

Value Consulting a.s., znalecký ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, č.j. 191/2007-ODS-ZN/08 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady podniků, pohledávek, nehmotného majetku, cenných papírů, nemovitostí, motorových vozidel, strojů a strojního zařízení, se sídlem Ostrava-Vítkovice, Mírová 18, IČ: 253 64 391

Zadavatel posudku:

JUDr. Kateřina Martínková
insolvenční správkyňe
dlužníka UNIBON – spořitelni a úvěrní družstvo „v likvidaci“
Sokolská třída 22
702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

Znalecký posudek č. 140/200/2015

Ocenění nemovitého majetku – budovy s č.p. 870 a pozemku p.č. 547 – zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 691 pro katastrální území Nové Město, cenou obvyklou

Datum ocenění: 1.4.2015
Datum zpracování: 3.4.2015

Počet vyhotovení: 4 x
Číslo vyhotovení: 1

Anotace ocenění

- Zadavatel:** JUDr. Kateřina Martínková
insolvenční správkyňe
dlužníka UNIBON – spořitelni a úvěrni družstvo
„v likvidaci“
Sokolská třída 22
702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
- Úkol:** Ocenění nemovitého majetku – budovy s č.p. 870 a pozemku p.č. 547 – zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 691 pro katastrální území Nové Město, cenou obvyklou.
- Účel ocenění:** Ocenění nemovitých věcí pro účely zpeněžení tohoto majetku dražbou.
- Datum ocenění:** 1.4.2015
- Datum prohlídky:** 5.3.2014 (Byli jsme zadavatelem ubezpečeni, že k datu ocenění nedošlo ve faktickém stavu nemovitých věcí k žádným změnám, vyjma běžného opotřebení z titulu prostého plynutí času.)
- Předmět oceňování:** Nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 691 pro katastrální území Nové Město.
- Popis předmětu:** Nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 691 pro katastrální území Nové Město, a to:
- Pozemek parc. č. 547, zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je budova č.p. 870, jiná stavba.

Použité metody:	U stavby: Metoda stanovení věcné hodnoty Metoda výnosová Metoda tržního porovnání U pozemku: Cenovou mapou stavebních pozemků hl. m. Prahy
Znalec:	Znalecký ústav Value Consulting a.s. zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR podle § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, č.j. 191/2007-ODS-ZN/08 ze dne 17.1.2008 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady podniků, pohledávek, nehmotného majetku, cenných papírů, nemovitostí, motorových vozidel, strojů a strojního zařízení, se sídlem Mírová 18, Ostrava-Vítkovice, IČ: 25 36 43 91
Statutární zástupce ústavu:	Ing. Radim Dědic, Ph.D.
Zpracovatelé:	Ing. Radim Dědic, Ph.D., Ing. Petr Vojtíšek, Ing. Tomáš Hovjacký
Konzultanti:	K vyhotovení Znaleckého posudku nebyl přibrán žádný konzultant.
Počet stran:	27 stran
Počet příloh:	7 příloh
Počet vyhotovení:	4 x (z toho 1 x znalec)
Rozdělovník:	3 x originál zadavatel, 1 x kopie znalec

Obsah

I. Úvod.....	4
I.1. Zadání (účel ocenění).....	4
I.2. Základní pojmy	4
I.3. Zkratky.....	5
I.4. Podklady dodané zadavatelem.....	5
I.5. Základ hodnoty	5
I.6. Rozsah ocenění	5
I.7. Návrh obvyklé ceny	6
II. Metody oceňování	7
II.1. Metoda stanovení věcné hodnoty	7
II.2. Metoda výnosová.....	7
II.3. Metoda tržního porovnání	9
III. Nález.....	10
IV. Posudek: Vlastní ocenění	15
IV.1. Volba metody ocenění	15
IV.2. Návrh obvyklé ceny pozemku.....	16
IV.3. Metoda stanovení věcné hodnoty.....	16
IV.4. Metoda výnosová	19
IV.5. Metoda tržního porovnání.....	21
IV.6. Souhrnné ocenění	23
V. Závěrečná zpráva.....	24
Seznam literatury.....	26
Seznam příloh.....	27

I. Úvod

I.1. Zadání (účel ocenění)

Ocenění nemovitého majetku – budovy s č.p. 870 a pozemku p.č. 547 - zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 691 pro katastrální území Nové Město, cenou obvyklou, pro účely zpeněžení tohoto majetku dražbou.

I.2. Základní pojmy

Obvyklá cena - cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Trh – Interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

Tržní hodnota – odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku (schválená definice IVSC/TEGoVA, Evropské oceňovací standardy EVS, Mezinárodní oceňovací standardy IVS).

Věcná hodnota – (dle právního názvosloví „časová cena“ věci) je reprodukční cena věci, snižena o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena reprodukční – je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

I.3. Zkratky

Přehled hlavních použitých zkratk v ocenění:

ČSÚ	Český statistický úřad
JKSO	Jednotná klasifikace stavebních objektů
NP	Nadzemní podlaží
OP	Obestavěný prostor
PP	Podzemní podlaží
THU	Technicko hospodářské ukazatele
RTS	RTS, a.s., Brno
NUS	Náklady na umístění stavby
ZP	Zastavěná plocha

I.4. Podklady dodané zadavatelem

- Znalecký posudek 108/168/2014 vypracovaný znaleckým ústavem Dědic & partneři a.s. dne 25.3.2014,
- Znalecký posudek č. 127/187/2014 vypracovaný znaleckým ústavem Value Consulting a.s. dne 24.10.2014,
- Znalecký posudek 1119/-58/2012 vypracovaný znalcem Ing. Lucie Cihelková dne 29.8.2012,
- Informační memorandum vypracované společností Knight Frank spol. s r.o., Václavské náměstí 1, Praha, v roce 2009,
- Kopie části projektové dokumentace (řezy a půdorysy všech podlaží, a to bez technické zprávy),
- Rozpis nákladů na údržbu nemovitých věcí v roce 2013,
- Kopie nájemních smluv.

I.5. Základ hodnoty

Obvyklá cena. Obvyklou cenu pro účely tohoto ocenění ztotožňujeme s tržní hodnotou.

I.6. Rozsah ocenění

Předkládané ocenění vychází zejména z následujících skutečností:

Historie a podstata nemovitosti

Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti

Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí

Předpokládaný objem výnosu z pronájmu nemovitosti

Ekologická zatížení nemovitosti
Věcná břemena

Jednota vlastnictví jednotlivých částí majetku

Ostatní zjištěné vlivy.

I.7. Návrh obvyklé ceny

Obvyklá cena je navržena podle všeobecně uznávaných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku, která je proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení obvyklé ceny je také ovlivněno účelem, pro který se obvyklá cena majetku zjišťuje.

II. Metody oceňování

Návrh obvyklé ceny věci nemovitých vychází z obvykle užívaných metod:

1. Metoda stanovení věcné hodnoty
2. Metoda výnosová
3. Metoda tržního porovnání.

II.1. Metoda stanovení věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitých věcí snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutné v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění tedy může být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanoveno pomocí některé z běžně užívaných metod.

Při stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje, zejména: zastavěná plocha, obestavěný prostor, stáří stavby, úpravy stavby, reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, opotřebení stavby, užívání stavby, ostatní (zejména statika, poruchy, vady apod.).

Pro výpočet znehodnocení stavby je nutné zjistit, příp. stanovit: stáří stavby a stav běžné údržby, technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení, provedené opravy a výměnu jednotlivých konstrukčních prvků, předpokládanou životnost, metodu výpočtu opotřebení a odůvodnění jejího použití.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí a druhu pozemku. Uváží se také umístění pozemku v dané obci a u nezastavěných pozemků údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se navrhne obvyklá cena za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U pozemků je tedy často preferována metoda porovnávací.

II.2. Metoda výnosová

Základem pro nejčastěji používaný budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snížený o roční náklady na provoz. Vyjádření hodnoty majetku pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každý majetek a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat jak vývoj ekonomiky ČR, tak i možné rizikové faktory (jak současné, tak budoucí).

Stanovení výnosové hodnoty nemovitých věcí můžeme shrnout v následujícím obecném schématu:

	Čisté roční nájemné
-	Náklady spojené s provozem
=	Čistý roční výnos
-	Podíl výnosu připadající na pozemek
=	Podíl výnosu připadající na stavbu
x	Zásobitel
=	Výnosová hodnota stavby
+	Hodnota pozemku
=	Výnosová hodnota

Výnosovou hodnotu nemovitých věcí (včetně pozemku) pak obecně stanovíme na základě následujícího vzorce, který uvažuje s možností růstu čistého ročního výnosu připadajícího na stavbu a s vlivem inflace:

$$VHN = \frac{1 - \left(\frac{1+g}{(1+i)(1+f)} \right)^n}{(1+i) - \frac{1+g}{1+f}} * \check{C}V_s + OCP$$

Kde:

VHN	Výnosová hodnota nemovitých věcí
$\check{C}V_s$	Čistý roční výnos připadající na stavbu
THP	Obvyklá cena pozemku
g	Tempo růstu $\check{C}V_s$
i	Výnosová míra stavby
f	Předpokládaná inflace
n	Zbývajících doba ekonomické životnosti stavby.

