



ZNALECKÝ POSUDEK č. 2756/2018

**o ceně nemovitých věcí – budovy č.p. 988, součásti pozemku parc.č. 585
s příslušenstvím v katastrálním území Staré Město hl. m. Prahy,
Palác Broadway,
ulice Na Příkopě č.or. 31, Celetná č.or. 38, 110 00 Praha 1 - Staré Město**

Objednavatel posudku: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
ÚP v hl. m. Praze
Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2
Odbor hospodaření s majetkem státu
zastoupený ředitelkou Mgr. Ivanou Kubíčkovou
a referentem odboru Ing. Ladislavem Dvořákem

Účel posudku: Ocenění nemovitosti dle cen. předpisu pro oceňování
nemovitostí a v úrovni ceny obvyklé pro účely prodeje

Zpracovatel posudku: Ing. Magdalena Čudová
člen Komory soudních znalců ČR
Pod Dvorem 200/1, 162 00 Praha 6

Ocenění k datu zpracování znal. posudku.

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulní strany a 7 stran příloh, je zpracován celkem ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 se předávají objednavateli znaleckého posudku.

Pojem „Nemovitost, nemovitosti“ dále v textu znal. posudku jsou zkráceným výrazem pro pojem „Nemovité věci“ ve smyslu platné právní úpravy v novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. (účinnost od 1.1.2014).



Prac. dne 27.2.2018

Vyhotovení č. 1

Obsah posudku:

- I. Podklady pro zpracování znaleckého posudku
- II. Vlastnické a evidenční údaje
- III. Dokumentace a skutečnost, místopis
- IV. Způsob, metody, východiska ocenění
- V. Analýza trhu a místa, předpoklady využití
- VI. Posudek:
 - A. Nález, popis nemovitosti
 - B. Ocenění
 - B.1 ocenění dle cen. předpisu
 - B.2 odhad ceny obvyklé
 - C. Závěrečná rekapitulace

Přílohy:	- výpis z KN	1 strana
	- prohlášení národní kulturní památky	1 strana
	- výsek cenové mapy pozemků	1 strana
	- fotodokumentace	<u>4 strany</u>
		7 stran

I. Podklady pro zpracování znaleckého posudku

1) Identifikační:

- objednávka znal. posudku ze dne 22.1.2018 formou sdělení e mailem o vybrání znalce k zakázce
- výpis z katastru nemovitostí LV č.60000 k.ú. Staré Město hl. m. Prahy, připojený v přílohách posudku

2) Stavebně technické:

- částečně dochované původní plány z 2.1936 pro stavbu a výkresy skutečného provedení z 2.1938 z archivu Ing. arch. Bohumíra Kozáka uložené v Národním technickém muzeu
- částečně dochovaná dokumentace ke stavbě v archivu odb. výstavby Úřadu m. č. Praha 1, dokumentace zapůjčená objednatelem znal. posudku a dokumentace zapůjčená technikem správy budovy – společností AFI Europe Czech republik s.r.o. panem Jaroslavem Krausem:
 - kolaudační rozhodnutí pro úpravy kanceláří ve 3. a 4. patře středního traktu ze dne 30.1.1981 k úpravě povolené st. povolením ze dne 30.4.1977
 - kolaudační rozhodnutí k úpravám bytů na kanceláře v 5. a 6. NP ze dne 13.1.1988 pro úpravu povolenou stavebním povolením ze dne 18.4.1984
 - povolení změny v užívání stavby v přízemí a 1. patře traktu při ulici Na Příkopě na hernu a bar v přízemí a kanceláře v 1. patře místo dosavadní kantýny a závodní kuchyně s jídelnou, vydané 25.11.1991
 - kolaudační rozhodnutí z 19.10.1992 pro rekonstrukci plynové kotelny dle stavebního povolení vydaného 29.4.1992
 - dokumentace pro stavební řízení k rekonstrukci budovy z 5.1994, zpracovaná projektovým závodem IPS Praha
 - kompletní stavebně technická dokumentace zpracovaná v 8.1998 pro nájemce budovy, společnost M.I.C.C. Prague s.r.o. projektovou organizací IGM, spol s r.o. – situace, zaměření, výkresy stávajícího stavu, průzkum stavebně technický, statický a průzkum jednotlivých inženýrských sítí a rozvodů v budově (elektro silnoproud a slaboproud, plyn, rozvody zdravotnické instalace včetně plynu, vzduchotechniky, vytápění)
 - projektová dokumentace k úpravám původního kina Sevastopol pro divadlo Broadway z 4.2011 a k rekonstrukci elektroinstalace v prostorách Divadla z 11.2011, vyhotovené projekt. organizací OSCAR CZ s.r.o. a A.D.S.N Architekti
 - dokumentace k rekonstrukci zdravotnických instalací z 12.1999 vyhotovená A.D.S.N Architekti
 - kompletní dokumentace k nerealizované rekonstrukci budovy vyhotovená SUDOP Praha a.s. v 12.2013
- informace ke stavebně technickému stavu budovy sdělené znalci při prohlídce na místě dne 10.1., 15.2. a 23.2.2018 technikem správy budovy

3) Ostatní:

- informace sdělené pracovníkem ekonomického úseku správy budovy - společností AFI Europe Czech republik s.r.o., panem Davidem Příkrylem, k výměrám obchodních, kancelářských a ostatních plocha v budově a k nájemnému dosahovanému při pronájmu koncovým nájemcům
- informace k platbě pojistného za budovu sdělené pracovníkem vlastníka budovy - objednatele znal. posudku, ing. Pavlem Kumštou, dle aktuální pojistné smlouvy, pojištění

hrazeno ve 3 splátkách v r.2017 ve výši 90 800,- + 139 370,- + 181 781,- = 411 951,- Kč/rok s krytím všech pojistných rizik včetně terorismu

- sdělení vlastníka budovy, objednatele znal. posudku, společnosti M.I.C.C. Prague s.r.o., nájemci celé budovy, k úpravě nájemného pro r. 2018
- ocenění sousední nemovitosti - budovy Komerční banky a.s. č.p. 969 v rámci ocenění jmění společnosti NP 33, s.r.o. k 1.3.2017 pro fúzi společností znaleckým posudkem č. 66-1231-2017 znalcem Ing. Lubošem Markem, uloženým ve sbírce listin v OR a přístupným v pdf podobě elektronicky
- informace o uskutečněných i nabízených prodejkách a pronájmech nemovitostí na trhu nemovitostí v ČR a Praze ze zdrojů:
 - vlastní databáze znalce
 - informace z České komory odhadců majetku a Komory soudních znalců ČR, kde je znalec členem, včetně odborných bulletinů vydávaných oběma komorami pro své členy
 - informace od kolegů znalců a odhadců, ze spolupráce s realitními kancelářemi (např. Rak a.s., Centra v.o.s., RK Baleno, RK Pokorný, RK Genereli, RK New World Reality)
 - informace z realitních serverů na internetu, včetně serveru Cenové mapy ČR a cen. mapy Asociace RK ČR
 - informace o vývoji realitního trhu z Asociace RK ČR (pravidelný měsíčník Realitní magazín ARK)
 - informace o smluvních cenách realitního trhu, prakticky ze všech obvodů hl. m. Prahy, Středočeského kraje a jednotlivě i dalších míst ČR, ze spolupráce znalce z titulu své druhé profese – daňového poradce se specializací na nemovitosti – s Občanským sdružením majitelů domů ČR, Mánesova 1410/69, Praha 2 a dále s vlastníky domů, které znalec současně ve své činnosti daňového poradce daňově zastupuje a zpracovává pro ně daňová přiznání k příjmům z pronájmu nemovitostí
 - odborná periodika a semináře k oceňování nemovitostí a odhadu obvyklých cen, vydávaná, resp. semináře pořádané ČKOM a KSZ ČR, kde je znalec členem (viz předchozí), informace z odborných periodik zabývajících se nemovitostmi (např. Reality, Realitní týdeník Grand Reality)
 - odborná literatura, zejména publikace autora Ing. Zbyňka Zavadila k tržnímu oceňování staveb a pozemků
 - informace z dat ČSÚ publikované na internetu – souhrnná statistická data o realizovaných cenách nemovitostí

II. Vlastnické a evidenční údaje

V katastru nemovitostí jsou oceňované nemovitosti zapsány pro k.ú. Staré Město hl. m. Prahy na LV č. 60000 takto:

pozemek parc.č. 585

zastavěná plocha a nádvoří

součástí pozemku je budova č.p. 988, jiná stavba

Vlastník nemovitostí:

ČR s příslušností hospodaření s majetkem státu pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábř. 390/42, 128 00 Praha 2, IČ 69797111

Je zapsána ochrana nemovitosti - jedná se o nemovitou kulturní památku – budova, budova i pozemek v památkové rezervaci a v památkově chráněném území. Vše zapsáno bez právních

omezení, vad, služebnosti, věcných břemen či omezení užívání zapsaného v katastru nemovitostí, vyjma uvedeného způsobu ochrany.

Výměra pozemku – viz oddíl „Nález“ znal. posudku.

