,00%
VHN	Výnosová hodnota Budovy D	tis. Kč	302 089

Výsledná tržní hodnota Budovy D stanovená výnosovou metodou činí 302 089 tis. Kč.

4.6.6 Rekapitulace

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

Tabulka 21: Rekapitulace hodnot Předmětu ocenění

Bod úkolu	Označení	(v tis. Kč)
a)	Pozemek Nemovitost	643 595
b)	Nemovitost Radnice	422 922
c)	Nemovitost EDEN	20 576
d)	Nemovitost	669 570
e)	Budova D - budoucí stav	302 089

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. 1429⁵⁰.
- 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:

⁵⁰ 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;
- Garážová 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 15. 9. 2025 činí 643 595 tis. Kč.
- b) Výsledná hodnota Nemovitosti Radnice k datu ocenění 15. 9. 2025 činí 422 922 tis. Kč.
- c) Výsledná hodnota Nemovitosti Eden k datu ocenění 15. 9. 2025 činí 20 576 tis. Kč.
- d) Výsledná hodnota Nemovitosti k datu ocenění 15. 9. 2025 činí 669 570 tis. Kč.
- e) Výsledná hodnota Budovy D k datu ocenění 15. 9. 2025 činí 302 089 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 2024, 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 za 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

specifičnost oceňovaného nemovitého majetku. 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 skládkovného a zahrnovaly náklady na demolici, přemístění suti na skládku a skládkovné. 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 15. 9. 2025 činí:

643 595 tis. Kč

(Slovy: šest set čtyřicet tři milionů pět set devadesát pět 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 15. 9. 2025 činí:

422 922 tis. Kč

(Slovy: čtyři sta dvacet dva milionů devět set dvacet dva 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 15. 9. 2025 činí:

20 576 tis. Kč

(Slovy: dvacet milionů pět set sedmdesát šest 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 15. 9. 2025 činí:

669 570 tis. Kč

(Slovy: šest set šedesát devět milionů pět set sedmdesát 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 15. 9. 2025 činí:

302 089 tis. Kč

(Slovy: tři sta dva milionů osmdesát devět tisíc korun českých)

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zhotovitelem.

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 064307/2025.

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. Tomáš Pacovský
člen představenstva

Otisk znalecké pečeti znalecké kanceláře:



V Praze dne 23. 9. 2025

9 Přílohy

Příloha č. 1: Částečný výpis katastru nemovitostí, LV č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 15. 9. 2025

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

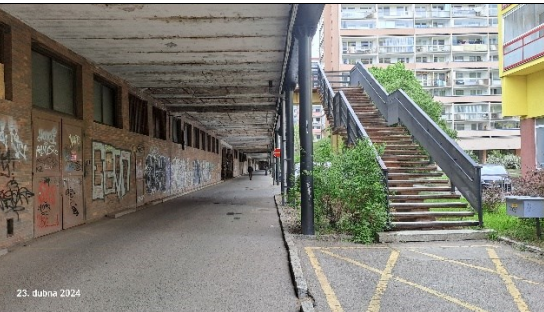
Příloha č. 3: Fotodokumentace Nemovitosti Eden ze dne 7. 5. 2024

Příloha č. 1: Částečný výpis katastru nemovitostí, LV č. 1035, k. ú. Vršovice, obec Praha vyhotovený ke dni 15. 9. 2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2025 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
Vlastnické právo				
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1		00064581		
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce				
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10		00063941		
ČÁSTEČNÝ VÝPIS				
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
Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 1467, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1872/3				
1873/81	7466	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 1429, adminis.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1873/81				
1873/83	256	ostatní plocha	zelen	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, blíže spec.ve sml.čl.III.				
Oprávnění pro				
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516				
Povinnost k				
Parcela: 1873/81				
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. V-36219/2014-101				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o 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				
Oprávnění pro				
Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600				
Povinnost k				
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				

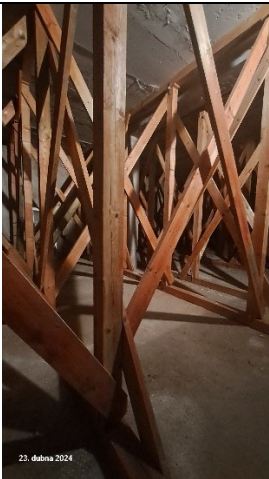
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2025 00:00:00									
Okres:	Obec: 554782 Praha								
Kat.území: 732257 Vršovice	List vlastnictví: 1035								
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě									
<i>Typ vztahu</i>									
<i>Listina</i> Souhlasné prohlášení 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 <i>Pořadí k</i> 08.06.2018 10:26 o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle smlouvy čl III. a GP 1729-10/2019 <i>Oprávnění pro</i> Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505 <i>Povinnost k</i> Parcela: 1872/2 <i>Listina</i> 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 <i>Pořadí k</i> 29.07.2019 13:53 o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle článku III. smlouvy, v rozsahu GP 1827-315/2019 <i>Oprávnění pro</i> T-Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681 <i>Povinnost k</i> Parcela: 1872/2 <i>Listina</i> 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 <i>Pořadí k</i> 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									
<i>Listina</i> o Jiná listina ze dne předávací protokol podle privatizačního projektu č. 24679 schváleného dne 29.10.93 ze dne 21.06.1994. <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: right;">POLVZ:932/1996</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">Z-5500932/1996-101</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10</td> <td style="text-align: right;">RČ/IČO: 00063941</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1</td> <td style="text-align: right;">00064581</td> </tr> </table> o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 + Statut hl. m. Prahy. <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: right;">POLVZ:638/1998</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">Z-5500638/1998-101</td> </tr> </table>		POLVZ:932/1996	Z-5500932/1996-101	Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	RČ/IČO: 00063941	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	POLVZ:638/1998	Z-5500638/1998-101
POLVZ:932/1996	Z-5500932/1996-101								
Pro: Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	RČ/IČO: 00063941								
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581								
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.									