Výraz se zlomkem, kterým je násoben $\check{C}V_s$, se obecně nazývá zásobitel (zohledňující růst čistého ročního výnosu připadajícího na stavbu a inflaci).

Obvyklá cena pozemku je obecně odhadnuta na základě porovnávací metody.

II.3. Metoda tržního porovnání

Tato metoda ocenění nemovitých věcí (stavba a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby, tak i hodnotu pozemku.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitých věcí se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceně.

III. Nález

Předmět ocenění

NEMOVITÉ VĚCI	LV	691, obec Praha, okres Hlavní město Praha, k.ú. Nové Město
	Pozemek parc. č.	547, zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je Budova č.p. 870, jiná stavba

Seznam nemovitostí na LV, informace o parcele a stavbě z KN a letecký snímek umístění nemovitých věcí je obsahem Přílohy č. 1.

Historie a podstata nemovitých věcí

Jedná se o rekonstruovaný objekt ležící na protáhlém pozemku, když vstupní část je umístěna na kratší straně pozemku směrem na náměstí. Objekt má půdorys ve tvaru U, většina pozemku je zastavěna. Zbývající část pozemku slouží jako dvůr přístupný průjezdem ze Senovážního náměstí. Ze dvora jsou přístupné vjezdy do garážových stání. Jedná se o administrativní budovu z roku 1920 (Budova A a B). Stavba prošla v roce 1993 rekonstrukcí, kdy byla zrekonstruována budova A a B s nástavbou a nově postavena budova C (dvorní přístavba).

Jedná se o zděnou stavbu, ve které jsou umístěny převážně kancelářské prostory, částečně skladovací prostory, prostory 7 garážových stání a prostory sociálního zařízení.

Stavba je běžně udržována. Celkový stav budovy odpovídá stáří, provedené rekonstrukci a prováděným běžným údržbám.

Poloha nemovitých věcí

Stavba je situována v centru Prahy na Senovážním náměstí (mezi Václavským náměstím a náměstím Republiky). Stavba sousedí se Slovanským domem (komplex obchodně zábavního a administrativního centra). Ve shodném bloku budov se nachází i budova ČNB. Nemovité věci jsou velmi dobře dostupné veřejnou hromadnou dopravou (stanice metra Můstek – linky A a B, stanice metra Muzeum – linky A a C a Hlavní nádraží – linka C, a rovněž ze železniční stanice Hlavní nádraží a Masarykovo nádraží). Autem je budova dostupná z pražské magistrály – Wilsonova ulice.

Postavení nemovitých věcí na trhu

Předmětné nemovité věci můžeme z pohledu trhu s nemovitými věcmi zařadit do segmentu nemovitá věc pro podnikání (administrativa) a do lokality hlavní město Praha, část Nové Město.

Je možné konstatovat, že vyhlídka obchodovatelnosti daných nemovitých věcí je v daném segmentu a lokalitě velmi dobrá při náležitém marketingu.

Ekologická zatížení nemovitých věcí

Nejsou.

Věcná břemena

V KN nejsou evidována.

Jednota vlastnictví jednotlivých částí majetku

Stavba + pozemek jsou ve vlastnictví jednoho vlastníka.

Ostatní zjištěné vlivy

Budova a pozemek jsou umístěny v památkově chráněném území.

Hlavní výhody nemovitých věcí

Potenciální pronajimatelnost.

Lokalita umístění budovy - lokalita s velmi dobrou dopravní obslužností veřejnou dopravou, centrum města

Architektonicky zajímavý objekt

Hlavní nevýhody nemovitých věcí

S poukazem na rozlohu kancelářských prostor budovy - nedostatečná kapacita parkovacích míst v budově i poblíž budovy.

Vyšší energetická náročnost objektu.

Památkově chráněné území – vyšší nároky na podobu oprav a rekonstrukcí stavby

Popis nemovitých věcí

Detailní popis nemovitých věcí je proveden v následující tabulce. Fotodokumentace stavby je umístěna v Příloze č. 2.

Administrativní budova	
Položka	Popis
Název objektu	Administrativní budova
Účel užití	Administrativní, včetně 7 garážových stání
Č.p.	870
Na parcele	547
List vlastnictví	691
Okres	Hlavní město Praha
Město	Praha
Ulice	Senovážné náměstí 870/27
Administrativní budova	
Položka	Popis
Základní informace	
Rok ocenění	r. 2015.
Rok postavení (rok kolaudace)	r. 1920 budova část A a B, r. 1993 budova část C.
Počátek užívání	r. 1920.
Rekonstrukce, poslední velká oprava	Celková rekonstrukce budovy části A a B v r. 1993.
Počet podzemních podlaží (PP)	1 PP pod částí budovy A a C.
Počet nadzemních podlaží (bez podkrovi či půdy) (NP)	6 NP.
Půda	Není.
Podsklepený/Nepodsklepený	Podsklepený z cca 77%.
Střeška	Mansardová, krytina a klempířské prvky Měď.
Přístavba/Nástavba/Vestavba	Nástavba části budovy A a B.
Rok Přístavby	r. 1993.
Technické řešení	
Základy	Budova A a B klasicky na kamenných základech - prosak vlhkosti do podzemního podlaží. Budova C železobetonové pásy.
Svislé konstrukce	Budova A - Podzemní podlaží z kamene a pálených cihel, Budova A a B - nadzemní podlaží cihelné zdivo o tloušťce 850 až 450 mm zdiva, Budova C - cihelné zdivo o tloušťce 375 mm.
Vodorovné konstrukce	Budova A a B - stropní konstrukce dřevěná trámová, v průjezdu pod budovou A je zrcadlová klenba. Budova C - stropní konstrukce betonové do ocelových nosníků, betonová podlaha na vlnitém plechu. Podhled z kazetových desek s integrovaným zářivkovým osvětlením. Povrch podlah: většinou zátěžové koberce, v sociálních místnostech a kuchyňkách keramická dlažba. v 3.NP budovy A je dřevěná plovoucí podlaha. V suterénu je betonová mazanina, v prostorách garáží dlažbě, ve vyšších patrech budovy A na schodišťových prostorách a na schodišti budovy C je mramorová dlažba.
Střešní konstrukce	Střešní kce: mansardová střecha, měděná plechová krytina včetně klempířských prvků.
Schodiště	V budově A a B je kamenné, od 4. NP je obloženo mramorem. V budově C ocelové schodiště s mramorovými nášlapnými vrstvami.
Úprava povrchů	Stěny a stropy v podkroví a v podzemním podlaží jsou omítnuty hladkou vápennou štukovou omítkou, stropy v ostatních podlažích jsou pokryty polystyrenovými izolačními deskami či sádkokartonovými deskami s bodovým osvětlením. Keramické obklady stěn v sociálních prostorách a kuchyňkách. Vnější: bez zateplení, omítka stříkaná hladká cementovápenná, sokl je bez obkladu.

Vnitřní vybavení	Hygienické: WC, umyvadla, sprchové kouty. Kuchyňky se standardními linkami se dřezy. Výtah v části budovy A a C.
Otvory	Okna v budově A směřována na náměstí jsou dřevěná zdvojená, ostatní okna plastová zdvojená. Dveře hladké a dřevěné.
Instalace	
Napojení	Veřejný vodovod, kanalizace splašková, plynovod, rozvod NN.
Studená voda	Rozvody provedeny - plast.
Příprava teplé vody	Rozvody provedeny - plast, zdroj teplé vody - pomocí elektrických průtokových ohřivačů.
Vytápění	Ústřední - centrální zásobování teplem z vlastní plynové kotelny se 2 kotli umístěné v suterénu. Deskové radiátory.
Plyn	Pro 2 ks plynových kotlů v suterénu.
Odpady	Provedeny do veřejné kanalizace, litina v suterénu, plast v ostatních patrech.
Elektroinstalace	Provedena: světlá + třífázová (220V a 380V), měď.
Hromosvod	Ano.
Ostatní vybavení	Elektrická požární signalizace, elektronická zabezpečovací signalizace, klimatizace lokálního charakteru v některých místnostech. Rozvody sítí - telefon, datové sítě. V suterénu pod budovou A je umístěn trezor. V suterénu pod budovou C jsou vestavěné pojízdné regály archivu.