III. Dokumentace a skutečnost, místopis

V blokové zástavbě v centrální části Prahy mezi ulicemi Na Příkopě jako hlavní městskou třídou a Celetnou ulicí je na řadovém pozemku vyplňující celý prostor mezi oběma ulicemi situována stavba budovy č.p. 988 jako řadové stavby navazující na okolní zástavbu. Pozemek vznikl odstraněním původních staveb č.p. 988 při ulici na Příkopě a č.p. 586 v Celetné a spojením obou pozemků uvedených staveb.

Podle plánů architekta Ing. Dr. Bohumíra Kozáka ve spolupráci s arch. Antonínem Černým pak byla v letech 1936 -1938 (plány pro stavbu a výkresy skutečného provedení stavby) realizovaná funkcionalistická stavba č.p. 988 s celkem 3 trakty - 2 uličními při ulici Na Příkopě a Celetné a 1 středním, navzájem propojenými v podzemní části, 1. a částí 2. NP. Budova byla postavena jako administrativní, pro sídlo italské pojišťovny Assicurazioni Generali a pojišťovny Moldavia, v traktu u Celetné byly také byty. Koncem r. 1948 bylo provedeno propojení objektu se sousední budovou dnešní Komerční banky a.s. č.p. 969 (aktuálně zrušené) a objekt byl upraven pro potřeby užívání jedním úřadem - ÚV KSČ, později Ministerstvo dopravy a další úřady. V 80. letech min. století byly provedeny úpravy traktu při Celetné, změny bytů na kanceláře. Celý objekt je nyní užíván jako administrativní budova s pronájmy kancelářských ploch se zázemím od 2.NP ve všech traktech výše, v 1. NP jsou obchodní prostory do obou ulic a v pasáži spojující trakty budovy, ve střední části v podzemí je pak v místě dřívějšího kina Sevastopol situováno muzikálové divadlo Broadway. Budova je napojena na všechny hlavní veřejné sítě z obou ulic, dochovaná dokumentace stavu na místě zjištěnému v zásadě odpovídá. Stavba je zapsána jako kulturní nehmotná památka v Ústředním seznamu kulturních nemovitých památek ČR, prohlášení je připojeno v přílohách posudku.

Pro účel využití budovy, tj. kancelářské a obchodní prostory, s výkladci do ulic a obchodní pasáže, se jedná o velmi lukrativní polohu, při hlavní třídě v historickém centru města a prakticky u metra – stanice na Náměstí Republiky cca 200 m, kde je i uzel tramvajové dopravy, v blízkosti, pěší dochozí vzdálenosti, pak je Masarykovo nádraží a o něco dále i autobusové nádraží Florenc. Negativem je nedostatek parkovacích míst v okolí, k využití jsou podzemní garáže nedalekých obchodních domů u Náměstí Republiky Kotva a Palladium, případně garáže v Panské ulici.

Další popis pro ocenění v následujících částech znaleckého posudku.

IV. Způsob, metody, východiska ocenění

Znaleckým posudkem má být dle metodiky zadavatele znal. posudku provedeno **ocenění dle cen. předpisu pro oceňování nemovitostí a odhad ceny v místě a čase obvyklé, v úrovni tržní hodnoty**, vše pro účely prodeje nemovitostí.

Tržní hodnota, obvyklá cena, odhad ceny obvyklé

Poznámka: Realizací prodeje nemovitosti za konkrétní kupní cenu se z tržní hodnoty zjišťované výpočtem stává konkrétní cena, a pokud není zkreslena nějakými mimořádnými okolnostmi konkrétního realitního obchodu, jde o cenu obvyklou. Tedy nelze ztotožnit pojmy tržní hodnota a obvyklá cena, lze však ztotožnit pojmy tržní hodnota a odhad ceny obvyklé.

Tržní hodnota je tak v zásadě takovou hodnotou, jejíž realizací na trhu při prodeji majetku či služby má být dosažena obvyklá cena majetku, cena již zrealizovaná.

Pojem tržní hodnota lze tedy v tomto smyslu ztotožnit s **pojmem odhad ceny obvyklé (dříve obecné)**.

Obvyklá cena majetku je jak ve smyslu znaleckých standardů, tak definice v §2 zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku cenou, která by byla dosažena při pořízení stejného, případně obdobného majetku či služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, za obvyklých podmínek a běžného chování kupujících, v místě a čase ocenění, s vyloučením časové tísně. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, ale do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím) ani vliv zvláštní oblíbenosti (zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k majetku).

Lze tedy konstatovat, že obecně cenou obvyklou (a vyjádřením realizované tržní hodnoty majetku) je cena, která by byla dosažena při standardním chování většiny subjektů při prodeji a nákupu majetku na lokálním trhu v místě a k datu ocenění. Akceptuje tedy skutečný stav věci včetně opotřebení, stav poptávky a nabídky na trhu, cenovou úroveň v době ocenění, preference trhu, masovost, naopak neakceptuje např. stav tísně, zvláštní vztah osob blízkých atd.

Ve smyslu této obecné definice je tedy definice obvyklé ceny v zákoně č.151/1997 Sb. o oceňování majetku v pl. znění ve shodě resp. prakticky totožná s tržní hodnotou nemovitosti definovanou dle znaleckých oceňovacích standardů včetně mezinárodních (IVSC – Mezinárodní standardy pro oceňování – tržní hodnoty – v zemích EU, směrnice evropského sdružení oceňovacích svazů – TEGoVA), ze které se realizací obchodu na realitním trhu stává právě obvyklá cena.

K určení odhadu obvyklé ceny nemovitého majetku se obecně užívají 3 základní přístupy, principy:

Nákladové (technické) ocenění - jedná se o stanovení nákladů na nové pořízení majetku dle jeho složek (dílčích nákladů, u staveb jednotlivých stavebních konstrukcí) v současných cenách s odpočtem opotřebení přiměřenému stáří a skutečnému stavu předmětu ocenění (časová cena, vystihující, reálný technický stav v době ocenění). Tato metoda se užívá u nemovitostí, movitých věcí, neuvžívá se u majetkových práv.

Výnosové ocenění - vyjadřuje schopnost předmětu ocenění vytvářet výnos (příjem), který je charakteristikou užítkovosti. Výnosová hodnota se v praxi stanovuje buď kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace (zjednodušeně porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investičním kapitálu) nebo různými metodami diskontace budoucího toku příjmů (cash flow) na současnou hodnotu. Tato metoda se užívá u veškerého majetku či složek majetku schopného vytvářet výnos, u nemovitostí pak všude tam, kde jsou nemovitosti pronajímatelné, resp. existuje poptávka a údaje o nájmeném jsou objektivně zjištělné.

Přitom se vychází z nájmeného stanoveného v relaci odpovídající aktuálnímu trhu, lokalitě a kvalitě nemovitosti (tj. někdy bez zohlednění konkrétních uzavřených smluv, pokud tomuto neodpovídají, naopak právní nároky na regulované nájmené je nutno respektovat, byť třeba s výhledem do budoucna).

Ke zjištění výnosové hodnoty staveb i pozemků (z těch se zástavbou stává jedna technická a ekonomická jednotka k dosažení výnosů) se používá metoda diskontace budoucích výnosů nebo kapitalizace čistých výnosů, metoda "věčné renty", kdy se jako náklady zohledňují údržba, opravy, pojištění, daň z nemovitosti, správa a také buď zjednodušeně odpisy, které mají vyjadřovat střešovací (obnovovací) funkci při výpočtu pomocí věčné renty, lépe obnovovací náklady po dobu ekonomické životnosti stavby (investice). Jedná se o odpisy, které nesouvisí s účetním či daňovým odpisováním, ani návratností investice – ta má být zohledněna v kapitalizační míře.

Srovnávací ocenění - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným v daném místě a čase, tedy porovnáním se skutečně realizovanými cenami dosaženými při prodeji stejných nebo srovnatelných předmětů ocenění v daném místě a čase, případně s cenami nabídkovými, u rozjednaných prodejů, s korekcí na rizika dosažení nabídkových cen. Nejčastější užití a většinou také s nejvyšší vypovídací hodnotou k finálnímu odhadu obvyklé ceny je pak všude tam, kde je srovnatelný oceňovaný majetek na trhu reálně obchodován a s počtem obchodů roste význam této metody ocenění.

Jsou-li porovnávané nemovitosti (stavby, pozemky) jen podobné a ne zcela srovnatelné, je nutno vytvořit z nich modelový objekt a k němu pak ekvivalentně příslušnými koeficienty hodnotícími rozdílnost oceňované nemovitosti porovnat, resp. odvodit srovnatelnou hodnotu.

Zákon o oceňování majetku (viz dále) pak jednoznačně preferuje srovnávací metodu ocenění - u pozemků tak v souladu s tím zpravidla nejvíce přichází v úvahu a největší vypovídací hodnotu k odhadu obvyklé ceny má uvedená metoda srovnávací, u pronajatých nemovitostí resp. u nemovitostí s výnosem z nájmu též aplikace výnosového ocenění.