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

	
Nemovitost Radnice	Nemovitost Radnice
	
Nemovitost Radnice	Nemovitost Radnice - budova A + parkoviště
	
Nemovitost Radnice	Nemovitost Radnice - prostor pro umístění budovy D
	
Nemovitost Radnice - prostor pro umístění budovy D	Nemovitost Radnice - průjezd

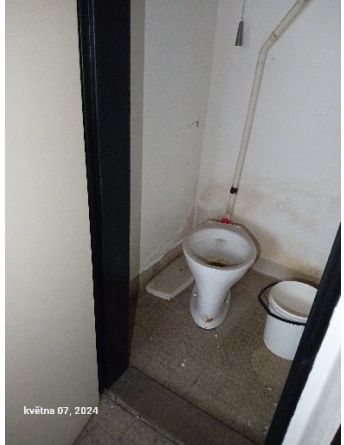
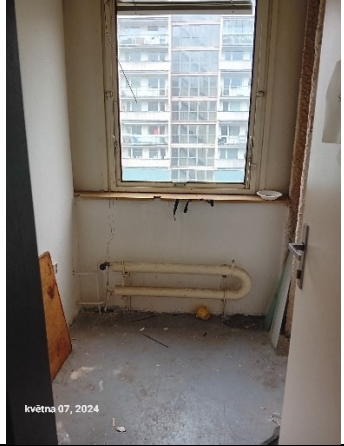
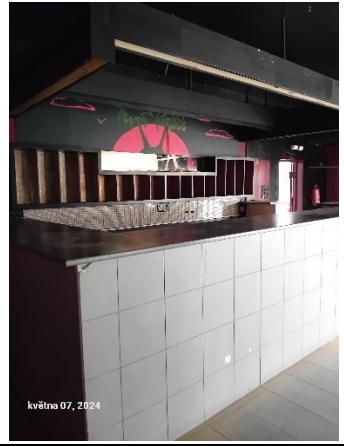
	
Nemovitost Radnice - vstup do kancelářských prostor	Nemovitost Radnice - kancelářské prostory
	
Nemovitost Radnice - kancelářské prostory	Nemovitost Radnice - kancelářské prostory
	
Nemovitost Radnice - kancelářské prostory	Nemovitost Radnice - kancelářské prostory
	
Nemovitost Radnice - kuchyňka	Nemovitost Radnice - jídelna

	
Nemovitost Radnice - schodiště	Nemovitost Radnice - sklady
	
Nemovitost Radnice - výtahy	Nemovitost Radnice - sklady
	
Nemovitost Radnice - garážová stání	Nemovitost Radnice - technické zázemí
	
Nemovitost Radnice - technické zázemí	Nemovitost Radnice - technické zázemí

	
Nemovitost Radnice - vady - podepření rampy	Nemovitost Radnice - vady - podepření stropu kovovými pásy
	
Nemovitost Radnice - vady - zatékání	Nemovitost Radnice - vady - zatékání

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

	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden

 května 07, 2024	 května 07, 2024
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
 května 07, 2024	
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden
 května 07, 2024	 května 07, 2024
Nemovitost Eden	Nemovitost Eden

Brzoň Jakub (ÚMČ Praha 10)

Od: Chaloupková Radka, PKF APOGEO
Odesláno: středa 30. července 2025 16:08
Komu: Brzoň Jakub (ÚMČ Praha 10)
Kopie: Tůma Pavel, PKF APOGEO; Novák Petr, PKF APOGEO
Předmět: RE: Aktualizace ZP Budovy bývalé radnice.

Pane Brzoni,

děkujeme za Vaši poptávku. Cenová nabídka ve věci aktualizace znaleckého posudku č 027920/2024 (ocenění bývalé budovy úřadu MČ Praha 10, pozemků a budovy kulturního domu, parc.č. 1873/81, stavba č.p. 1429, parc.č. 1872/3, stavba č.p. 1467, parc.č. 1873/83, parc.č. 1872/2, vše zapsáno na LV č. 1035, k.ú. Vršovice, obec Praha) činí 290 000 Kč + DPH, termín vyhotovení 3-4 týdny.

Díky za zpětnou vazbu.

S pozdravem

Radka Chaloupková

Property Valuation Manager



www.pkfapogeo.cz

ROHAN BUSINESS CENTRE, Recepce B
Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8



From: Brzoň Jakub (ÚMČ Praha 10) <Jakub.Brzon@praha10.cz>

Sent: Tuesday, July 22, 2025 11:38 AM

To: Chaloupková Radka, PKF APOGEO

Cc: Tůma Pavel, PKF APOGEO

Subject: Aktualizace ZP Budovy bývalé radnice.

Tento email pochází z externího zdroje.

Dobrý den,

žádám vás o cenovou nabídku na aktualizaci znaleckého posudku č 027920/2024 tedy bývalé budovy úřadu MČ Praha 10, pozemků a budovy kulturního domu (parc.č. 1873/81, stavba č.p. 1429, parc.č. 1872/3, stavba č.p. 1467, parc.č. 1873/83, parc.č. 1872/2, vše zapsáno na LV č. 1035, k.ú. Vršovice, obec Praha) .