Podlahové plochy

Administrativní budova		
Plochy		
Podlaží	Položka	Výměra (m²)
1.PP	Technické zázemí	87,22
	Chodby a ostatní plochy	21,55
	Skladová plocha	158,36
Celkem 1. PP		267,13
1. NP	Kanceláře a obchodní prostory	150,00
	Garáže	180,03
	Sociální zázemí	10,00
	Chodby a ostatní plochy	100,96
Celkem 1. NP		440,99
2. NP	Kanceláře	254,65
	Skladová plocha	13,23
	Sociální zázemí	17,24
	Chodby a ostatní plochy	101,80
	Terasa	16,48
Celkem 2. NP		403,40
3. NP	Kanceláře	271,74
	Sociální zázemí	17,43
	Chodby a ostatní plochy	111,94
Celkem 3. NP		401,11
4. NP	Kanceláře	279,15
	Sociální zázemí	17,59
	Chodby a ostatní plochy	114,42
Celkem 4. NP		411,16

5. NP	Kanceláře	292,07
	Sociální zázemí	19,08
	Chodby a ostatní plochy	118,21
Celkem 5. NP		429,36
6. NP	Kanceláře	301,70
	Sociální zázemí	19,11
	Chodby a ostatní plochy	109,11
Celkem 6. NP		429,92
Rekapitulace:		
	Administrativní plochy (kanceláře) celkem	1 549,31
	Skladové plochy celkem	171,59
	Garážová stání celkem	180,03
	WC, umývárny, sprchy, chodby, technické místnosti celkem (s terasou)	882,14
Celkem Nemovitá věc		2 783,07

Výměry pro účely odhadu obvyklé ceny

Zastavěná plocha stavby celkem činí 665,43 m². Obestavěný prostor stavby činí 13 761,55 m³. Užitná plocha (podlahová plocha) celkem činí 2 783,07 m².

IV. Posudek: Vlastní ocenění

IV.1. Volba metody ocenění

V předkládaném odhadu obvyklé ceny budou použity následující metody pro ocenění stavby:

- 1. Metoda stanovení věcné hodnoty**
- 2. Metoda výnosová**
- 3. Metoda tržního porovnání.**

Zhotovitel provede v předkládaném odhadu obvyklé ceny 3 výše zvolené metody ocenění.

Metoda stanovení věcné hodnoty je považována znalcem za metodu informativní, a to s ohledem na její použití především jako podklad v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitou věc v daném stavu, nebo vybudovat nemovitou věc novou.

Metoda tržního porovnání je považována znalcem za metodu indikativní, a to s ohledem na rozsah (počet), lokalizaci a segment použitelných vzorků pro porovnání.

Pozemky budou oceněny na základě:

- 1. Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy**

IV.2. Návrh obvyklé ceny pozemku

Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy

Georeport (limity využití území) je znázorněn v Příloze č. 3.

Znalec ocenil pozemek na základě cenové mapy hlavního města Praha – Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy, platnost od 15.1.2015. Pozemek je cenovou mapou přímo oceněn, a to ve výši 48 450,- Kč/m². Vzhledem k tomuto odhadl znalec obvyklou cenu předmětného pozemku na základě násobku ceny pozemku dle cenové mapy (= 48 450,- Kč/m²) a rozměru předmětného pozemku.

V souladu s výše uvedeným provedl znalec ocenění předmětného pozemku na základě Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy, a to s těmito výsledky:

Obvyklá cena				
Pozemek LV 691, k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha				
Položka		Výměra v m ²	Kč/m ²	Ocenění v Kč
Pozemek par.č.	547, zastavěná plocha a nádvoří	671	48 450	32 509 950
Celkem		671	x	32 509 950

IV.3. Metoda stanovení věcné hodnoty

Odhad reprodukční ceny Kč/m³ (ZCU)

V následující tabulce je proveden odhad reprodukční ceny administrativní budovy v Kč/m³ (ZCU: základní cena upravená).

Administrativní budova	
Položka	Popis
Určení Základní ceny (ZC) v Kč/m³ OP	
Typ	Administrativní budova
Budova/Hala ?	Budova
OP v m³	13 761,55
JKSO	801. 6
JKSO	Budovy občanské výstavby - pro řízení a administrativu
Konstrukčně materiálová charakteristika	Zděná z cihel, tvánic, bloků
Rozpočtová soustava použitá	CS ÚRS 2014
THU	Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, 2014
ZC dle použité rozpočtové soustavy THU Kč/m ³	5 688
NUS v %	5%
ZC po NUS v Kč/m ³ OP	5 972
Jiné úpravy	NE
ZC po NUS v Kč/m³ OP	5 972
ZCU = Upravená ZC v Kč/m³ OP dle struktury stavebních dílů, řemeslných oborů a montážních prací	

Sl. 1	Sl. 2	Sl. 3	Sl. 4	Sl. 5
Stavební díly a řemeslné obory	Provedení oceňované stavby	Podíl v %	Koeficient	Upravený podíl v %
Zemní práce	ANO	1,7000	1,0000	1,7000
Základy, zvláštní zakládání	ANO	3,6000	1,0000	3,6000
Svislé a kompletní konstrukce	ANO	11,7000	1,0000	11,7000
Vodorovné konstrukce	ANO	6,6000	1,0000	6,6000
Komunikace	NE	0,1000	0,0000	0,0000
Úpravy povrchu, podlahy	ANO	7,0000	1,0000	7,0000
Trubní vedení	NE	0,1000	0,0000	0,0000
Ostatní konstrukce, bourání	ANO	2,4000	1,0000	2,4000
Staveništní přesun hmot	ANO	2,1000	1,0000	2,1000
Izolace proti vodě	ANO, v budově A nefunkční, 50 % srážka	1,3000	0,5000	0,6500
Živičné krytiny	NE	1,3000	0,0000	0,0000
Izolace tepelné	NE	2,2000	0,0000	0,0000
Izolace akustické a protiořesové	NE	0,0000	0,0000	0,0000
Izolace chemické	NE	0,0000	0,0000	0,0000
Vnitřní kanalizace	ANO	1,3000	1,0000	1,3000
Vnitřní vodovod	ANO	1,2000	1,0000	1,2000
Vnitřní plynovod	ANO, ale v mizivém rozsahu	0,0000	0,0000	0,0000
Strojní vybavení	ANO	0,2000	1,0000	0,2000
Zařizovací předměty	NE	1,5000	0,0000	0,0000
Instalační prefabrikáty	NE	0,0000	0,0000	0,0000
Kotelny	ANO	0,8000	1,0000	0,8000
Strojovny	NE	0,9000	0,0000	0,0000
Rozvod potrubí	ANO	1,3000	1,0000	1,3000
Armatury	ANO	1,4000	1,0000	1,4000
Otopná tělesa	ANO	1,3000	1,0000	1,3000
Konstrukce sklobetonové	ANO	0,1000	1,0000	0,1000
Konstrukce tesařské	ANO	2,2000	1,0000	2,2000
Dřevostavby	ANO	1,5000	1,0000	1,5000
Konstrukce klempířské	ANO	2,6000	1,0000	2,6000
Krytiny tvrdé	ANO	0,4000	1,0000	0,4000
Konstrukce truhlářské	ANO	7,1000	1,0000	7,1000
Konstrukce zámečnické	ANO	7,4000	1,0000	7,4000
Podlahy z dlaždic a obklady	ANO	2,3000	1,0000	2,3000
Kamenné dlažby	ANO	0,6000	1,0000	0,6000
Podlahy vlysové a parketové	ANO	0,2000	1,0000	0,2000
Podlahy povlakové	ANO	1,4000	1,0000	1,4000
Podlahy ze syntetických hmot	NE	1,3000	0,0000	0,0000
Obklady keramické	ANO	3,4000	1,0000	3,4000
Konstrukce z přírodního kamene	ANO	1,3000	1,0000	1,3000
Nátěry	ANO	2,1000	1,0000	2,1000
Malby	ANO	0,3000	1,0000	0,3000
Čalounické úpravy	NE	0,1000	0,0000	0,0000
Zasklívání	ANO	0,2000	1,0000	0,2000
Montáž zařízení velkokuchyní	NE	0,9000	0,0000	0,0000
Montáž zařízení prádelen a čistíren	NE	0,0000	0,0000	0,0000
Elektromontáže	ANO	6,2000	1,0000	6,2000
Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	ANO	2,3000	1,0000	2,3000
Montáže potrubí	ANO	0,1000	1,0000	0,1000
Montáže vzduchotechnických zařízení	ANO jen lokální	2,6000	0,1000	0,2600
Montáže dopravních zařízení a vah	ANO	1,3000	1,0000	1,3000
Montáže čerpadel, kompresorů	NE	0,2000	0,0000	0,0000
Montáže měřících a regul. zařízení	NE	0,6000	0,0000	0,0000
Montáže ocelových konstrukcí	ANO	0,8000	1,0000	0,8000
Zemní práce při montážích	ANO	0,1000	1,0000	0,1000

Ostatní práce montážní	ANO	0,4000	1,0000	0,4000
	Celkem	100,0000	x	87,8100
ZCU = ZC po NUS x upravené podíly celkem Sl. 4 v Kč/m ³ OP		5 244		
Jiné úpravy ZCU		NE		
ZCU v Kč/m³ OP		5 244		

Opotřebení

Opotřebení oceňované stavby	
Rok ocenění	2015
Rok kolaudace	Budova A a B v roce 1920 a Budova C a nástavba v roce 1993
Stáří stavby v letech	94 let Budova A a B, 21 let Budova C
Poslední velká oprava	Budova A a B v roce 1993
Běžná údržba ?	ANO
Mimořádně špatný nebo dobrý technický stav?	NE
Metoda výpočtu opotřebení?	Analytická metoda odhadem znalce (podrobněji viz Příloha č. 4: Popis + tabulka odhadu opotřebení).
Odůvodnění výběru metody	Stavba je běžně udržována. Opotřebení stavby je úměrné stáří stavby a prováděné údržbě. PDŽ v budově A a B nebyly od roku 1920 vyměněny. Stavba nevyžaduje v dohledné době GO. Oprava většího rozsahu - týkající se prvků krátkodobé životnosti PKŽ v roce 1993 (podrobněji viz Příloha č. 4).
Opotřebení stavby v %	41,4%

Stanovení věcné hodnoty

Věcná hodnota oceňované stavby v Kč	
Typ	Administrativní budova
OP v m ³	13 761,55
ZCU v Kč/m ³ OP	5 244
Reprodukční cena stavby	72 170 583 Kč
Opotřebení stavby v %	41,4%
Opotřebení stavby v Kč	-29 878 622 Kč
Věcná hodnota oceňované stavby	42 291 962 Kč

IV.4. Metoda výnosová

Následující propočet¹ akcentuje budoucí užitek plynoucí vlastníkovi z oceňované stavby.