U **stavebních pozemků** na území hl. m. Prahy je pak zpravidla pro ocenění dobře využitelná cenová mapa stavebních pozemků, která je zpracovávána od r.1998 dle vyhl. HMP č.32/1998 Sb. a je pravidelně aktualizována prakticky každoročně - naposledy k datu ocenění od 1.1.2018 vyhl. HMP č.25/2017 Sb. HMP. Zpravidla, nejedná-li se o specifické vlastnosti konkrétního stavebního pozemku nebo polohu s extrémní poptávkou či naopak zcela mimo zájem trhu, jí lze přisoudit vzhledem k aktualizaci i množství zpracovaných a vyhodnocených statistických údajů z konkrétních uskutečněných prodejů v místě a okolí dostatečnou vypovídací schopnost ve vztahu k reálnému trhu, kterou je vhodné užitím dalších informačních zdrojů pro konkrétní daný případ ověřit, případně cenu v ní aktualizovat, pokud je v místě v mapě několik let beze změny.

Cenový předpis - administrativní ocenění a jeho použitelnost k odhadu ceny obvyklé, stanovení reálné tržní hodnoty:

Použitým cenovým předpisem k **ocenění administrativnímu** je zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku v pl. znění a jeho prováděcí vyhláška pro oceňování nemovitostí, aktuálně ve znění platném k datu ocenění dle **vyhl. MF ČR č.441/2013 Sb.** ve znění č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a **č.457/2017 Sb.**

K sjednávání cen. resp. provádění odhadů obvyklých cen jej lze zpravidla použít u hojně obchodovaných typů nemovitostí k ocenění rovněž, případně s korekcemi a doplněním, zejména pak ve větších sídlech, kde je častější pohyb uskutečněných obchodů na realitním trhu. To proto, že jednak shodně s praxí oceňování majetku pro odhad ceny obvyklé na tržních principech, v zahraničí i ČR, užívá 3 principy ocenění – na základě nákladového, výnosového a srovnávacího přístupu, s preferencí srovnávacího ocenění, především ale s cílem co nejvíce sjednotit, sblížit, ceny zjištěné postupem dle oceňovacího předpisu s cenami sjednanými na trhu nemovitostí. Podstatný je totiž fakt, že tento cenový předpis je každoročně aktualizován dle konkrétních výstupů z realitního trhu, vyhodnocením ze skutečně zrealizovaných prodejů nemovitostí, s vazbou získaných údajů zpět do ocenění a užití srovnávacích koeficientů, přírážek a srážek k základním cenám právě dle získaných dat s realitního trhu. Pro ocenění stavebních pozemků pak až na výjimky používá cen. předpis přednostně též ocenění dle cenové mapy stavebních pozemků, pokud je v místě zpracována.

Ne vždy jsou v cen. předpisu 3 oceňovací metody, jejich aplikace a tržní přístupy aplikovány důsledně - např. u výnosového ocenění ne zcela metodicky, počítá se s nižší mírou kapitalizace výnosu (nižší zohlednění rizik na jeho dosažení, včetně propadu výnosu), nutné náklady na dosažení výnosu se stanovují jednotně statisticky vysledovaným průměrem ve výši 40% výnosů (to je „průměrná hodnota“, ta nemusí dané nemovitosti, zejména ne běžně obchodované, odpovídat). Zapojení výše uvedených koeficientů do výpočtu ceny u všech způsobů ocenění pouze v dikci cen. předpisu pak rovněž automaticky neznamená, že je tímto výpočtem získána cena obvyklá.

U kombinace nákladového a výnosového ocenění postupem striktně dle cen. předpisu je zohledněn obecný tržní přístup, se zohledněním zvažování dalších možností rozvoje a využitelnosti jak nemovitosti, tak bezprostředního okolí resp. území, ve kterém je situována. Tento obecný přístup je vyjádřen ale přesně danými koeficienty pro výslednou kombinaci, které konkrétní stavbě zcela odpovídat nemusí (jde v podstatě o přístup ze statisticky vyhodnoceného sledování obchodovaných cen a jejich ocenění ve znal. posudcích, tedy opět jakýsi statistický průměr).

Kombinace nákladového a výnosového ocenění provedená dle cen. předpisu pro konečné výsledné ocenění pak tedy vcelku reálně umožňuje hodnotit obě složky vahami ve vztahu k perspektivám a rozvojovým možnostem nemovitosti, nemusí ale být zcela odpovídající konkrétní nemovitosti. K metodě porovnávací pak při kombinaci nákladové a výnosové ceny není v cen. předpisu přihlíženo vůbec.

Shrnutí, aplikace ocenění:

V tomto případě se jedná o ocenění nemovitosti s velmi podstatným výnosem a ve zcela lukrativní poloze v rámci centra města, s ojedinělými nabídkami realitních obchodů a stálým převisem poptávky nad nabídkou. Tedy provedené administrativní ocenění s vysokou pravděpodobností je proti reálnému zájmu trhu ještě pod úrovní tržní hodnoty a ta je dále určena za pomoci všech 3 principů ocenění s tím, že nákladové ocenění dle cen. předpisu lze využít (je na základě statisticky vyhodnocených cen stavebních prací a materiálů) i pro reprodukční ocenění stavby v úrovni nákladů na její pořízení s odpočtem opotřebení, u výnosového ocenění je proveden odpočet nákladů na dosažení výnosu reálný a po jednotlivých

složkách (nikoli paušálních 40% z výnosů), je upravena kapitalizační míra a srovnávací ocenění je pak provedeno na bázi realizovaných obchodů jak u pozemku, tak u celku.

V. Analýza trhu a místa, předpoklady využití

Charakteristika nemovitosti a realitního trhu v místě

Oceňovaná nemovitost jako celek je podrobně popsána dále v oddíle „Nález“, pro ocenění je vedle znaků příslušejících poloze popsané v oddíle „Dokumentace a skutečnost, místopis“ znaleckého posudku, podstatné:

Jedná se o administrativní budovu s obchodními prostory v místě pro daný účel velmi lukrativním, v historickém centru hl. města, při hlavní obchodní třídě a se stálým zájmem trhu jak o kancelářské prostory, tak o prostory obchodní. Jedná se o budovu s opotřebením a závadami způsobenými zejména nedostatečnou údržbou, která ale ještě po dobu své zbývající ekonomické životnosti a odpovídajících nákladech na údržbu resp. odstranění vad je zárukou stálého výnosu. V místě je komplexní doprava a síť obchodu a služeb, negativem je nedostatek parkovacích ploch.

V období hospodářského růstu je zájem o alternativní uložení finančních prostředků stálý a poptávka realitního trhu po podobných nemovitostech zejména v centru města je stálá, přičemž volné plochy k zástavbě zde již prakticky nejsou.

Alternativně pak by bylo možné uvažovat i o jiném způsobu využití nemovitosti, např. jako hotelový komplex (v centru Prahy stále žádané objekty na trhu), kdy při přestavbě je nutné zachovat fasády u obou uličních traktů, ale vnitřní zástavba na pozemku by mohla být variabilní. Vše za respektování faktu, že se jedná o nemovitou kulturní památku s památkovou ochranou. Znalecký posudek k ocenění vedlejší budovy komerční banky a.s. č.p. 969 rovněž takovou podobnou změnu využití administrativní budovy předpokládá.

Celkově se jedná o nemovitost na realitním trhu žádanou, s předpokladem zájmu investičních skupin.

VI. Posudek:

A. Nález, popis nemovitosti

Poloha - viz popis v předchozím oddíle znal. posudku "Dokumentace a skutečnost, místopis".

Poznámka:

- 1. Pojmy „cenový předpis“, „administrativní ocenění“ a „odhad obvyklé ceny“ (tržní hodnota), užití dále při popisu nemovitostí jsou podrobně vysvětleny v předcházejícím V. oddíle posudku „Způsob, metody ocenění“.*
- 2. Míry, výměry, obestavěný prostor – vše viz výpočtová část v ocenění.*

Pozemek parc.č. 585

Zapsán v KN pro k.ú. Staré Město hl. m. Prahy takto:

pozemek parc.č. 585

zastavěná plocha a nádvoří

výměra 2 254 m²

Pozemek v poloze podrobně popsané v oddíle „Dokumentace a skutečnost, místopis“ posudku, v historickém centru města u hlavní obchodní třídy, se stavbou administrativní budovy s obchodními prostory v 1.NP a Divadlem Broadway v podzemní části ve funkčním celku, s napojením všech hl. inž. sítí včetně plynu, pozemek mírně sklonitý směrem od ulice Na Příkopě k ulici Celetné. Stavební pozemek oceněný směrnou cenou 56 470,- Kč/m² v platné cen. mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy (výsek mapy je v přílohách). V ocenění je tato cena dále užita pro ocenění dle cen. předpisu, pro odhad ceny obvyklé je tato cena korigována a je provedeno ocenění srovnávací z realizovaných obchodů na realitním trhu (viz dále).