Nyní jsme ve fázi, kdy jsme zažádali hl. m. Prahu o povolení k prodeji těchto nemovitostí, součástí žádosti však musí být aktualizovaný ZP.

Děkuji

Ing. Jakub Brzoň

Odbor majetkoprávní
Vedoucí odboru

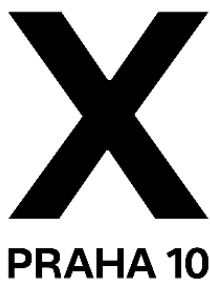
Tel.: +420 267 093 688

e-mail: jakub.brzon@praha10.cz

www.praha10.cz

Úřad městské části Praha 10

**Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha
10**



Skálová Daniela (ÚMČ Praha 10)

Od: Chaloupková Radka, PKF APOGEO [REDACTED]
Odesláno: pátek 8. srpna 2025 9:33
Komu: Skálová Daniela (ÚMČ Praha 10)
Kopie: Tůma Pavel, PKF APOGEO; Novák Petr, PKF APOGEO; Brzoň Jakub (ÚMČ Praha 10)
Předmět: RE: Aktualizace ZP - akceptace objednávky
Přílohy: 02-82-2025-0120 k akceptaci_PTUM signed.pdf

Příznak pro zpracování: Zpracovat
Stav příznaku: Opatřeno příznakem

Dobrý den,

Objednávka akceptovaná ze strany Dodavatele (Zhotovitele) přílohou.

S pozdravem,

Radka Chaloupková

Property Valuation Manager



www.pkfapogeo.cz

ROHAN BUSINESS CENTRE, Recepce B
Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8



From: Skálová Daniela (ÚMČ Praha 10) <Daniela.Skalova@praha10.cz>

Sent: Thursday, August 7, 2025 2:47 PM

To: Chaloupková Radka, PKF APOGEO [REDACTED]

Cc: Tůma Pavel, PKF APOGEO [REDACTED]; Novák Petr, PKF APOGEO [REDACTED];
Brzoň Jakub (ÚMČ Praha 10) <Jakub.Brzon@praha10.cz>

Subject: Aktualizace ZP - akceptace objednávky

Tento email pochází z externího zdroje.

Dobrý den,

přílohou tohoto emailu si dovoluji zaslat vystavenou objednávku č. 02/82/2025/0120 na aktualizaci znaleckého posudku (bývalé budovy radnice MČ Praha 10, pozemků a budovy KD). Prosím o podpis objednávky z Vaší strany a zaslání zpět na můj email, poté zajistím podpis vedoucího odboru majetkoprávního Ing. Brzoně. Děkuji.

S pozdravem a přáním pěkného dne



Daniela Skálová, DiS.

Odbor majetkoprávní
asistentka

Tel.: +420 267 093 683

e-mail: daniela.skalova@praha10.cz

www.praha10.cz

Úřad městské části Praha 10
Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10



Městská
část
Praha 10

OBJEDNÁVKA č. 02/82/2025/0120

Odběratel:	Městská část Praha 10	Dodavatel:	PKF APOGEO Esteem, a.s.
Adresa:	Vinohradská 3218/169 10000 Praha 10	Adresa:	Rohanské nábřeží 671/15 18600 Praha
IČO:	00063941	IČO:	26103451
DIČ:	CZ00063941	DIČ:	CZ26103451
Číslo účtu:	9021-2000733369/0800	Číslo účtu:	1387891913/2700
Kontakt:	Daniela Skálová	Kontakt:	Radka Chaloupková
E-mail:	daniela.skalova@praha10.cz	E-mail:	
Tel.:	267 093 683	Tel.:	

Termín plnění: 19.09.2025

Datum vystavení: 01.08.2025

Objednáváme u Vás:

Aktualizace znaleckého posudku

Aktualizace znaleckého posudku č. 027920/2024 - bývalé budovy radnice MČ Praha 10, pozemků a budovy KD (parc. č. 1873/81, stavba č. p. 1429, parc.č. 1872/3, stavba č. p. 1467, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2, vše zapsáno na LV č. 1035, k.ú. Vršovice, obec Praha z důvodu prodeje

Celková cena objednávky s DPH	350 900,00 Kč
Z toho DPH	60 900,00 Kč
Celková cena bez DPH	290 000,00 Kč

Upozornění pro dodavatele:

Kopii objednávky přiložte k faktuře, případně uveďte na faktuře číslo objednávky. Je-li fakturováno na základě smlouvy, uveďte též číslo smlouvy, ke které se daná objednávka váže. Faktura musí kromě obvyklých, jako jsou IČO, DIČ, bankovní spojení, datum zdanitelného plnění a datum splatnosti obsahovat:

popis prací nebo rozsah provedeného díla s přesným rozpisem nákladů na materiál, specifikaci použitých materiálů, včetně údajů o dodaném množství, druhu a jednotkové ceně, rozpis provedených prací včetně množství a ceny, hodinové sazby jednotlivých druhů prací, počtu odpracovaných hodin a podobně, přesně specifikované náklady za dopravu, tzn. cena dopravy – sazby za km, počet km a popis odkud kam byla doprava provedena, a originál předávacího protokolu.