Hodnota výnosové míry stavby a zásobitele je stanovena v tabulce uvedené níže.

Odhad výnosové míry stavby			
Položka	Hodnota	Jednotka	Poznámka
Výnos do doby splatnosti státních dluhopisů 10letých včetně očekávané inflace	2,00	%	S poukazem na to, že dle Makroekonomické predikce MF ČR z 1/2015 je očekávaný výnos nižší než inflační cíl ČNB, byl výnos znalcem odhadnut ve výši inflačního cíle ČNB.
Dlouhodobě očekávaná inflace (inflační cíl ČNB)	2,00	%	Inflační cíl činí 2 %
Výnos do doby splatnosti státních dluhopisů 10letých očištěný o inflaci	0,15	%	$=((1+\text{výnos st.dluh.})/(1+\text{inflační cíl}))-1$
Riziková přírážka	2,00	%	Prémie za riziko v úrovni nad bezrizikovou investici (st.dluhopisy)
Výnosová míra stavby (bez inflace)	2,00	%	Výnos do doby splatnosti státních dluhopisů 10letých očištěný o inflaci + riziková přírážka
Zásobitel (při rostoucích časových řadách a inflaci)			
Položka	Hodnota	Jednotka	Poznámka
i: výnosová míra stavby (bez inflace)	2,00	%	Z předchozí části tabulky
g: tempo růstu	2,00	%	Inflační doložka ve výši 100 % růstu inflace.
f: dlouhodobě očekávaná inflace	2,00	%	Inflační cíl ČNB
Zásobitel	21,844385	x	Dle vzorce

Riziková přírážka je stanovena převážně s ohledem na vyšší riziko aktiva, než je investice do „bezrizikového aktiva“ státních dluhopisů. Celková nominální výnosová míra stavby dosahuje 4,04 %, což znalec považuje za přiměřenou nominální výnosovou míru s ohledem na typ nemovité věci, lokalitu a segment trhu s nemovitými věcmi se zdůrazněním toho faktu, že výnosová míra stavby musí být adekvátní dosažitelnému nájemnému. Tempo růstu g je odhadnuto ve výši 2 %. Zbývající doba ekonomické životnosti stavby byla znalcem odhadnuta, vzhledem k výši běžných provozních nákladů nemovitosti, ke stáří stavby a provedené větší opravě budovy, ve výši 29 let (doba, po kterou lze pronajímat stavbu bez nutnosti zásadních oprav či rekonstrukcí).

Odhad tržního nájemného Kč/m²/rok za jednotlivé druhy ploch je stanoven na základě metody porovnání výše nájemného v místě a čase obvyklé. Vzorky, které byly použity pro metodu tržního porovnání nájemného, jsou zachyceny v Příloze č. 5.

¹ Propočet je dán vzorcem z kapitoly II.2. Metoda výnosová.

A Odhad hrubého tržního nájemného za stavbu v Kč/rok									
Č.ř.	Položka	Výměra v m2	Odhad tržního nájemného Kč/m2/rok	Tržní hrubé nájemné Kč/rok	Komentář				
1	Administrativní plochy (kanceláře)	1 549,31	2 824	4 374 895	Nájemné je zjištěno metodou porovnání (zdroj dat: www.sreality.cz) - zjištění nájemného v místě a čase obvyklém. Nemovitost byla na počátku roku 2014 pronajata jen 5 externím společnostem, celková pronajatá plocha činila 588,54 m2 (=21,15 % z celkové podlahové plochy). U 86% z těchto pronajatých ploch však došlo k ukončení pronájmu do 30.4.2014. Průměrná cena měsíčního nájemného za všechny tyto pronajaté plochy činily k datu ocenění 2465 Kč/m2/rok. Průměrná cena ročního nájemného za všechny plochy budovy byla znalcem odhadnuta na základě porovnávací metody ve výši 2 085,6 Kč/m2/rok.				
2	Skladové plochy	171,59	1 412	242 265					
3	Garážová stání	180,03	3 009	541 630					
4	WC, umývárny, sprchy, chodby, technické místnosti (bez terasy)	865,66	706	611 106					
5	Celkem	2 766,59	x	5 769 896			Tržní hrubé nájemné.		
B Odhad čistého tržního nájemného za stavbu v Kč/rok									
Č.ř.	Položka	Výpadek nájemného v %	Tržní hrubé nájemné v Kč/rok	Čisté tržní nájemné v Kč/rok	Komentář				
1	Propočet dle sloupců	10%	5 769 896	5 192 906	90%	z Tržního hrubého nájemného			
C Odhad provozních nákladů stavby (bez služeb) jako celek v Kč/rok.									
Č.ř.	Položka	Zdroj	Provozní náklady v Kč/rok	Komentář					
1	Provozní náklady	x	261 000	Předáno zadavatelem jen z části, a to za revize a částečné opravy v roce 2013 ve výši 261 tis. Kč/rok.					
2	Poměr C.1/Čisté nájemné z B. v %	Znalec	x	Dopočtený poměr.					
3	Odhad znalce	Znalec	20%	Odhad zhotovitele na základě stavu staveb a obvyklého poměru 10 % - 30 %.					
4	Provozní náklady - odhad znalce	Znalec	1 038 581	Údaj dle ř. 3 *Čisté tržní nájemné v Kč/rok z B.					
D Odhad výnosové hodnoty stavby v Kč									
Č.ř.	Položka	Hodnota	Jednotka	Komentář					
1	Čisté tržní nájemné	5 192 906	Kč/rok	Z B.					
2	Provozní náklady	-1 038 581	Kč/rok	Z C.4.					
3	Čistý roční výnos	4 154 325	Kč/rok	D.1+D.3.					
4a	Podíl výnosu připadajícího na pozemek	-1 313 402	Kč/rok	32 509 950 Kč	TH pozemků	4,04%	Výnosová míra z pozemků (odhad znalce).		
4b	Podíl výnosu připadajícího na stavbu	2 840 923	Kč/rok	D.3+D.4a.					
5	Výnosová míra stavby (bez inflace)	2,00%	%	Viz samostatný propočet					
6	Zbývající doba ekonomické životnosti stavby	29	v letech	1920	Kolaudace	2015	Rok ocenění	95	Stáří budovy A a B v letech
				1993	Kolaudace	2015	Rok ocenění	22	Stáří budovy C v letech
				x	x	x	x	x	x
				x		29	Zbývající doba ekonomické životnosti stavby		
7	Zásobitel	21,844385	bez	Viz samostatný propočet					
8	Výnosová hodnota stavby	62 058 215	Kč	Podíl výnosu připadajícího na stavbu*zásobitel					
9	Tržní hodnota pozemků	32 509 950	Kč	Viz samostatné ocenění pozemků					
10	Výnosová hodnota nemovité věci	94 568 165	Kč	Včetně pozemků					

IV.5. Metoda tržního porovnání

Znalec prohledal databázi všech potenciálních vzorků vhodných pro přímé porovnání, a to internetovou databázi prodávaných komerčních nemovitostí (administrativní budovy), zachycenou na internetové adrese www.sreality.cz (jedná se o databázi téměř všech realitních kanceláří v ČR) k datu ocenění.

Následně znalec vybral relevantní vzorky, které jsou vhodné pro přímé porovnání s předmětnými nemovitými věcmi. Výběr relevantních vzorků proběhl v **relevantní lokalitě**:

Praha, Nové Město a relevantní okolí 1 km.

Vybrané relevantní vzorky musely být očištěny o hodnotu pozemků, a to na základě Cenové mapy pozemků města Praha. Relevantní vzorky, které znalec vybral pro přímý porovnávací přístup, včetně jejich dílčích charakteristik jsou zachyceny v Příloze č. 6.

V další fázi znalec provedl již samotné přímé porovnání jednotlivých vybraných relevantních vzorků s předmětnými nemovitými věcmi. Porovnání bylo provedeno u všech prvků porovnání zvlášť, a to tak, že znalec posuzoval (porovnával) stav daného prvku porovnání (díličí charakteristiku) každého z relevantních vzorků nemovitých věcí s předmětnými nemovitými věcmi. Či-li ve své podstatě stanovil u daného prvku porovnání (díličí charakteristiku) míru odlišnosti každého z relevantních vzorků ve srovnání s předmětnými nemovitými věcmi. Míra odlišnosti byla znalcem stanovena v 7 stupních. Relevantní vzorek je ve srovnání s předmětnou nemovitou věcí mnohem horší, horší, mírně horší, téměř shodný, mírně lepší, lepší a mnohem lepší.