Budova č.p. 988

Údaje pro nákladové ocenění

Po stavebně technické stránce se jedná o stavbu z r.1938 (dokončení, viz podklady) s nosnou konstrukcí z monolitického železobetonu sloupového v nadzemních podlažích a s betonovými stěnami v podzemní části, se stropy monolitickými trámovými, s podhledem (mimo části techn. zázemí), členěnou v rámci celého pozemku na 3 trakty – uliční při ulici Na Příkopě, trakt A, uliční při ulici Celetné, trakt C a vnitřní trakt B. Všechny 3 trakty propojuje podzemí v úrovni 1. a 2. PP, částečné 3.PP je pak pod menší částí traktů B a C, dále všechny trakty propojuje 1.NP, pasáž napříč trakty po celé délce pozemku mezi oběma ulicemi a trakt A a B jsou ještě po jedné straně propojeny i v úrovni 2.NP. Oba uliční trakty, A a C, mají 7 nadzemních podlaží, střední trakt B má 6 nadzemních podlaží. Výškové spojení podlaží je zajištěno v každém traktu osobním výtahem a schodištěm – betonové deskové s žulovými stupni, resp. v podzemí traktu B (v prostoru Divadla Broadway) je schodiště obloženo mramorem, původní 4 lokální nákladní výtahy mezi podzemními a 1. nadzemním podlažím jsou již neužívané, nefunkční, vyjma výtahu pro popelnice v části B. Střechy jsou ploché, u traktu A nad ustupujícím posledním podlažím s terasami, u traktu B byla provedena přístavba terasy ustupujícího podlaží směrem k Celetné v r. 1972 doplněním půdorysu a je zde rovněž plochá střecha, na plochých střechách je původně živičná krytina, postupně nahrazena fóliovými plastovými krytinami, trakt C má sedlový krov s mansardovou úpravou do Celetné a rovnou část směrem do vnitřního dvora, konstrukce krovu je také železobetonová a krytina je zde z měděného plechu na dřevěné bednění.

Nad 1.NP – pasáží mezi trakty, je zastřešení prostoru provedeno 2 sklobetonovými válcovými skořepinami s lucernou, lichoběžníkového půdorysu, kotvenými do železobetonových žeber. Klempířské konstrukce jsou převážně z měděného plechu (zejména na uličních fasádách), část též z pozink. plechu.

Obvodové zdivo v nadzemní části je z plných cihel, u žebet. sloupů je obklad pro vedení instalací, zdivo je zevnitř omítané a fasády jsou do obou ulic obloženy travertinem, do vnitrobloku pak bílým keramickým obkladem. Vnitřní příčky jsou cihelné tl. 0,10m omítané a nověji i příčky sádkartonové, původní rákosové omítané podhledy stropů v nadzemní části byly převážně nahrazeny novodobými podhledy kazetovými z minerální plsti nebo sádkartonovými podhledy a prostor mezi stropem a podhledem je využit pro vedení instalací. Vnitřní štukové omítky jsou doplněny ker. obklady v hyg. příslušenství, části stěn schodišť v traktech v úrovni 1.NP a v divadle v traktu B v úrovni 1. a 2. PP jsou obloženy kamenným obkladem.

Výplně otvorů jsou zčásti dřevěné – zdvojená dřevěná okna ve dvorních fasádách, doplněná u teras balkonovými dveřmi, původní plné i prosklené hladké dýhované dveře a novější, při vnitřních rekonstrukcích osazené novodobé, zčásti výplně otvorů kovové – původní zdvojená kovová ocelová okna do uličních fasád a na hlavních schodištích, s pákovým mechanismem (vinou špatné údržby převážně u nerepasovaných oken, kterých je většina, nefunkční), s

obkladem kovových částí nerezovým plechem z venkovní strany a nátěrem z vnitřní strany, v podzemní části v techn. zázemí pak i dveře plechové.

Okna ve fasádě do Celetné byla při rekonstrukci traktu C (viz dále) nahrazena dvojitými okny dřevěnými do původních otvorů. Výkladce jsou kovové, ocelové, do uličních fasád s nerezovým obkladem, v prostoru pasáže výkladce hliníkové resp. ocelové s hliníkovým obkladem.

Podlahy v nadzemních podlažích jsou původní repasované dubové vlysy i zčásti PVC, v hyg. příslušenství novodobé ker. dlažby, na podestách schodišť převážně původní mozaiková dlažba, v pasáži v 1.NP rovněž původní mozaiková dlažba, v obchodních prostorách v 1.NP převážně novější keramické dlažby, v podzemních prostorách Divadla v traktu B po rekonstrukci dlažby a koberce, v zázemí též PVC, v technických místnostech v podzemí pak podlahy betonové s potěrem.

Vytápění a ohřev vody je z vlastní plynové kotelny s 3 kotly a zásobníky teplé vody, s měřením a regulací ke kotelně původně automatickým, aktuálně ruční ovládání (automatiky nefunkční), rozvod otopné vody je ke starším litinovým článkovým a novějším deskovým radiátorům (převážně), doplněným v konvertorovými hlaviciemi v obchodech v přízemí, zásobování el. energií je z vlastní trafostanice napojené na veř. elektrorozvod do rozvodny NN, s náhradním zdrojem (dieselagregát), po budově pak je rozvod studené a teplé vody, plyn je pouze ke kotelně, odvod splaškových a dešťových vod je z budovy přípojkami do obou přilehlých ulic, s přečerpáváním z prostoru divadla Broadway, ze slaboproudých rozvodů je pak telefon, zvonky s domácím telefonem ke vstupům do kancelářských sekcí, rozvedena je počítačová síť s internetem. Divadlo v podzemí traktu B má vlastní vzduchotechniku a chlazení, rozvody VZT, resp. klimatizace v nadzemních částech jsou s klimatizačními jednotkami umístěnými na střeše traktů.

Dispozičně se v 1.NP nachází obchodní prostory včetně prostor restauračních, od 2.NP výše kancelářské prostory se zázemím po sekcích (hyg. příslušenství, kuchyňka), v podzemí traktu B a střední části pasáže je po bývalém kině Sevastopol rekonstruovaný prostor Divadla Broadway se zázemím, když jeviště a hlediště zůstalo prakticky beze změn, v podzemí traktu a je zázemí obchodů a v traktu C pak převážně technické zázemí budovy – kotelna, náhradní zdroj, trafostanice, rozvodna NN, prostory skladů, dílny, údržby, původní kotelna na pevná paliva.

Z doložených údajů ke změnám stavby bylo v r. 1960-61 provedeno nově zastřešení obchodní pasáže v 1.NP skořepinovými sklobetonovými střechami (nejde o původní konstrukce), v r.1972 byla dostavba traktu B v posledním podlaží, v 80. letech min. století byly původní byty v traktu C měněny na kanceláře, v r.1992 proběhla rekonstrukce kotelny s následnou výměnou rozvodů teplé vody, v letech 1994-1998 proběhla rekonstrukce vnitřních prostor v nadzemních podlažích všech traktů jako prakticky poslední větší akce, poté pak ještě dle potřeby postupně k pronájmu obnoveno vybavení kancelářských prostor (aktuálně všechny splňují nároky na moderní kanceláře s datovými rozvody, internetem, počítačovou sítí, hyg. zázemím). Osobní výtahy byly vyměněny rovněž v letech 1994-1998. Prostor nynějšího Divadla Broadway pak prošel rekonstrukcí v r.2001.

Údržba objektu byla dlouhodobě zhoršená, to se podepsalo na stavu některých prvků stavby – zatékání v podzemí, nefunkční mechanismy otevírání kovových oken, které budou vyžadovat nákladnou repasi, zatékání do sklobetonových skořepinových střech v obchodní pasáži, s problematickou obnovou speciální stavební konstrukce. Stav kotlů v kotelně bude vyžadovat také brzkou výměnu, včetně měření a regulace. Při vnitřních rekonstrukcích v traktech byly

částečně měněny rozvody instalací, u páteřních rozvodů je třeba počítat s poruchovostí a potřebou výměny (rozsah bez hlubších sond nelze předpokládat).

Celkově se ale v zásadě jedná o předpoklad výměny prvků krátkodobé, případně střednědobé životnosti, hlavní nosná konstrukce včetně opláštění a statiky objektu je dle závěrů průzkumu stávajícího stavu z 8.1998 (viz podklady) v dobrém stavu, bez výraznějších poruch.

V nákladovém ocenění jak dle cen. předpisu, tak pro odhad ceny obvyklé, je tedy počítáno s další životností 30 let do celkových 110 při stáří budovy 80 let a ve výnosovém ocenění je pak počítáno s předpokladem nákladů po dobu další ekonomické životnosti stavby 30 let.

Výpočet obestavěného prostoru – viz ocenění.

Údaje pro výnosové ocenění

Tento způsob ocenění vychází z dosažitelného výnosu z pronájmu. Celá nemovitost je pronajata nájemci M.I.C.C. Prague s.r.o., který pak jednotlivé prostory dále podnají – za obvyklé tržní nájemné v místě. Pro ocenění není rozhodující nájemné za celek placený nájemcem vlastníku, ale právě výnos z možného obvyklého nájemného v místě dosažitelného při pronájmu koncovému uživateli.