V případě, že Vaše faktury nebudou mít veškeré náležitosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, nebo budou některé z výše uvedených údajů chybět, případně budou uvedeny nesprávně, nemohou být proplaceny a budou navraceny pro doplnění. Termín splatnosti faktury si vyhrazujeme 30 dní od jejího doručení do podatelny ÚMČ Praha 10 (týká se jak listinných tak elektronických faktur zasílaných přímo na ÚMČ Praha 10, elektronicky na e-mailovou adresu posta@praha10.cz či prostřednictvím datové schránky: **irnrb7wg**).

Při fakturaci plnění z této objednávky nebude použit režim přenesení daňové povinnosti dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, protože se jedná o typ plnění, které nepodléhá danému režimu, nebo plnění nebude použito na hospodářskou (ekonomickou) činnost MČ Praha 10.

Za objednatele:

Brzoň Jakub Bc.

vedoucí odboru majetkoprávního

Jakub Brzoň

Digitálně podepsal Jakub Brzoň
Datum: 2025.08.08 12:15:32
+02'00'

Akceptace objednávky:

Ing. Pavel
Tůma,
Ph.D.

Digitálně podepsal
Ing. Pavel Tůma,
Ph.D.
Datum: 2025.08.08
07:58:08 +02'00'

Dodavatel:
PKF APOGEO Esteem, a.s.

Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha
Česká republika
IČO: 26103451 / DIČ: CZ26103451
B 15572 vedená u Městského soudu v Praze

Bankovní spojení:
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Datum splatnosti: 25.10.2025
Datum vystavení daňového dokladu: 23.09.2025
Datum uskutečnění zdanitelného plnění: 25.09.2025

www.pkfapogeo.cz
recepcie@pkfapogeo.cz
267 997 700

Odběratel:
Městská část Praha 10

Vinohradská 3218/169
10000 Praha
Česká republika

IČO: 00063941
DIČ: CZ00063941
Telefon:
E-mail:

FAKTURA
DAŇOVÝ DOKLAD
219250187

Celkem k úhradě:
350 900,00 CZK

Číslo účtu:
1387891913/2700

Datum splatnosti:
25.10.2025

Variabilní symbol:
219250187

IBAN:
CZ53 2700 0000 0013 8789 1913

SWIFT:
BACXCZPP

Položka	Množství	MJ	Cena bez DPH	Celkem bez DPH	% DPH	Částka DPH	Celkem s DPH
Aktualizace znaleckého posudku č. 027920/2024 - bývalé budovy radnice MČ Praha 10, pozemků a budovy KD (parc. č. 1873/81, stavba č. p. 1429, parc. č. 1872/3, stavba č. p. 1467, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2, vše zapsáno na LV č. 1035, k.ú. Vršovice, obec Praha z důvodu prodeje	1,00		290 000,00	290 000,00	21	60 900,00	350 900,00

Mezisoučet za daň. doklad **350 900,00**



QR Platba

Forma úhrady: Platebním příkazem
Popis dodávky:
Objednávka: 02/82/2025/0120
Zakázka: 4778
Způsob dopravy:

Celkem k úhradě CZK 350 900,00

Rekapitulace DPH CZK	%	Základ	DPH	Celkem
Sazba				
Základní sazba	21	290 000,00	60 900,00	350 900,00
Celkem		290 000,00	60 900,00	350 900,00

MC Praha 10
Doručeno: 25.09.2025
P10 – 592020/2025

listy: přílohy: 4 sv.příloh:



mp10es9807f7a7



MC10P001QWTA



Městská
část
Praha 10

OBJEDNÁVKA č. 02/82/2025/0120

Odběratel:	Městská část Praha 10	Dodavatel:	PKF APOGEO Esteem, a.s.
Adresa:	Vinohradská 3218/169 10000 Praha 10	Adresa:	Rohanské nábřeží 671/15 18600 Praha
IČO:	00063941	IČO:	26103451
DIČ:	CZ00063941	DIČ:	CZ26103451
Číslo účtu:	9021-2000733369/0800	Číslo účtu:	1387891913/2700
Kontakt:	Daniela Skálová	Kontakt:	Radka Chaloupková
E-mail:	daniela.skalova@praha10.cz	E-mail:	
Tel.:	267 093 683	Tel.:	

Termín plnění: 19.09.2025

Datum vystavení: 01.08.2025

Objednáváme u Vás:

Aktualizace znaleckého posudku

Aktualizace znaleckého posudku č. 027920/2024 - bývalé budovy radnice MČ Praha 10, pozemků a budovy KD (parc. č. 1873/81, stavba č. p. 1429, parc.č. 1872/3, stavba č. p. 1467, parc. č. 1873/83, parc. č. 1872/2, vše zapsáno na LV č. 1035, k.ú. Vršovice, obec Praha z důvodu prodeje

Celková cena objednávky s DPH	350 900,00 Kč
Z toho DPH	60 900,00 Kč
Celková cena bez DPH	290 000,00 Kč

Upozornění pro dodavatele:

Kopii objednávky přiložte k faktuře, případně uveďte na faktuře číslo objednávky. Je-li fakturováno na základě smlouvy, uveďte též číslo smlouvy, ke které se daná objednávka váže. Faktura musí kromě obvyklých, jako jsou IČO, DIČ, bankovní spojení, datum zdanitelného plnění a datum splatnosti obsahovat:

popis prací nebo rozsah provedeného díla s přesným rozpisem nákladů na materiál, specifikaci použitých materiálů, včetně údajů o dodaném množství, druhu a jednotkové ceně, rozpis provedených prací včetně množství a ceny, hodinové sazby jednotlivých druhů prací, počtu odpracovaných hodin a podobně, přesně specifikované náklady za dopravu, tzn. cena dopravy – sazby za km, počet km a popis odkud kam byla doprava provedena, a originál předávacího protokolu.