Výše uvedenou míru odlišnosti (vyjádřenou kvalitativně) znalec následně převedl do číselné podoby. Jedná se o kvantitativní porovnávací analýzu, kdy jednotlivé slovně vyjádřené diference mezi jednotlivými relevantními vzorky a předmětnou nemovitou věcí znalec převedl do roviny číselných hodnot. Nejprve znalec přiřadil míře odlišnosti vyjádřené slovně číselné hodnoty od -3 do +3, následně stanovil váhy dle významnosti prvku porovnání (díličí charakteristiku) v přímém porovnávacím přístupu, a nakonec stanovil konečnou číselnou hodnotu jednotlivých dílčích charakteristik (prvků porovnání) pro jednotlivé míry odlišnosti – jako součin hodnoty váhy prvku porovnání a hodnoty míry odlišnosti. Cílem této fáze je stanovení výše koeficientu porovnatelnosti (odlišnosti), na základě kterého se jednotlivé hodnoty Ceny stavby, nalezené u jednotlivých relevantních vzorků, převedou na cenu platnou pro předmětnou stavbu (tato cena platí pouze pro každé jednotlivé přímé porovnání relevantního vzorku a předmětnou stavbou samostatně). Koeficientů porovnatelnosti tedy bude tolik, kolik bylo nalezeno relevantních vzorků nemovitých věcí. Výsledek je zachycen níže.

Relevantní vzorek stavby ve srovnání s předmětnou stavbou je								
Míra vzájemné odlišnosti prvku porovnání	mnohem horší	horší	mírně horší	téměř shodný	mírně lepší	lepší	mnohem lepší	
Hodnota míry vzájemné odlišnosti	3	2	1	0	-1	-2	-3	
Prvek porovnání								Váha prvku porovnání
Stav stavby	15	10	5	0	-5	-10	-15	5
Poloha (dostupnost)	21	14	7	0	-7	-14	-21	7
Dispoziční řešení (vybavenost)	9	6	3	0	-3	-6	-9	3
Vliv velikosti	3	2	1	0	-1	-2	-3	1
Maximální hodnota	48	32	16	0	-16	-32	-48	
Hodnota koeficientu porovnatelnosti (odlišnosti)	1,700	1,467	1,233	1,000	0,767	0,533	0,300	

Konečným krokem je stanovení ceny nemovité věci, a to vyplývající z každého jednotlivého přímého porovnání mezi jednotlivým relevantním vzorkem porovnání a předmětnou nemovitou věcí. Stanovených cen platných pro předmětnou stavbu tedy bude tolik, kolik bylo nalezeno relevantních vzorků nemovitých věcí. Ke každé jednotlivé ceně (vyjádřené v Kč/m²) platné pro předmětnou plochu nemovité věci znalec dospěl na základě násobku Ceny stavby (vyjádřené v Kč/m²) platné pro daný relevantní vzorek, Koeficientu adjustace nabídkové ceny, Koeficientu porovnatelnosti. Koeficient adjustace nabídkové ceny byl znalcem odborně odhadnut ve výši 0,85. Což znamená, že znalec srazil z nabízené Ceny stavby (vyjádřené v Kč/m²), platné pro daný relevantní vzorek celkem 15 %, jelikož se jedná o stranu nabídky (nabízená cena je vždy vyšší než cena poptávaná), a ne o konkrétní již dojednanou cenu stavby. V Příloze č. 7 je zachycen výše uvedený propočet, a to pro všechny z relevantních vzorků.

V souladu s výše uvedeným provedl znalec ocenění předmětné stavby bez pozemku na základě porovnávací metody, a to s těmito výsledky:

Celková výměra předmětných ploch oceňované stavby činí 2 783,07 m². Odhad celkové hodnoty předmětných ploch stavby tedy činí (násobek celkové výměry předmětných ploch oceňované stavby a hodnoty aritmetického průměru cen předmětných ploch oceňované stavby):

Porovnávací hodnota stavby	<u>90 499 870</u>	<u>Kč</u>
Tržní hodnota pozemků	<u>32 509 950</u>	Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí celkem	<u>123 009 820</u>	<u>Kč</u>

IV.6. Souhrnné ocenění

S přihlédnutím ke všem popisům a závěrům, které zhotovitel učinil v předkládaném odhadu obvyklé ceny, znalec navrhuje obvyklou cenu nemovitých věcí ve výši výnosového ocenění, neboť:

- Metoda stanovení věcné hodnoty je považována znalcem za metodu informativní (pomocnou) s ohledem na její použití především jako podklad v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovité věci v daném stavu nebo vybudovat nemovitou věc novou,
- Metoda tržního porovnání je považována znalcem za metodu indikativní, a to s ohledem na rozsah (počet), lokalizaci a segment použitelných vzorků pro porovnání.

<u>Návrh obvyklé ceny oceňované stavby</u>	
Věcná hodnota	42 291 962 Kč
Výnosová hodnota	62 058 215 Kč
Porovnávací hodnota	90 499 870 Kč
<u>Návrh obvyklé ceny stavby</u>	<u>62 058 215 Kč</u>

<u>Návrh obvyklé ceny pozemku</u>	
<u>Návrh obvyklé ceny pozemku</u>	<u>32 510 000 Kč</u>

<u>Návrh obvyklé ceny oceňované stavby včetně pozemku</u>	
Věcná hodnota	74 801 912 Kč
Výnosová hodnota	94 568 165 Kč
Porovnávací hodnota	123 009 820 Kč
<u>Návrh obvyklé ceny nemovitých věcí</u>	<u>94 568 165 Kč</u>

V. Závěrečná zpráva

Na základě objednávky zadavatele vyhotovil znalec předkládaný znalecký posudek týkající se:

„Ocenění nemovitého majetku – budovy s č.p. 870 a pozemku p.č. 547 - zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 691 pro katastrální území Nové Město, cenou obvyklou.“

Tento znalecký posudek je vypracován pro účely zpeněžení tohoto majetku dražbou.

Odhad obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí byl proveden k 1.4.2015.

<u>Návrh obvyklé ceny oceňované stavby</u>	
<u>Návrh obvyklé ceny stavby</u>	<u>62 058 215 Kč</u>
<u>Návrh obvyklé ceny pozemku</u>	
<u>Návrh obvyklé ceny pozemku</u>	<u>32 510 000 Kč</u>
<u>Návrh obvyklé ceny oceňované stavby včetně pozemku</u>	
<u>Návrh obvyklé ceny nemovitých věcí</u>	<u>94 568 165 Kč</u>

Obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 691 pro katastrální území Nové Město k datu ocenění 1.4.2015 činí celkem.....94 568 000,- Kč

(slovy:devadesátčtyřimiliónypětsetšedesátosmtisíckorunčeských).

V Ostravě dne 3.4.2015

Znalecký posudek zpracovali: Ing. Radim Dědic, Ph.D., Ing. Petr Vojtíšek, Ing. Tomáš Hovjacký

Statutární zástupce znaleckého ústavu, který může tento znalecký posudek na požádání osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit:

Ing. Radim Dědic, Ph.D.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán znaleckým ústavem Value Consulting a.s. zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR podle § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, č.j. 191/2007-ODS-ZN/08 ze dne 17.1.2008 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady podniků, pohledávek, nemotného majetku, cenných papírů, nemovitostí, motorových vozidel, strojů a strojního zařízení.

Znalecký úkon zapsán pod poř.č. 140/200/2015.

Seznam literatury

LITERATURA

Č.	Autor	Název	Nakladatelství	Rok vydání	Místo vydání	Norma ISBN
1	Prof. Ing. Bradáč Albert, DrSc. a kol.	Teorie oceňování nemovitostí	CERM	2009	Brno	978-80-7204-630-0
2	Mafík Miloš a kol.	Metody oceňování podniku	Ekopress	2007	Praha	978-80-86929-32-3
3	Zazvonil Zbyněk	Výnosová hodnota nemovitostí	CEDUK	2004	Praha	80-902109-3-7
4	Zazvonil Zbyněk	Porovnávací hodnota nemovitostí	Ekopress	2006	Praha	80-86929-14-0
5	Zazvonil Zbyněk	Odhad hodnoty pozemků	VŠE	2007	Praha	978-80-245-1211-2
6	Makovec Jaromír	Oceňování strojů a výrobních zařízení	Oeconomica	2006	Praha	80-245-1103-7
7	Kokoška Jití	Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů I. díl	Oeconomica	2009	Praha	978-80-245-1572-4

PERIODIKA

Č.	Autor	Název	Nakladatelství	Ročník	Místo vydání	Norma ISSN
8	Prof. Ing. Bradáč Albert, DrSc., Ing. Superatová Alena	Soudní inženýrství, Problematika názvosloví ceny obvyklé	CERM	21 - 2010	Brno	1211-443X