Celkem jsou v budově plochy k pronájmu v členění takto:

kancelářské plochy se zázemím	5 375 m ²
obchodní plochy	3 023 m ²
skladové plochy	<u>310 m²</u>
	8 708 m ²
z toho obchodní plochy v členění:	
Divadlo Broadway	1 700 m ²
restaurace do Celetné	240 m ²
obchody do ulice na Příkopě	463 m ²
obchody ve střední části v pasáži	<u>620 m²</u>
	3 023 m ²

Nájemné (čisté nájemné bez služeb) činí dle sdělených údajů pracovníka ekonomické správy objektu (viz podklady) p. Davida Příkryla aktuálně v Eurech u kanceláří 12 Euro/m²/měsíc = cca při kurzu devizovém aktuálně zaokr. 26 Kč/Euro (riziko výkyvu kurzu pak dále zohledněno) = 312 Kč/m²/měsíc, obchody do ulice na Příkopě v uliční části nájemné 100 Euro/m²/měsíc, dále do středu snížené nájemné, v průměru za plochu 85 Euro/m²/měsíc = 2 210 Kč/m²/měsíc, restaurace do Celetné 60 Euro/m²/měsíc = 1 560 Kč/m²/měsíc, obchody do středu pasáže 30 Euro/m²/měsíc = 780 Kč/m²/měsíc, Divadlo Broadway v podzemních podlažích 8,5 Euro/m²/měsíc = 221 Kč/m²/měsíc a skladové plochy pro obchody v úrovni hůře pronajimatelných kanceláří cca 220 Kč/m²/měsíc.

Celý objekt je k datu ocenění pronajat, nejsou prázdné prostory a dlouhodobě zájem o prostory v budově k pronájmu je stálý.

Nájemné pak činí:

kancelářské plochy se zázemím $5\,375\text{ m}^2 * 312\text{ Kč/m}^2/\text{měsíc} * 12 =$ 20 124 000 Kč/rok

obchodní plochy v členění:

Divadlo Broadway	$1\,700\text{ m}^2 * 221\text{ Kč/m}^2/\text{měsíc} * 12 =$	4 508 400 Kč/rok
restaurace do Celetné	$240\text{ m}^2 * 1\,560\text{ Kč/m}^2/\text{měsíc} * 12 =$	4 492 800 Kč/rok
obchody do ulice na Příkopě	$463\text{ m}^2 * 2\,210\text{ Kč/m}^2/\text{měsíc} * 12 =$	12 278 760 Kč/rok
obchody ve střední části v pasáži	$620\text{ m}^2 * 780\text{ Kč/m}^2/\text{měsíc} * 12 =$	5 803 200 Kč/rok

skladové plochy pro obchody	$310\text{ m}^2 * 220\text{ Kč/m}^2/\text{měsíc} * 12 =$	818 400 Kč/rok
celkem		48 028 560 Kč/rok

K dosažení tohoto výnosu nájemného pak:

- při administrativním ocenění uvažováno předepsaných 40% výnosů, míra kapitalizace je upravena pro 2 stávající způsoby využití (obchodní prostory menší riziko výpadku pronájmu proti prostorám administrativním) na 6%,
- pro tržní ocenění pak po dobu zbývajících ekonomické životnosti hlavní stavby cca 30 let (viz výše závěr údajů pro ocenění nákladové) uvažovány obnovovací náklady po dobu trvání stavby, údržba, a správní náklady ve výši cca 2% reprodukční ceny zjištěné v nákladovém ocenění (včetně nákladů pro možná rizika zjištěného stavebně technického stavu bez důkladného průzkumu stavu např. rozvodu instalací a potřebu řešení výše popsaných zjištěných vad stavby), což představuje částku cca 2 mil. Kč/rok s dostatečnou rezervou, pojištění nemovitosti je uvažováno tak jak je reálně hrazeno ve výši 411 951 Kč/rok (viz podklady) a míru návratnosti i rizika na dosažení nájemného (včetně případného výkyvu kurzu Eura) pak postačí zohlednit v kapitalizační míře 6,5 % dostatečně při aktuální úrovni úrokových sazeb.

Údaje pro srovnávací ocenění

Jedná se o celek stavby administrativní budovy s obchodními prostory a pozemku v poloze v historickém centru u hlavní obchodní třídy, výměra pozemku 2 254 m², pozemek a budova s napojením na všechny inženýrské sítě, bez zázemí vlastního parkingu, budova s výměrami podlahových ploch k pronájmu celkem 8 708 m² a v členění:

kancelářské plochy se zázemím	5 375 m ²
obchodní plochy	3 023 m ²
skladové plochy	310 m ²
	8 708 m ² ,
výnos nájemného	48 028 560 Kč/rok

Budova ve stavu cca 70 % opotřebení a s potřebou provedení výše popsaných předpokládaných oprav, zejména potřeba výměny kotlů v kotelně včetně měření a regulace, repase původních kovových oken, oprava či výměna sklobetonových skořepin zastřešení obchodní pasáže, pravděpodobná obnova části rozvodů instalací.

Ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno způsobem podrobně popsáním v oddíle „Způsob, metody, východiska ocenění“, „Analýza trhu“ a dle podrobného popisu nemovitosti uvedeného v oddílech „Dokumentace a skutečnost, místopis“ a „Nález“ znaleckého posudku, dále následuje výpočtová část, s odkazem na předchozí popis.

1) Ocenění administrativní, dle cen. předpisu

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 177/2017 Sb.

Stát: Hl. m. Praha
 Okres: Hl. m. Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Staré Město
 Počet obyvatel: 1 280 508

Obsah ocenění:

1. Budova č.p. 988
2. Pozemek parc.č. 585

1. Budova č.p. 988

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova č.p. 988

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
3.PP	$16,89 \cdot 6,51 + (4,95 + 1,55) / 2 \cdot 9,35 + 10,54 \cdot 5,95 + 2,10 \cdot 6,20 / 2 + 5,20 \cdot 2,40 / 2$	= 215,80
2.PP	$2191,28 - 12,45 \cdot 6,75$	= 2 107,24
1.PP	$2208,65 - 9,65 \cdot 3,60 / 2$	= 2 191,28
1.NP	$30,35 \cdot (24,95 + 35,20) / 2 - 15,05 \cdot 4,05 - 8,95 \cdot 2,20 + (22,95 + 36,80) / 2 \cdot 33,50 - 8,05 \cdot 4,80 + (26,60 + 29,05) / 2 \cdot 14,87$	= 2 208,06
2.NP	$26,60 \cdot 4,56 + 25,10 \cdot 5,18 + 29,20 \cdot 3,82 + 31,50 \cdot 12,11 + 30,57 \cdot 6,60 + 24,10 \cdot 3,09 + 26,05 \cdot 5,40 + (9,82 + 12,80) / 2 \cdot 8,92$	= 1 262,11
3.NP	$26,60 \cdot 4,56 + 25,10 \cdot 5,18 + 29,20 \cdot 3,82 + 31,50 \cdot 12,11 + 30,57 \cdot 6,60 + 24,10 \cdot 3,09 + 26,05 \cdot 5,40$	= 1 161,22
4.NP	$26,60 \cdot 4,56 + 25,10 \cdot 5,18 + 29,20 \cdot 3,82 + 31,50 \cdot 12,11 + 30,57 \cdot 6,60 + 24,10 \cdot 3,09 + 26,05 \cdot 5,40$	= 1 161,22

5.NP	,57*6,60+24,10*3,09+26,05*5,40 26,60*4,56+25,10*5,18+29,20*3,82+31,50*12,11+30 = 1 161,22
6.NP	,57*6,60+24,10*3,09+26,05*5,40 26,60*4,56+25,10*5,18+29,20*3,82+31,50*12,11+30 = 1 161,22
7.NP	,57*6,60+24,10*3,09+26,05*5,40 26,02*11,12+6,20*2,32+30,35*4,31+24,25*6,30+2,2 = 595,63 5*3,70

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
3.PP	215,80 m ²	2,32 m	500,66
2.PP	2 107,24 m ²	2,51 m	5 289,17
1.PP	2 191,28 m ²	3,77 m	8 261,13
1.NP	2 208,06 m ²	4,32 m	9 538,82
2.NP	1 262,11 m ²	3,70 m	4 669,81
3.NP	1 161,22 m ²	3,39 m	3 936,54
4.NP	1 161,22 m ²	3,41 m	3 959,76
5.NP	1 161,22 m ²	3,42 m	3 971,37
6.NP	1 161,22 m ²	3,37 m	3 913,31
7.NP	595,63 m ²	3,59 m	2 138,31
Součet	13 225,00 m²		46 178,88