V případě, že Vaše faktury nebudou mít veškeré náležitosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, nebo budou některé z výše uvedených údajů chybět, případně budou uvedeny nesprávně, nemohou být proplaceny a budou navraceny pro doplnění. Termín splatnosti faktury si vyhrazujeme 30 dní od jejího doručení do podatelny ÚMČ Praha 10 (týká se jak listinných tak elektronických faktur zasílaných přímo na ÚMČ Praha 10, elektronicky na e-mailovou adresu posta@praha10.cz či prostřednictvím datové schránky: irn7wg).

Při fakturaci plnění z této objednávky nebude použit režim přenesení daňové povinnosti dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, protože se jedná o typ plnění, které nepodléhá danému režimu, nebo plnění nebude použito na hospodářskou (ekonomickou) činnost MČ Praha 10.

Za objednatele:

Brzoň Jakub Bc.

vedoucí odboru majetkoprávního

Akceptace objednávky:

Ing. Pavel
Tůma,
Ph.D.

Digitálně podepsal
Ing. Pavel Tůma,
Ph.D.
Datum: 2025.08.08
07:58:08 +02'00'

Jakub Brzoň

Digitálně podepsal Jakub Brzoň
Datum: 2025.08.08 12:15:32
+02'00'

Zápis z jednání Komise pro nové sídlo radnice (KSR) **Rady městské části Praha 10**

Komise (dále též KSR) se sešla v pátek dne 20. 6. 2025 v 9.00 hod. v místnosti č. K 806 Emil Kolben v 8. posch., budova K Úřadu městské části Praha 10, Vinohradská 3218/169, Praha 10 v níže uvedeném složení:

Přítomni:

Ing. Tomáš Pek, S.E., předseda KSR
Viktor Lojík, člen KSR
Ing. arch. Jiří Zákostelný, člen KSR
JUDr. Radmila Kleslová, člen KSR
Milan Maršálek, člen KSR
Mikuláš Pobuda, člen KSR
Mgr. Tomáš Staněk, tajemník KSR
David Kašpar, člen KSR,
Jakub Brzoň, člen KSR
Mgr. Martin Čásenský, člen KSR,
Josef Nerušil, člen KSR
Milan Kovařík, člen KSR
Bc. Iva Petřinová, zaměstnanec ÚMČ odpovědný za administrativní zajištění obou výzev

Nepřítomni:

 člen KSR, omluven

Pozvánka k jednání komise byla všem členům komise zaslána mailem dne 13. 6. 2025.

Komise se v úvodu sešla v 9.08 za účasti 11 z celkových 13 členů komise a byla tedy usnášeníschopná.

Ke dni konání jednání komise bylo Radou m. č. Praha 10 zvoleno celkem 12 ze 13 členů komise.

Do jednací místnosti se dostavili zastupitelé Ing. Petr Beneš a Jana Komrsková a požadovali, aby jim byla umožněna účast na jednání komise. K tomu jim předseda komise sdělil, nesplňují všechny podmínky pro účast na jednání dle jednacího řádu komisí, tedy nepožádali v dostatečném předstihu předsedu komise o možnost účasti a komise jejich účast neschválila.

K tomu navrhla členka komise JUDr. Radmila Kleslová návrh, aby byla účast zastupitelů Ing. Petra Beneše a Jany Komrskové na tomto jednání komise schválena. Pro návrh hlasovali 2 členové komise, 4 členové komise hlasovali proti návrhu, 3 členové komise se hlasování zdrželi, zbývajících 2 členové komise se hlasování nezúčastnili. Návrh nebyl přijat.

Následně navrhl předseda komise následující usnesení: „Komise neschvaluje účast zastupitelů Ing. Petra Beneše a Jany Komrskové na tomto jednání komise.

Pro návrh hlasovalo 8 členů komise, 1 člen komise hlasoval proti návrhu, 2 členové komise se hlasování zdrželi. Návrh byl přijat.

Poté vyzval předseda komise zastupitele Ing. Petra Beneše a Janu Komrskovou, aby opustili jednací místnost, což se následně po opakované výzvě stalo.

Ad 1.

V úvodu předseda komise konstatoval usnášeníschopnost komise a navrhl, aby komise hlasovala o programu tak, jak byl navržen v pozvánce.

Následně přednesl předseda komise shodně s pozvánkou návrh programu:

- 1) Prezence, úvod a projednání programu
- 2) Vyhodnocení nabídek k **VÝZVĚ K PŘEDLOŽENÍ NABÍDKY – „KOUPE PROSTOR PRO NOVÉ SÍDLO RADNICE MČ PRAHA 10“**
- 3) Vyhodnocení nabídek k **VÝZVĚ K PŘEDLOŽENÍ NABÍDKY – „PRODEJ OBJEKTU PŮVODNÍHO SÍDLA RADNICE VRŠOVICKÁ 68, PRAHA 10 A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ a „PRODEJ BUDOVY KULTURNÍHO DOMU EDEN A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“**
- 4) Různé a závěr

Vzhledem k tomu, že nikdo nepředložil jiné doplňující body k navrhovanému programu, byl navržený program schválen v předloženém znění hlasy všech 11 přítomných členů komise.