ELEKTRONICKÉ PUBLIKACE

Č.	Autor	Název	Rok vydání	Dostupné z
9	Ing. Burdová Blanka, Ing. Chlupová Dana a kol.	Ústav územního rozvoje, Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2008, 2009)	2009	http://www.uur.cz/default.asp?ID=3894
10	Česká národní banka	Informace ČNB k oceňování účastnických cenných papírů pro účely povinných nabídek převzetí, veřejných návrhů smlouvy a vytěsnění (OCE)	2010	http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/dohled_financi_trh/legislativni_zakladna/emise_evidence_cp_nabidky_prevzeti_vytesneni/download/metodika_oce_20100816.pdf

Seznam příloh

- Příloha č. 1 Seznam nemovitostí na LV, informace o parcele a stavbě z KN a letecký snímek
- Příloha č. 2 Fotodokumentace
- Příloha č. 3 Georeport – limity využití území
- Příloha č. 4 Odhad opotřebení
- Příloha č. 5 Vybrané relevantní vzorky nájemného pro výnosovou metodu
- Příloha č. 6 Vybrané relevantní vzorky k porovnávací metodě
- Příloha č. 7 Výpočet porovnávací metodou

Příloha č. 1

Seznam nemovitostí na LV, informace
o parcele a stavbě z KN a letecký
snímek

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	691
Katastrální území:	Nové Město [727181]
Zobrazení v mapě	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo
UNIBON - spořitelní a úvěrní družstvo "v likvidaci", Velká 2984/23, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Pozemky

Parcelní číslo
547; součástí pozemku je stavba

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní m. pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.04.2015 12:08:29.

© 2004 - 2015 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), [Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 18211 Praha 8](#), cuzk@cuzk.cz
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	547
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Nové Město [727181]
Číslo LV:	691
Výměra [m ²]:	671
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Nové Město [490148] ; č.p. 870; jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 547
Stavební objekt:	č.p. 870
Ulice:	Senovážné náměstí
Adresní místa:	Senovážné náměstí 870/27

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
UNIBON - spořitelní a úvěrní družstvo "v likvidaci", Velká 2984/23, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - UNIBON - spořitelní a úvěrní družstvo "v likvidaci"
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - UNIBON - spořitelní a úvěrní družstvo "v likvidaci"

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.04.2015 12:08:29.



Veřejný dálkový přístup

Úvodní obrazovka

Vyhledání prvků

- Stát
- Region soudržnosti
- Kraj (VÚSC)
- Okres
- ORP
- POU
- Obec, vojenský újezd
- Správní obvod Prahy
- Městská část/obvod
- Část obce
- Volební okrsek
- Ulice
- Stavební objekt**
- Adresní místo
- Katastrální území
- Parcela
- ZSJ

Dřívější členění

- Kraj (1960)
- Městský obvod Prahy

Ověření adresy

Výměnný formát

- Standardní
- Speciální

Zobrazení mapy

Platnost dat ISUI k:
31.03.2015 23:00

Stavební objekt - detail

Kód: 21654832

Obec: [Praha](#)
 Část obce: [Nové Město](#)
 Městská část/obvod: [Praha 1](#)
 Parcela a katastrální území: [547 Nové Město](#)

Informace k datu

Zobrazit v mapě

Údaje o vlastnictví

Přejít na: Stát

Přejít

Číslo popisné nebo evidenční: 870

Typ: Budova s číslem popisným

Způsob využití: jiná stavba

Způsoby ochrany: památkově chráněné území

Technicko-ekonomické atributy:

Datum dokončení:

Druh svíslé nosné konstrukce:

Počet bytů: 0

Připojení na vodovod:

Zastavěná plocha [m²]:

Připojení na kanalizační síť:

Obestavěný prostor [m³]:

Připojení na rozvod plynu:

Podlahová plocha [m²]:

Způsob vytápění:

Počet podlaží: 1

Vybavení výtahem: Bez výtahu

Počet vchodů:

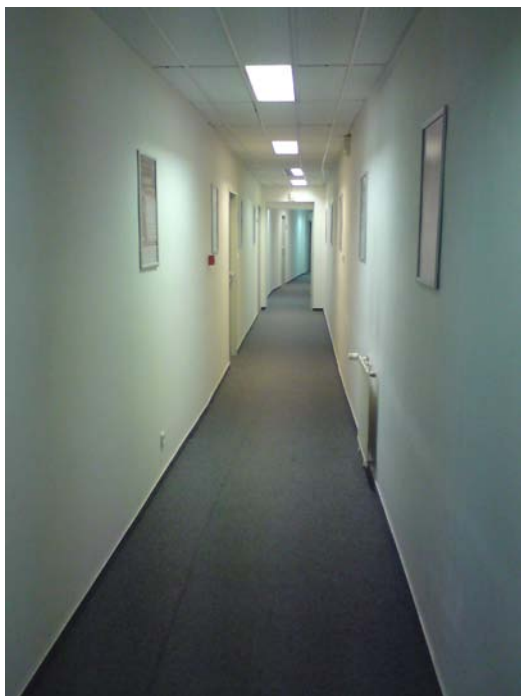


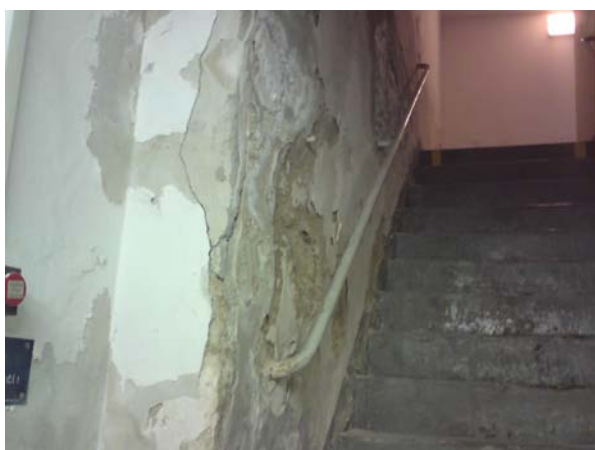
Příloha č. 2

Fotodokumentace

Fotodokumentace









Příloha č. 3

Georeport – limity využití území



Informace o vybraném území

Katastrální území	Parcelní číslo
Nové Město	534/1, 534/2, 539, 540/1, 547, 548, 2330/1

Památky

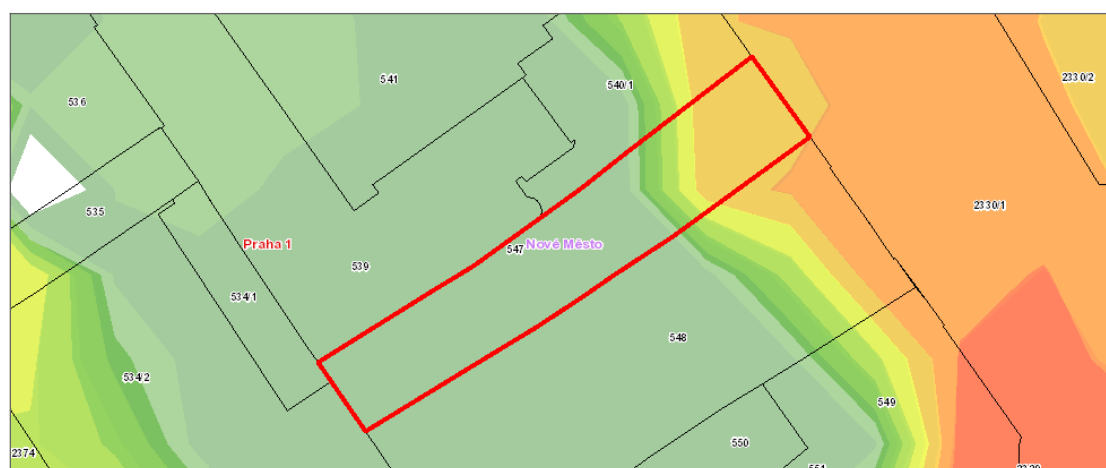


Název		Výskyt
Archeologické lokality		-
Historická jádra obcí		-
Národní kulturní památky menšího rozsahu		-
Národní kulturní památky v tšího rozsahu		-
Ochranné pásmo pražské památkové rezervace		-
Památkové rezervace		Ano
Název	Typ	
Památková rezervace v hl. m. Praze	M stská památková rezervace	
Památkové zóny		-

Hluk a ovzduší



Strategická hluková mapa, © Ministerstvo zdravotnictví 2008

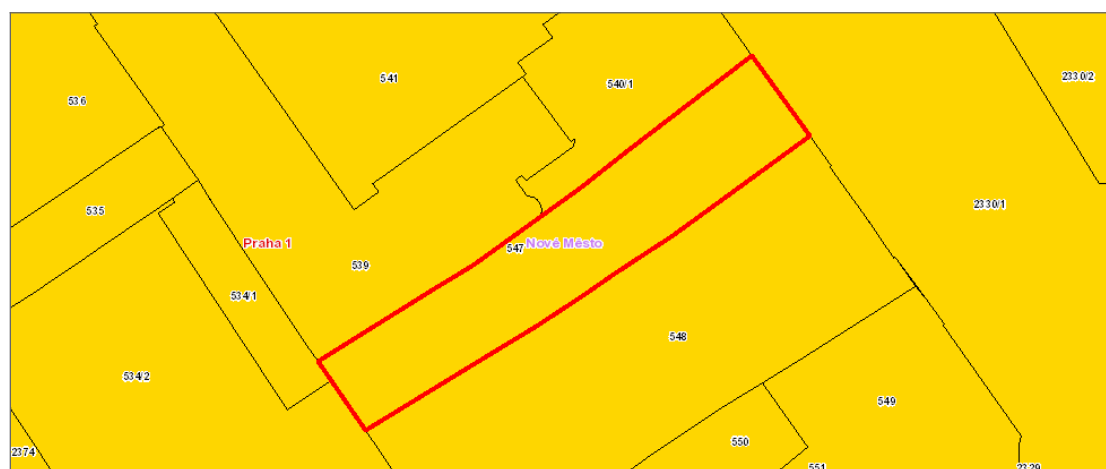


Hladina hluku - noc (22:00 - 6:00)