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $46\ 178,88 / 13\ 225,00 = 3,49\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $13\ 225,00 / 10 = 1\ 322,50\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
Spodní stavba 3.PP	$(16,89*6,51+(4,95+1,55)/2*9,35)*2,87+(10,54*5,95+2,10*6,20/2+5,20*2,40/2)*2,33$	= 578,61 m ³
Spodní stavba 2. a 1. PP	$(30,35*(24,95+35,20)/2-15,05*4,05-8,95*2,20)*7,85+((22,95+36,80)/2*33,50-(8,05*4,80))*8,70+((26,60+29,05)/2*14,87)*7,03$	= 17 811,87 m ³
Vrchní stavba trakt C se střechou	$(26,60*4,56+25,10*5,18+29,20*3,82)*(4,22+3,41+3,38+3,38+3,42+3,21)+(26,60*4,56+25,10*5,18+29,20*3,82)*4,49*1/2+6,55*2,98*29,20/2$	= 8 726,87 m ³
Vrchní stavba trakt B se střechou	$31,50*12,11*(3,74+3,38+3,41+3,41+3,41+3,59)$	= 7 987,88 m ³
Vrchní stavba trakt A se střechou	$(30,57*6,60+24,10*3,09+26,05*5,40)*(4,32+3,70+3,39+3,41+3,42+3,37)+(30,35*4,31+24,25*6,30+3,70*2,25)*3,59$	= 10 057,18 m ³
Vrchní stavba 1. a 2.NP mezi trakty	$(2208,06-1161,22)*(4,32+3,74+3,41)/3+((9,82+12,80)/2*8,92)*3,70$	= 4 375,69 m ³
Vrchní stavba střechy pasáže	$((12,25+15,20)/2*10,10)*4,10*2/3+((11,05+16,60)/2*13,60)*5,50*2/3$	= 1 068,31 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba 3.PP	PP	578,61 m ³
Spodní stavba 2. a 1. PP	PP	17 811,87 m ³
Vrchní stavba trakt C se střechou	NP	8 726,87 m ³
Vrchní stavba trakt B se střechou	NP	7 987,88 m ³
Vrchní stavba trakt A se střechou	NP	10 057,18 m ³
Vrchní stavba 1. a 2.NP mezi trakty	NP	4 375,69 m ³
Vrchní stavba střechy pasáže	NP	1 068,31 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		50 606,41 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	75
5. Krytiny střech	měděný plech	N	25
6. Klempířské konstrukce		S	50
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	50
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod	jen pro kotelnu	S	10
20. Vnitřní plynovod		C	90
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy		S	100
25. Ostatní		N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	75	1,00	1,58
5. Krytiny střech	N	2,10	25	1,54	0,81
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	50	1,00	0,30
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	50	1,54	0,46
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	10	1,00	0,02
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	90	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	N	5,90	100	1,54	9,09
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					103,46
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0346

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1580
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9250
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9017
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0346
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1730
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 619,-
Plná cena: 50 606,41 m ³ * 7 619,- Kč/m ³	=	385 570 237,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

ředpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků	
opotrebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 110 = 72,7 \%$	
eficient opotrebení: $(1 - 72,7 \% / 100)$	* <u>0,273</u>
Budova č.p. 988 - zjištěná cena	= 105 260 674,90 Kč
ekapitulace nákladových cen:	
Budova č.p. 988	= <u>105 260 674,90 Kč</u>
Nákladové ceny - celkem	= 105 260 674,90 Kč

Ocenění výnosovým způsobem**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro víceúčelové užití:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
nájemné celkem dle výpočtu v části "Údaje pro výnosové ocenění"			4 002 380,-	48 028 560,-
Výnosy celkem				48 028 560,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	= 48 028 560,- Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	
- cena stavebního pozemku: 127 283 380,- Kč	
- výměra stavebního pozemku: 2 254,00 m ²	
- skutečně zastavěná plocha: 2 209,00 m ²	
- cena skutečně zastavěné plochy: 124 742 230,- Kč	
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	- 6 237 111,50 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:	
48 028 560,00 * 40 %	- <u>19 211 424,- Kč</u>
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	= 22 580 024,50 Kč
Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:	
48 028 560,- * 50%	= 24 014 280,- Kč
Míra kapitalizace 6,00 %	/ <u>6,00 %</u>
Cena stanovená výnosovým způsobem	= 400 238 000,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,

nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařídění do skupiny C):

Lze využít více plochu pozemku, zcela zastavěn je po úroveň 1.NP, lze změnit i účel užívání za předpokladu celkové vnitřní úpravy mezi uličními fasádami (např. pro využití jako hotel)

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	105 260 674,90 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	400 238 000,00 Kč
Rozdíl	R =	294 977 325,10 Kč

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

$$CV * 1,10 = 440 261 800,- \text{ Kč}$$

$$\text{Budova č.p. 988 - zjištěná cena} = 440 261 800,- \text{ Kč}$$

2. Pozemek parc.č. 585

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	585	2 254	56 470,00	127 283 380,-
Cenová mapa - celkem		2 254		<u>127 283 380,-</u>

$$\text{Pozemek parc.č. 585 - zjištěná cena} = 127 283 380,- \text{ Kč}$$

Rekapitulace výsledných cen dle cen. předpisu:

1. Budova č.p. 988	440 261 800,- Kč
2. Pozemek parc.č. 585	127 283 380,- Kč

Výsledná cena - celkem: 567 545 180,- Kč

slovy: Pětsetšedesátsedmmilionůpětsetčtyřicetpěttisícjednostoosmdesát Kč

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.4.

B2) Odhad ceny obvyklé (ve smyslu tržní hodnoty)

Provedeno způsobem podrobně popsáným v oddíle „Způsob, metody, východiska ocenění“ a to dle podrobného popisu nemovitostí v oddílech „Dokumentace a skutečnost, místopis“, „Nález“, dále následuje pouze výpočtová část.

Ocenění nákladové (věcná hodnota)

Viz předchozí podrobný popis, využito ocenění nákladové dle cen. předpisu, v něm dostatečně zohledněn zjištěný stavebně technický stav

Budova č.p. 988

Nákladové ocenění dle cen. předpisu = 105 260 675,- Kč

Nákladové ocenění staveb zaokr.

105 261 000,- Kč

Pozemek parc.č. 585 (srovnávací ocenění)

Pozemek je cenou v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy oceněn směrnou cenou 56 470,- Kč/m² – tato cena je ale v cenové mapě beze změny od r.2013, poslední změna byla z r.2012 na 2013 z ceny 56 010 Kč/m² na dnešní cenu 56 470,- Kč/m² – údaje cenové mapy tedy nelze považovat za aktuálně na realitním trhu platné, pouze to znamená, že v místě nebyl zpracovateli cen. mapy zjištěný a vyhodnocený žádný prodej pozemku (to svědčí o malé četnosti nabídek na trhu resp. volné pozemky se prakticky neobchodují).

Pro srovnávací ocenění pozemku lze dále porovnat tyto uskutečněné prodeje, o kterých má znalec informace:

1)

V jiné části hl. m. Prahy, v Praze 6 – její centrální části u Vítězného náměstí, v k.ú. Bubeneč, je aktuálně Zastupitelstvem MČ Praha 6 schválen prodej pozemku pro dostavbu Vítězného náměstí, mezi ulicemi Jugoslávských partyzánů a Verdunskou, na místě využívaném nyní jako plocha k parkování, pro stavbu víceúčelové budovy s byty, kancelářemi a obchody. Jedná se o pozemky parc.č. 1104/1, 1104/2 a 1104/ ve výměře $4\,126 + 242 + 3 = 4\,371$ m², prodej schválen za cenu zjištěnou oceněním, znaleckým posudkem spol. Ernst & Young ve výši 120,3 milionů Kč, tj. 27 522 Kč/m².

V místě je shodně jako u oceňovaného pozemku parc.č. 585 v k.ú. Staré Město cenová mapa stavebních pozemků od r.2012 v nezměněné ceně 9 270 Kč/m², rovněž proto, že zde nebyly prodeje pozemků realizovány (nejsou zde k dispozici). Je to tedy podobná situace jako u oceňovaného pozemku, rovněž se jedná o polohu v centru – zde městské části Praha 6 a rozdíl cenové úrovně Prahy 6 a Prahy 1, jejich k.ú. v centru městské části, lze předpokládat ve shodném poměru reálné tržní ceny k v místě zastaralým údajům cenové mapy.

Tento poměr činí u aktuálně prodaných pozemků v k.ú. Bubeneč $27\,522$ Kč/m² realizované ceny/9 270 Kč/m² v cenové mapě = 2,97.

Pak srovnatelná cena pozemku parc.č. 585 v k.ú. Staré Město odvozená ve shodném poměru k ceně uvedené v cenové mapě = $56\,470$ Kč/m² * 2,97 = 167 716 Kč/m².