Následně určil předseda komise ověřovatelem zápisu Mgr. Martina Čásenského, člena komise, které tuto funkci přijal.

Následně navrhl předseda komise návrh, aby komise schválila trvalou účast na jednáních komise Bc. Ivě Petřinové. Pro návrh hlasovalo všech 11 přítomných členů komise. Návrh byl přijat. Následně se jmenovaná dostavila do jednací místnosti a připojila se k jednání komise.

Ad 2. a 3

Poté přistoupila komise k projednání bodů 2.a 3. programu.

V úvodu předseda vysvětlil, že podkladové materiály nebyly členům komise připraveny a odeslány, neboť komise zřízená pro vyhodnocení obou vyhlášených výzev sice otevřela nabídky, ale dosud je nevyhodnotila a nebylo proto možné předložit žádné výstupy z vyhodnocení nabídek z obou výzev a tedy ani z toho vyplývající návrhy na další postup, které by bylo možné komisi předložit, aby se jimi mohla zabývat.

Předseda komise dále informoval členy komise o setkání zástupců vedení m. č. Praha 10 se zástupci všech 7 SVJ v areálu sídliště Vlasta v okolí budovy bývalého úřadu, kdy toto jednání se konalo v úterý 17. června ve večerní hodinách. 5 SVJ bylo zastoupeno právníkem, zástupci zbývajících 2 SVJ se dostavili též osobně. Informoval o požadavcích SVJ, které byly na setkání podrobně diskutovány.

K tomu požádal člen komise Milan Kovařík, aby byl do zápisu připojen následující text, který předal předsedovi výboru a ostatním členům komise.

Následně nechal předseda komise hlasovat, o následujícím usnesení:

Komise bere na vědomí návrh textu do zápisu Milana Kovaříka.

Pro návrh hlasovalo všech 11 přítomných členů komise. Návrh byl přijat.

Text do zápisu:

„ Dne 17. 6. 2025 proběhlo v budově ÚMČ Praha 10 pracovní jednání mezi zástupci výborů jednotlivých společenství vlastníků ze Sídliště Vlasta a zástupci Městské části Praha 10.

Obsahem tohoto jednání byla informace o aktuálním vývoji procesu prodeje budovy „staré“ radnice a koupě budovy pro novou radnici.

Součástí jednání byla i výměna stanovisek k obsahu dopisu zaslaného společenstvím vlastníků o 16 požadavcích na rozvoj dotčeného území v zájmu obyvatel sídliště Vlasta a jeho okolí. Jednání bylo otevřené, přičemž očekáváme, že další jednání budou pokračovat v návaznosti na připravovanou odpověď Městské části Praha 10 na uvedené požadavky.

Děkuji. 20. 6. 2025 Ing. Bc. Milan Kovařík “ (podepsáno vlastní rukou)

K tomu poznamenal Ing. Maršálek, že se na uvedeném jednání podařilo najít konsensus týkající se požadavků SVJ.

K tomu zdůraznil Mgr. Čásenský, že z jednání vyplynula předběžná shoda na 10 z 16 předložených požadavků a zbývajících 6 se bude na dalších jednáních dále jednat.

Zástupci SVJ a radnice se na setkání dohodli na dalším postupu, tedy na přípravě a uzavření memoranda, o jehož obsahu se bude dále jednat.

K tomuto setkání měla dotaz JUDr. Kleslová, kdo byl za radnici účasten na tomto jednání? K dotazu odpověděl JUDr. Kleslové Ing. Milan Maršálek a vyjmenoval všechny zástupce m. č. Praha 10 přítomné na jednání.

Následně navrhl předseda komise návrh usnesení k bodu 3 programu:

Komise

I. BERE NA VĚDOMÍ

1. informaci o průběhu výzvy k podání nabídky „KOUPE PROSTOR PRO NOVÉ SÍDLO RADNICE MČ PRAHA 10“

II. DOPORUČUJE

1. vedení jednání se zájemci, kteří podali nabídku v rámci výzvy k podání nabídky „KOUPE PROSTOR PRO NOVÉ SÍDLO RADNICE MČ PRAHA 10“

Pro návrh hlasovalo 9 členů komise, 1 člen komise (a to konkrétně JUDr. Kleslová) hlasoval proti návrhu, 1 člen komise se hlasování zdržel. Návrh byl přijat. Text usnesení je přílohou č. 1 tohoto zápisu.

JUDr. Kleslová konstatovala, že nedostala žádné informace odpovídající projednanému usnesení.

K tomu předseda komise konstatoval, že na minulém jednání odmítla podepsat prohlášení o mlčenlivosti.

Ing. Maršálek upozornil, že hodnotící komise stále jedná. Mgr. Tomáš Čásenský konstatoval, že dosavadní výsledky obou výzev jsou vzhledem k obdrženým nabídkám pozitivní. M. č. Praha 10 obdržela 3 návrhy na koupi radnice a více návrhů (5) na prodej radnice.