[dB]

- od 35 do 40
- do 45
- do 50
- do 55
- do 60
- do 65
- do 70
- do 75
- více než 75

Hluková mapa, © Útvar rozvoje hl. m. Prahy 2009



NO₂ - průměrné roční koncentrace

Imisní limit 40 µg.m⁻³

- do 15
- do 20
- do 25
- do 30
- do 40
- do 60
- do 80
- 80 a více

Průměrné roční koncentrace No₂

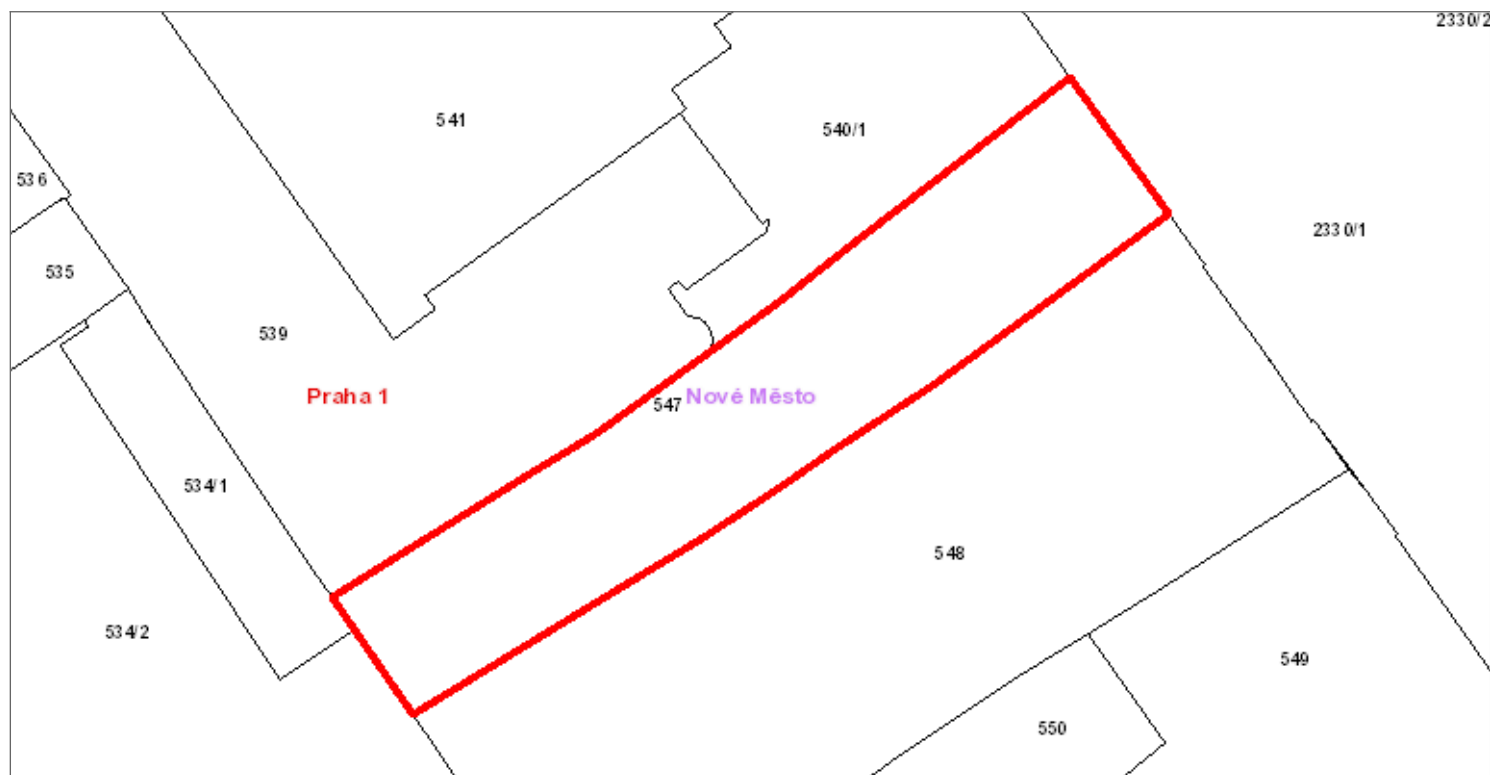
Název

Výskyt

Ochranné hlukové zóny letiště Ruzyně

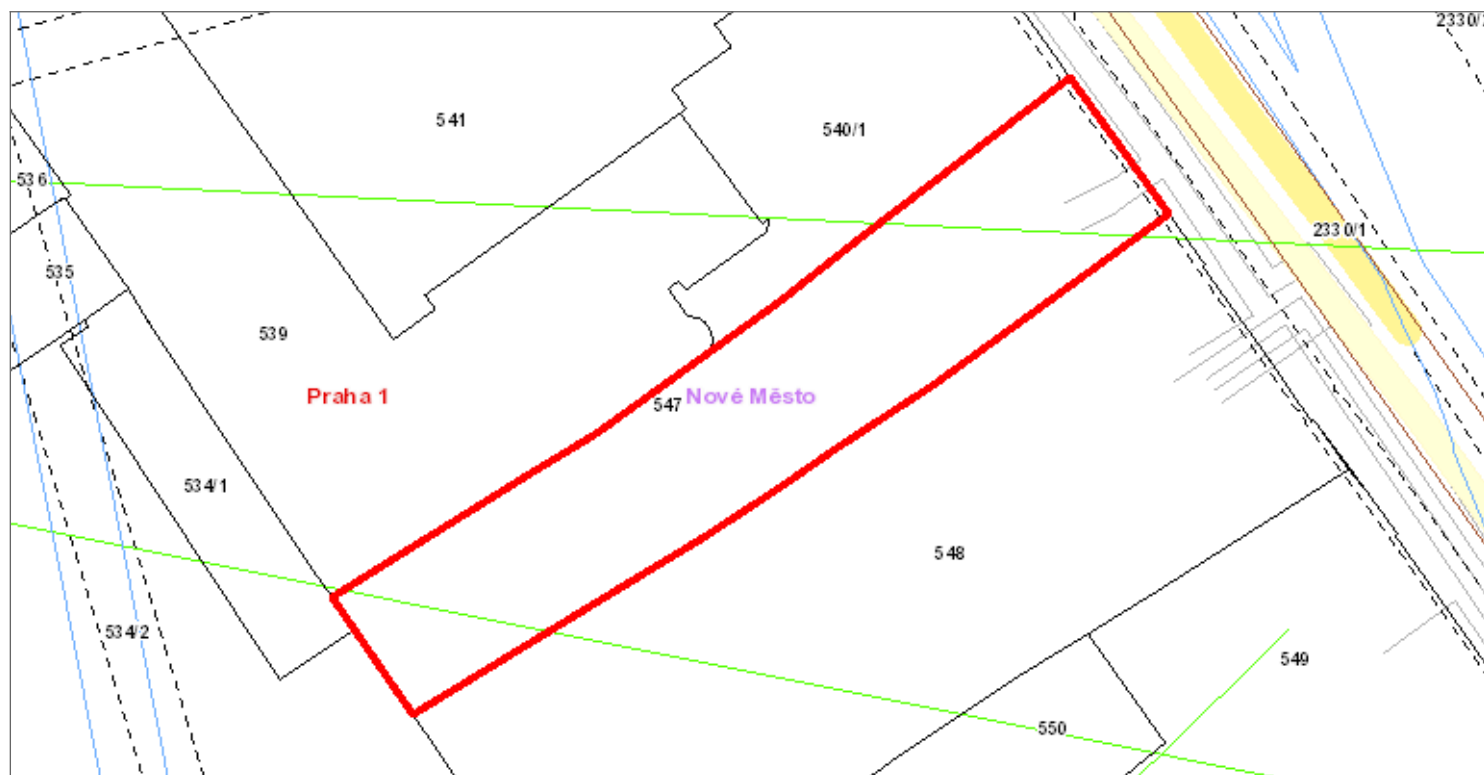
-

Urbanismus a nástroje územního plánování



Název	Výskyt
H bitovy	-
Ochranná pásma h bitov	-
Stavební uzáv ry	-
Schválené regula ní plány	-
Vybraná územní rozhodnutí	-
Území se zákazem výškových staveb	Ano
Sou asn zastav né území dle ÚPn SÚ HMP 1999	Ano