K tomu je ale třeba korekce na skutečnost, že prodej pozemku v k.ú. Bubeneč se týká volného nezastavěného pozemku zatímco pozemek oceňovaný již stavbou stávající zastavěn je a tím je míra jeho možné využitelnosti omezena. Odpovídající korekci odhaduji na cca 20%:

$$0,80 * 167\,716 \text{ Kč/m}^2 = 134\,173 = \text{zaokr.} \quad 134\,000 \text{ Kč/m}^2$$

2)

V 11.2015 prodalo hl. m. Praha proluku na Národní třídě, pozemky parc.č. 841 a 842 na rohu Národní a Mikulandské pro stavbu hotelu za cenu 234 700 Kč/m². Oproti pozemku oceňovanému se jedná o lukrativnější využitelnost pozemku a rovněž pozemek volný, nezastavěný dosud stavbou, s korekcí pro oceňovaný pozemek -15% na využitelnost a -20% na omezení již stojící stavbou oproti pozemku volnému, současně s korekcí cca +5% na časovou úroveň prodeje s nárůstem cen k datu ocenění, u drahých nemovitostí ne tak markantním, celkem korekce -30%:

$$70 * 234\,700,- \text{ Kč/m}^2 = 164\,290 = \text{zaokr.}$$

$$164\,000 \text{ Kč/m}^2$$

Na základě uvedených porovnání přisuzuji zhruba stejnou míru možné chybovosti s tím, že se jedná o ojedinělé prodeje, v centrální části města se volné pozemky samostatně prodávané poskytují velmi omezeně, odvozenou směrnou hodnotu pro ocenění pozemku parc.č. 585 stanovuji ve výši $134\,000 + 164\,000/2 =$

$$149\,000 \text{ Kč/m}^2$$

Pozemek parc.č. 585

Ocenění dle odvozené směrné hodnoty:

$$\text{Celkem } 2\,254 \text{ m}^2 * 149\,000,- \text{ Kč/m}^2 = 335\,846\,000,- \text{ Kč}$$

Pozemek parc.č. 585

$$335\,846\,000,- \text{ Kč}$$

Výnosové ocenění (výnosová hodnota)

Způsobem kapitalizace čistého výnosu dle vstupních dat podrobně popsanych v předchozích oddílech znal. posudku s parametry:

výnos z nájemného 48 028 560,- Kč/rok,

obnovovací náklady po dobu ekonomické životnosti, údržba, správní náklady celkem 2 % z reprodukční ceny – nákladového ocenění stavby $0,02 * 105\,260\,675,- = 2\,105\,214 \text{ Kč/rok}$;

pojištění 411 951,- Kč/rok

míra kapitalizace se zohledněním návratnosti i rizika dosažení výnosu 6,5%.

Ocenění:

Výnosy z pronajímaných prostor: = 48 028 560,- Kč

Odpočet 2,0 % reprodukční ceny stavby – obnovovací náklady, údržba, správní náklady:

$0,02 * 105\,260\,675,- = 2\,105\,214,-$

Odpočet nákladů: - 2 105 214,- Kč

Odpočet pojištění nemovitosti: - 411 951,- Kč

Roční nájemné upravené: = 45 511 395,- Kč

Míra kapitalizace 6,5 %

/ 6,5 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= 700 175 308,- Kč

Výnosové ocenění zaokr.

= 700 175 000,- Kč

Srovnávací ocenění (srovnávací hodnota)

Pro srovnávací ocenění pozemku lze dále porovnat tyto uskutečněné prodeje, o kterých má znalec informace:

1)

V sousedství oceňované nemovitosti, v ulici Na Příkopě, byl v 5.2016 globální investiční společností LaSalle Investment Management, zaměřené na nemovitosti, uskutečněn nákup celku 3 sousedících objektů při ulici Na Příkopě v zástavbě navazující na oceňovanou nemovitosti, a to budov č.p. 957, 958 a 959, č.or. 23, 25 a 27, s pozemky parc.č. 579/1, 582 a 583 ve výměře $418 + 734 + 662 =$ celkem $1\,814\text{ m}^2$, za cenu 80 milionů Euro ,tj. cca 2,16 miliardy Kč, nákup od soukromého vlastníka pro francouzský penzijní fond ERAFP. Nákup byl komentován mj. v HN ze dne 26.5.2016. Celek obsahuje dohromady cca $4\,000\text{ m}^2$ obchodních plocha a cca $3\,100\text{ m}^2$ kancelářských ploch.

Jedná se o budovy při prodeji v mírně lepším stavu než oceňovaný palác Broadway, rovněž po částečných rekonstrukcích, sice celkově s menší plochou kanceláří $3\,100$ oproti $5\,375\text{ m}^2$, ale větší plochou obchodní $4\,000$ oproti $3\,023\text{ m}^2$, zato ale s obchody orientovanými pouze do ulice Na Příkopě, celý trakt 3 budov k ní přímo přiléhá, za ním pak směrem dozadu je již komplex budov Obvodního soudu, zatímco 2/3 oceňované budovy paláce Broadway jsou v méně lukrativní poloze směrem k Celetné. Přitom dosahované nájemné za obchodní plochy orientované do ulice Na Příkopě je více než dvojnásobné oproti plochám do Celetné, viz předchozí údaje.

Odpovídající korekci pro oceňovanou nemovitost, byť s větším pozemkem, ale v horší poloze jeho části směrem do Celetné a v pasáži mezi oběma uličními traktů, pak odvozují především dle výnosnosti – při stejných uvažovaných cenách nájmu je odhadem výnos nájmu uvedených 3 budov ($4\,000\text{ m}^2 * 100\text{ Euro/m}^2/\text{měsíc} + 3\,100\text{ m}^2 * 12,5\text{ Euro/m}^2/\text{měsíc}$) $* 12 = 5\,265\,000\text{ Euro/rok} =$ cca $136\,890\,000\text{ Kč}$.

Výnos nájmu oceňované nemovitosti je cca $48\,028\,000\text{ Kč}$, tj. v poměru $48\,028\,000/136\,890\,000 = 0,35$. Pozemek oceňované nemovitosti je větší, s možností případného alternativního využití se zachováním obou uličních traktů, korekci čistě dle výnosu $0,35$ zvyšují o cca 10% , rovněž s ohledem na mírný nárůst cen nemovitostí během r.2017 i u nemovitostí drahých, pak srovnávací ocenění:

$$0,45 * 2\,160\,000\,000 =$$

$$972\,000\,000,-\text{ Kč}$$

2)

Společnost Penta Investments uskutečnila v 11.2016 prodej administrativního komplexu Florentinum rovněž v centru Prahy, u Masarykova nádraží, v ulici na Florenci č.p. 2116, čínské skupině CEFC Group, za cenu cca 7,6 miliardy Kč.

Jedná se o novostavbu s 9 patrovým objektem, vnitřní zahradou, pozemkem cca $15\,000\text{ m}^2$, který nabízí celkem $49\,000\text{ m}^2$ kancelářských ploch, $7\,500\text{ m}^2$ obchodních ploch včetně restaurací, $3\,400\text{ m}^2$ skladových ploch, celkem podlah. plochy k využití $59\,900\text{ m}^2$ a parking s cca 600 místy.

Srovnání s oceňovaným objektem je možné jen velmi hrubé, orientační, jedná se o pozemek výměry $2\,254/15\,000 = 0,15 = 15\%$ velikosti, podlahovou využitelnou plochu celkem $8\,708\text{ m}^2/59\,900\text{ m}^2 = 0,145 = 14,5\%$ v obdobné skladbě (převaha ploch kancelářských), tj. velmi hrubým přiblížením s korekcí dle výnosnosti na oceňovanou nemovitost cca 15% , současně se snížením dále na parkovací místa cca -5% cca na 10% a mírným navýšením v rozsahu $0-5\%$ na podstatněji lukrativnější polohu při ulici Na Příkopě a současně při horším stavu nemovitosti oproti novostavbě, celkově korekci odhaduji v rozmezí $10-15\%$, pak srovnávací ocenění:

0,125 * 7 600 000 000 =

950 000 000,- Kč

3)

Ve znaleckém posudku citovaném v podkladové části k ocenění sousední budovy Komerční banky a.s. č.p. 969 na pozemku parc.č. 586 výměry 2 460 m² (pozemek srovnatelné velikosti) je tato budova s pozemkem oceněna cenou 1 466 920 000 Kč. Znalec při ocenění počítá alternativně i s využitím stavby přestavbou na hotel, současně ale vyčísluje nájemné dosahované aktuálně za kancelářské, obchodní a skladové prostory, celkem 4 350 m² s podílem obchodních prostor 3 150 m² převážujícím a jejich orientací prakticky pouze do ulice Na Příkopě, nájemné celkem ve výši 2 467 686 Eur/rok = cca 64 159 836 Kč/rok, když výši nájemného ověřuje na několika objektech realizovaných obchodů v centru, přímo v Praze 1 – je zde tedy v zásadě porovnání s 3 dalšími objekty .

Při zhruba srovnatelné velikosti pozemku oceňovaného paláce Broadway a zde dosahovaném výnosu 48 028 560 Kč/rok se jedná o poměr $48\,028\,560 / 64\,159\,836 = 0,748 = \text{cca } 75\%$.