Následně navrhl předseda komise návrh usnesení k bodu 2 programu:

Komise

I. BERE NA VĚDOMÍ

1. informaci o průběhu výzvy k podání nabídky „PRODEJ OBJEKTU PŮVODNÍHO SÍDLA RADNICE VRŠOVICKÁ 68, PRAHA 10 A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ a „PRODEJ BUDOVY KULTURNÍHO DOMU EDEN A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“
2. informaci o participaci se zástupci SVJ Vlasta

II. DOPORUČUJE

1. vedení jednání se zájemci, kteří podali nabídku v rámci výzvy k podání nabídky „PRODEJ OBJEKTU PŮVODNÍHO SÍDLA RADNICE VRŠOVICKÁ 68, PRAHA 10 A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ a „PRODEJ BUDOVY KULTURNÍHO DOMU EDEN A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“

Pro návrh hlasovalo 9 členů komise, 2 členové komise (a to jmenovitě JUDr. Kleslová) hlasovali proti návrhu. Návrh byl přijat.

Po přijetí usnesení prohlásila JUDr. Kleslová, že je připravena podepsat prohlášení o mlčenlivosti, avšak pouze ke konkrétním dokumentům, a to k nabídkám v rámci obou výzev, do kterých žádá nahlédnout a seznámit se s nimi.

Obdobně se vyjádřil i Ing. Kovařík, který poukázal, že s ohledem na své zaměstnání má nejvyšší stupeň bezpečnostní prověrky dle zákona o ochraně utajovaných skutečností a je tedy připraven podepsat a dodržovat mlčenlivost i k informacím, které obdrží jako člen komise.

Obdobně projevil zájem podepsat mlčenlivost i člen komise Josef Nerušil.

V bodě 4 již nebyly vzneseny žádné připomínky či návrhy, a proto bylo jednání komise v 10.03 hod. ukončeno.

Ing. Tomáš Pek

Digitálně podepsal Ing. Tomáš
Pek
Datum: 2025.06.30 12:02:31
+02'00'

.....
Ing. Tomáš Pek, S. E., předseda KSR

Zápis ověřil:

Martin
Čásenský

Digitálně podepsal Martin
Čásenský
Datum: 2025.06.30 12:19:09
+02'00'

.....
Mgr. Martin Čásenský, ověřovatel zápisu,

Zapsal Mgr. Tomáš Staněk, tajemník KSR

Zápis z jednání Komise pro nové sídlo radnice (KSR) **Rady městské části Praha 10**

Komise (dále též KSR) se sešla ve středu dne 21. 5. 2025 v 11.00 hod. v místnosti č. K 806 Emil Kolben v 8. posch., budova K Úřadu městské části Praha 10, Vinohradská 3218/169, Praha 10 v níže uvedeném složení:

Přítomni:

Ing. Tomáš Pek, S.E., předseda KSR

Viktor Lojík, člen KSR

Ing. arch. Jiří Zákostelný, člen KSR

JUDr. Radmila Kleslová, člen KSR

Milan Maršálek, člen KSR

Mikuláš Pobuda, člen KSR

Mgr. Tomáš Staněk, tajemník KSR

David Kašpar, člen KSR,

Jakub Brzoň, člen KSR

Mgr. Martin Čásenský, člen KSR,

, člen KSR

Milan Kovařík, člen KSR

JUDr. Jana Hatalová, stálý host

Bc. Iva Petřinová, zaměstnanec ÚMČ, zpracovatel projednávaných materiálů

Nepřítomni: (při zahájení jednání):

Josef Nerušil, člen KSR

Pozvánka k jednání komise byla všem členům komise zaslána mailem dne 14. 5. 2025

Podkladové materiály byly všem členům komise připraveny a odeslány v elektronické podobě mailem dne 14. 5. 2025 a v listinné podobě byly k dispozici též i na jednání komise.

Komise se v úvodu sešla v 11.00 za účasti 10 z celkových 13 členů komise a byla tedy usnášeníschopná.

Ke dni konání jednání komise bylo Radou m. č. Praha 10 zvoleno celkem 12 ze 13 členů komise.

Ad 1.

V úvodu předseda komise konstatoval usnášeníschopnost komise a určil ověřovatele zápisu Mgr. Martina Čásenského a navrhl, aby komise schválila pro toto jednání účast Bc. Ivy Petřinové.

Pro návrh hlasovalo všech 11 přítomných členů komise.

Následně přednesl předseda komise shodně s pozvánkou návrh programu:

1. Prezence, úvod, projednání programu
2. Projednání návrhu **VÝZVY K PŘEDLOŽENÍ NABÍDKY – „KOUPE PROSTOR PRO NOVÉ SÍDLO RADNICE MČ PRAHA 10“**
3. Projednání návrhu **VÝZVY K PŘEDLOŽENÍ NABÍDKY – „PRODEJ OBJEKTU PŮVODNÍHO SÍDLA RADNICE VRŠOVICKÁ 68, PRAHA 10 A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ a „PRODEJ BUDOVY KULTURNÍHO DOMU EDEN A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“**
4. Různé a závěr

Vzhledem k tomu, že nikdo nepředložil jiné doplňující body k navrhovanému programu, byl navržený program schválen v předloženém znění hlasy všech 11 přítomných členů komise.

Následně navrhl předseda komise sloučení diskuse k bodům 2 a 3 programu, neboť šlo o body, jejichž obsah spolu logicky souvisí. Pro návrh hlasovalo všech 11 přítomných členů komise.

V 11.10 se na jednání komise dostavil Josef Nerušil, člen KSR.

Ad 2. a 3

Po-té přistoupila komise k projednání stěžejních bodů 2.a 3. programu.

Předseda rekapituloval podrobně důvody projednání uvedeného bodu a zrekapituloval předchozí vývoj celé záležitosti včetně vyhodnocení a následného zrušení předchozích výzev, stejně jako stručně obsah podkladových materiálů.

K tomu v úvodu diskuse JUDr. Kleslová, členka komise, prohlásila, že Klub hnutí ANO je proti prodeji původního sídla radnice, tedy nemovitostí tvořících Areál Vlasta a Kulturního domu Eden a budou pro ti tomuto návrhu hlasovat. Za situace, kdy Hlavní město Praha zoufale shání a vykupuje nemovitosti vhodné pro využití Hlavním městem Prahou žádá, aby bylo zahájeno jednání s Hl. m. Prahou o využití těchto nemovitostí a o kompenzacích vůči m. č. Praha 10 za tyto nemovitosti.

K druhému návrhu výzvy JUDr. Kleslová prohlásila, že druhá výzva ve skutečnosti cílí pouze na jednu konkrétní nemovitost, a to na koupi jedné již postavené nemovitosti, tedy konkrétně budovy užívané v současné době Úřadem m. č. Praha 10 a proto bude hnutí ANO hlasovat proti předloženému návrhu výzvy ke koupi prostor pro nové sídlo radnice. JUDr. Kleslová poukázala na skutečnost, že předmětnou problematiku řeší m. č. Praha 10 minimálně již od roku 2017.

JUDr. Kleslová požádala předsedu komise, aby jí prezentované stanovisko hnutí ANO bylo součástí zápisu z jednání komise.

Následovala podrobná a živá diskuse členů komise moderovaná předsedou komise. V průběhu diskuse se dostavil Ing. arch. Martin Valovič, starosta m. č. Praha 10, jako stálý host komise, který též na výzvu předsedy komise vysvětlil některé důvody a aspekty navrhovaných výzev a možností budoucího územního a stavebního řešení na pozemcích v Areálu Vlasta.

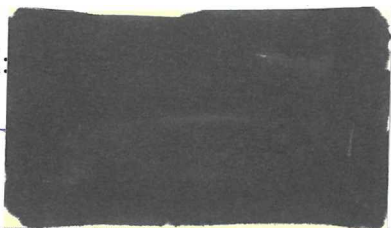
Po proběhlé diskusi navrhl předseda k projednaným bodům 2. a 3. programu souhrnné stanovisko komise, a to k oběma navrhovaným výzvám, ve formě usnesení, které bylo předsedou komise členům komise načteno, v podrobnostem s odkazem na podkladové materiály. Jiné návrhy či protinávrhy nebyly členy komise předloženy.

Pro návrh předsedy komise hlasovalo 10 přítomných členů komise. Jeden člen komise se zdržel hlasování a jeden člen komise, a to konkrétně JUDr. Kleslová, hlasovala proti návrhu. **Návrh byl přijat.** JUDr. Kleslová požádala předsedu komise, aby do zápisu výslovně uvedl, jak hlasovala.

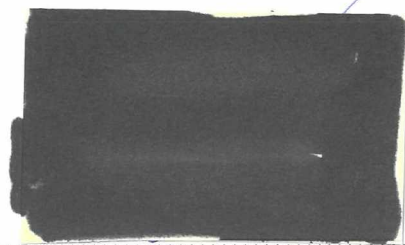
Navržené a schválené usnesení tvoří přílohu č. 1 tohoto zápisu.

V bodě 4 již nebyly vzneseny žádné připomínky či návrhy, a proto bylo jednání komise v 12.48 hod. ukončeno.

Zápis ověřil:



Mgr. Martin Časenský, ověřovatel zápisu,



Ing. Tomáš Pek, S. E., předseda KSR

Zapsal Mgr. Tomáš Staněk, tajemník KSR

Usnesení
Komise pro nové sídlo radnice (KSR) Rady městské části Praha 10
č. 01 ze dne 21. 5. 2025

Komise pro nové sídlo radnice (KSR) Rady m. č. Praha 10

Souhlasí s předloženými návrhy výzev, a to

1. VÝZVY K PŘEDLOŽENÍ NABÍDKY

„PRODEJ OBJEKTU PŮVODNÍHO SÍDLA RADNICE VRŠOVICKÁ 68, PRAHA 10 A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ (POZEMEK PARC. Č. 1873/81, O VÝMĚŘE 7466 M², DRUH POZEMKU ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ, VČETNĚ STAVBY Č. P. 1429, JEŽ JE JEHO SOUČÁSTÍ, A POZEMEK PARC. Č. 1873/83, O VÝMĚŘE 256 M², DRUH POZEMKU OSTATNÍ PLOCHA, VŠE ZAPSÁNO V LV Č. 1035 V K. Ú. VRŠOVICE, OBEC PRAHA, VČETNĚ PRÁVA UŽITÍ DÍLA

A

„PRODEJ BUDOVY KULTURNÍHO DOMU EDEN A SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ“ (POZEMEK PARC. Č. 1872/2, O VÝMĚŘE 4891 M², DRUH POZEMKU OSTATNÍ PLOCHA, A POZEMEK PARC. Č. 1872/3, O VÝMĚŘE 1311 M², DRUH POZEMKU ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ, VČETNĚ STAVBY Č. P. 1467, JEŽ JE JEHO SOUČÁSTÍ, VŠE ZAPSÁNO V LV Č. 1035, V K. Ú. VRŠOVICE, OBEC PRAHA)

a

2. VÝZVY K PŘEDLOŽENÍ NABÍDKY KOUPE PROSTOR PRO NOVÉ SÍDLO RADNICE MČ PRAHA 10