Tímto způsobem korigované ocenění sousedního srovnatelného objektu dle výnosů (základní charakteristice tohoto druhu nájemních budov), s úpravou o cca dalších 10% s ohledem na horší stav oceňované budovy paláce Broadway při jinak srovnatelných parametrech pak srovnávací ocenění:

0,65 * 1 466 920 000 =

953 498 000,- Kč

Z uvedených srovnávacích hodnot pak považuji za nejvíce odpovídající hodnoty ad 1) a ad 3) z přímého sousedství nemovitosti a více srovnatelných parametrech, kde ještě hodnota ad 3) je odvozena z dalších 3 objektů realizovaných obchodů k vyhodnocení možného nájemného, hodnota ad 2) tomuto přesně odpovídá, ale zde se jedná o velmi hrubé odvození z hůře srovnatelné novostavby s větší možností chybovosti.

Srovnávací ocenění nemovitosti cca

955 000 000,- Kč

Výsledky metod k odhadu obvyklé ceny:

Nákladové ocenění - věcná hodnota budovy č.p. 988	=	105 261 000,- Kč
Pozemek parc.č. 585 - srovnávací ocenění	=	335 846 000,- Kč
Výnosové ocenění - výnosová hodnota budovy č.p. 988	=	700 175 000,- Kč
Srovnávací ocenění - srovnávací hodnota nemovitosti	=	955 000 000,- Kč

Komentář k závěrečnému posouzení tržního ocenění, stanovení odhadu ceny obvyklé ve smyslu reálné tržní hodnoty:

Výnosové ocenění budovy č.p. 988 je podstatně vyšší než ocenění nákladové, což je znakem výnosnosti polohy, pro nájemní stavby rozhodujícího faktoru, kdy s poměrně malými náklady na stavbu včetně oprav, údržby, ale i třeba celkové její obnovy lze s jistotou počítat s výnosem nájmu daným především zájmem nájemců o místo – lukrativností polohy a stavba takové využití umožňuje.

Výnosová hodnota spolu s pozemkem tržně přeceněným je pak mírně nad úrovní srovnávacího ocenění, nemovitost by díky možnému výnosu nájemného měla být dobře prodejná na reálném trhu kdykoli, bez obav o výnos nájemného, přičemž pro výnos je jedním organickým celkem stavby a budovy, který je ve srovnávacím ocenění spojen.

Ve výnosovém ocenění jsou jak v obnovovacích, udržovacích a správních nákladech, tak v kapitalizační míře, zohledněny stav budovy i riziko návratnosti, změny kurzu Eura, přesto ocenění výnosové s pozemkem mírně korigují směrem k ocenění srovnávacímu, které je ve 2 případech odvozeno ze sousedících budov, tedy s dost vysokou pravděpodobností malé chybovosti porovnání, provedeného z dosažitelných informací.

S ohledem na vše uvedené pak odhad ceny obvyklé, resp. stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí:

Odhad ceny obvyklé, ve smyslu reálné tržní hodnoty:

960 000 000,- Kč

slovy: Devětsetšedesátmilionů Kč

C. Závěrečná rekapitulace:

Ocenění dle cen. předpisu (administrativní ocenění):

1. Budova č.p. 988	440 261 800,- Kč
2. Pozemek parc.č. 585	127 283 380,- Kč

Výsledná cena - celkem: 567 545 180,- Kč

slovy: Pětsetšedesátsedmmilionůpětsetčtyřicetpěttisícjednoosmdesát Kč

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.4.

Odhad ceny obvyklé:

Budova č.p. 988 s příslušenstvím a pozemkem parc.č. 585 960 000 000,- Kč

Odhad ceny obvyklé – celkem 960 000 000,- Kč

slovy: Devětsetšedesátmilionů Kč

Prohlašuji, že jsem při ocenění osobou nezávislou a jsem si jako znalec vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu §127a občanského soudního řádu.

V Praze dne 27.2.2018

Ing. Magdalena Čudová
Pod Dvorem 200/1
162 00 Praha 6
telefon: 608 534 325
e-mail: cz.ekonomik@gmail.com

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 26.6.1992 pod č. 1596 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2756/2018 znaleckého deníku.



Ing. Magdalena Čudová
Pod Dvorem 1/200, 162 00 Praha 6
tel.: 608 534325
email: cz.ekonomik@gmail.com

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2018 17:15:02

vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 11012018 pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Obec: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Parcela: 727024 Staré Město

List vlastnictví: 60000

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Právní vztah, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Právo republiky	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	69797111	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
585	2254	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území

Částí je stavba: Staré Město, č.p. 988, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 585

Právní vztahy - Bez zápisu

Právní vztahy vlastnického práva - Bez zápisu

Právní zápisy - Bez zápisu

Právní upozornění - Bez zápisu

Právní vývazní tituly a jiné podklady zápisu

Právní vztahy hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) 846/2005 -OP ze dne 18.04.2005.

Z-13728/2005-101

Česká republika

RČ/IČO: 00000001-001

Právní vztahy o změně příslušnosti hospodařit a práva hospodařit č.sml. SŽDC - Čj. S0630/2004-2016 ze dne 18.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 21.04.2016. Zápis proveden dne 18.04.2016.

Z-17986/2016-101

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

RČ/IČO: 69797111

Právní vztahy ohledně bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

číslo rejstříku	uz	Název okresu	Sídelní útvar	Část obce	čp.	Památka	Ulice,nám./umístění	č.or.	HZ	R	F	IdReg
12803 / 1-2200	P	Praha hl.m.	Praha	Staré Město	čp.988	městský dům s kinem Sevastopol	Praha 1, Celetná, Na Příkopě	38	Č			121058

Památka :	městský dům s kinem Sevastopol
Ochrana stav/type uzavření :	prohlášeno kulturní památkou Ministerstvem kultury
Památkou od :	13.1.1994
Číslo rejstříku ÚSKP :	12803/1-2200
Název okresu :	Praha hl.m.
Sídelní útvar (město/ves) :	Praha
Část obce :	Staré Město
Katastrální území :	Staré Město
Ulice,nám./umístění :	Praha 1, Celetná, Na Příkopě
Číslo popisné :	988
Číslo orientační :	31,38
Městská část :	Praha 1
Stavební úřad :	Stavební úřad - Úřad městské části Praha 1
Finanční úřad :	Finanční úřad pro hlavní město Prahu, územní pracoviště pro Prahu 1
Historická země :	Čechy
Identifikátor záznamu (IdReg) :	121058

Parcely:

parc.	díl	%pl.	omezení památkové ochrany:	specifikace/poznámka
Katastrální území: Staré Město				
585	100			městský dům s kinem čp. 988



Katastrální území	
Název:	Staré Město
Parcela	
Číslo parcely:	585
Cena 2018	
Mapový list:	45
Cena:	56470 Kč/m ²
Skupina:	270000

Uvedené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 | 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18

Pohled z Celetné



Pohled u ulice Na Příkopě



Vnitroblok



Vnitroblok s pohledem na sklobetonovou skořepinu zastřešení obchodní pasáže



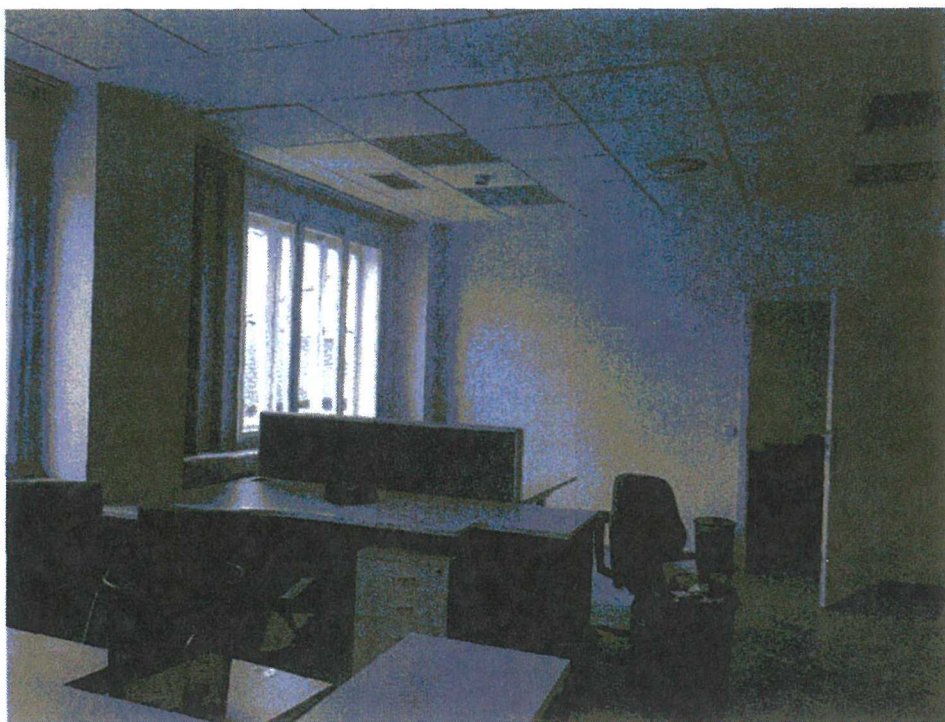
Zastřešení pasáže sklobetonovou skořepinou



Pasáž



Typová kancelář



Typová kancelář, příslušenství