Technická infrastruktura



Název	Výskyt
Transformovny VVN/VN v etn ochranných pásem	-
Ochranná pásma venkovních vedení VVN	-
Ochranná pásma venkovních vedení VN	-
Venkovní vedení NN	-
Ochranná pásma podzemních vedení VVN	-
Ochranná pásma podzemních vedení VN	Ano
Podzemní vedení NN	Ano
Ochranné pásmo produktovod	-
Ochranné pásmo ropovod	-
Regula ní stanice VVTL, VTL v etn bezpe nostních pásem	-
Bezpe nostní pásma ostatních plynárenských za ízení	-
Bezpe nostní pásmo VVTL plynovod	-
Bezpe nostní pásmo VTL plynovod	-
Ochranné pásmo STL plynovod	-
Ochranné pásmo NTL plynovod	-
Tepelné zdroje (teplárna, spalovna, v ýtopna) v etn ochranných pásem	-
Ochranné pásmo tepelných napáje	-
Plochy elektronických komunika ní za ízení v etn ochranných pásem	-
Elektronická komunika ní za ízení v etn ochranných pásem	Ano

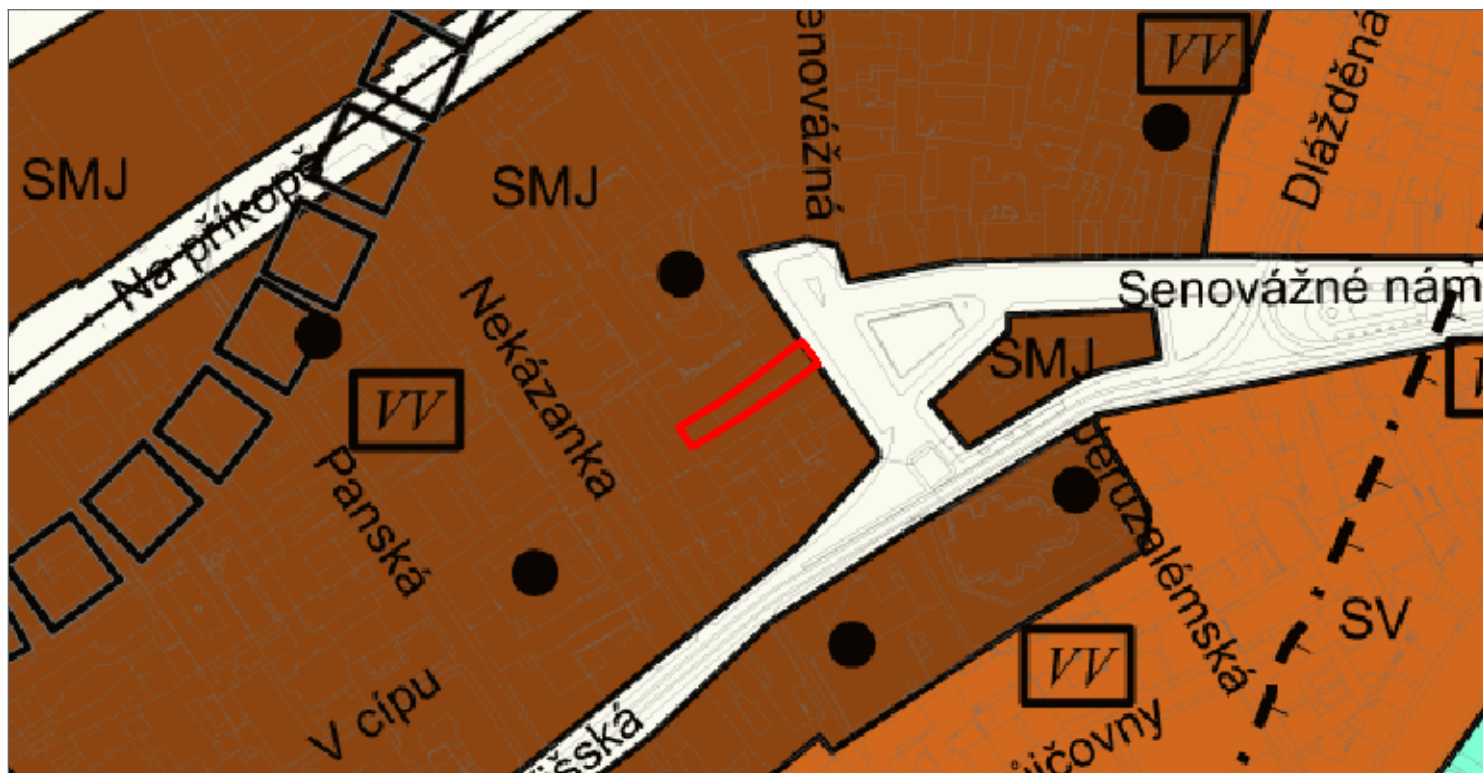
Ochranná pásma vysílačích za ízení	-
Plochy vodárenských za ízení v etn ochranných pásem	-
Ochranná pásma vodovodních ad	-
Plochy kanaliza ních za ízení v etn ochranných pásem	-
Ochranná pásma kanaliza ních stok a sb ra	-
Vodní plochy	-
Suché poldry	-
Vodní toky v etn pásma pro správu toku	-
Ochranná pásma vodních d l	-
Ochranná pásma zdroj vod	-

Záplavová území a protipovod ová ochrana



Název	Výskyt
Záplavová území	-
Za ízení protipovod ové ochrany	-

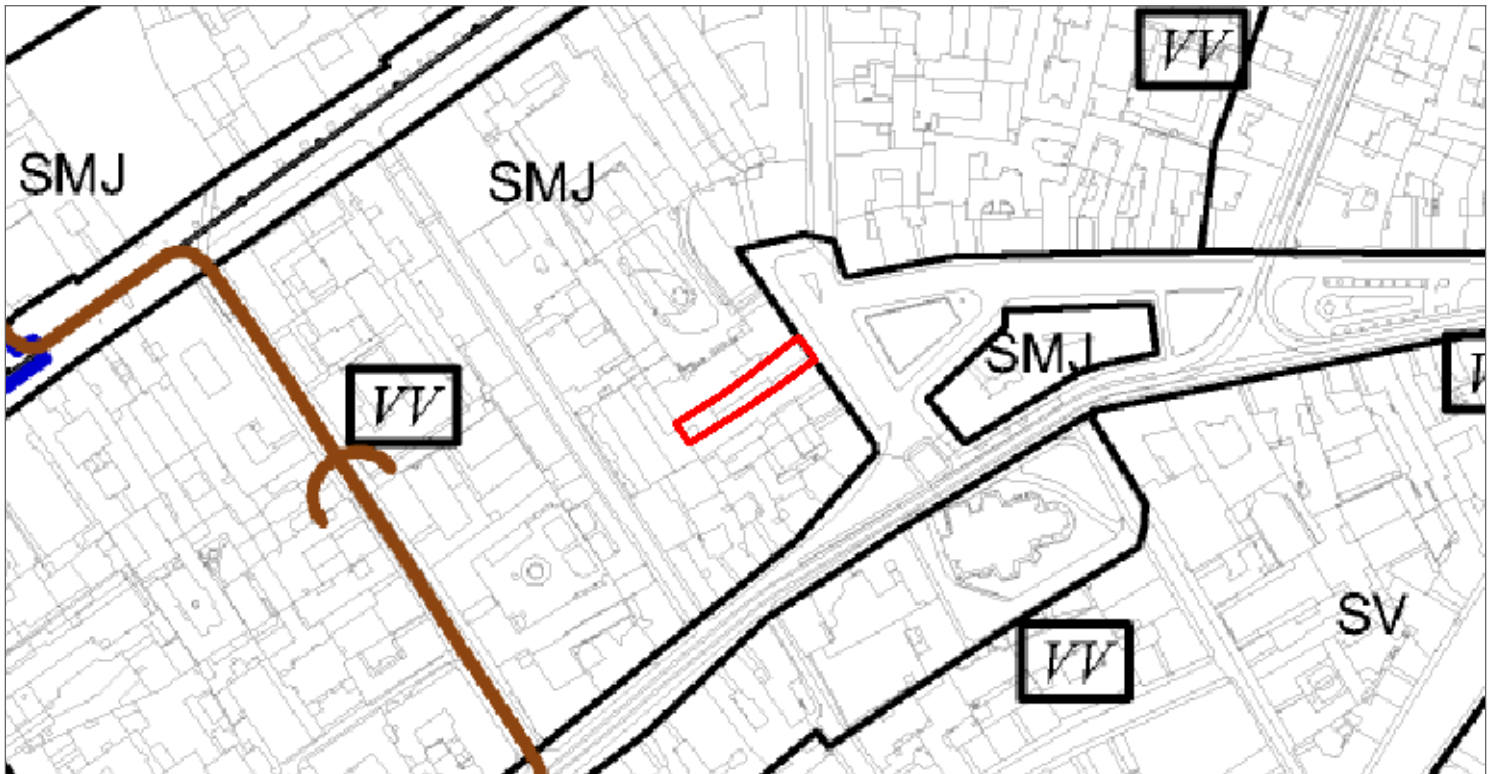
Výkresy platného územního plánu



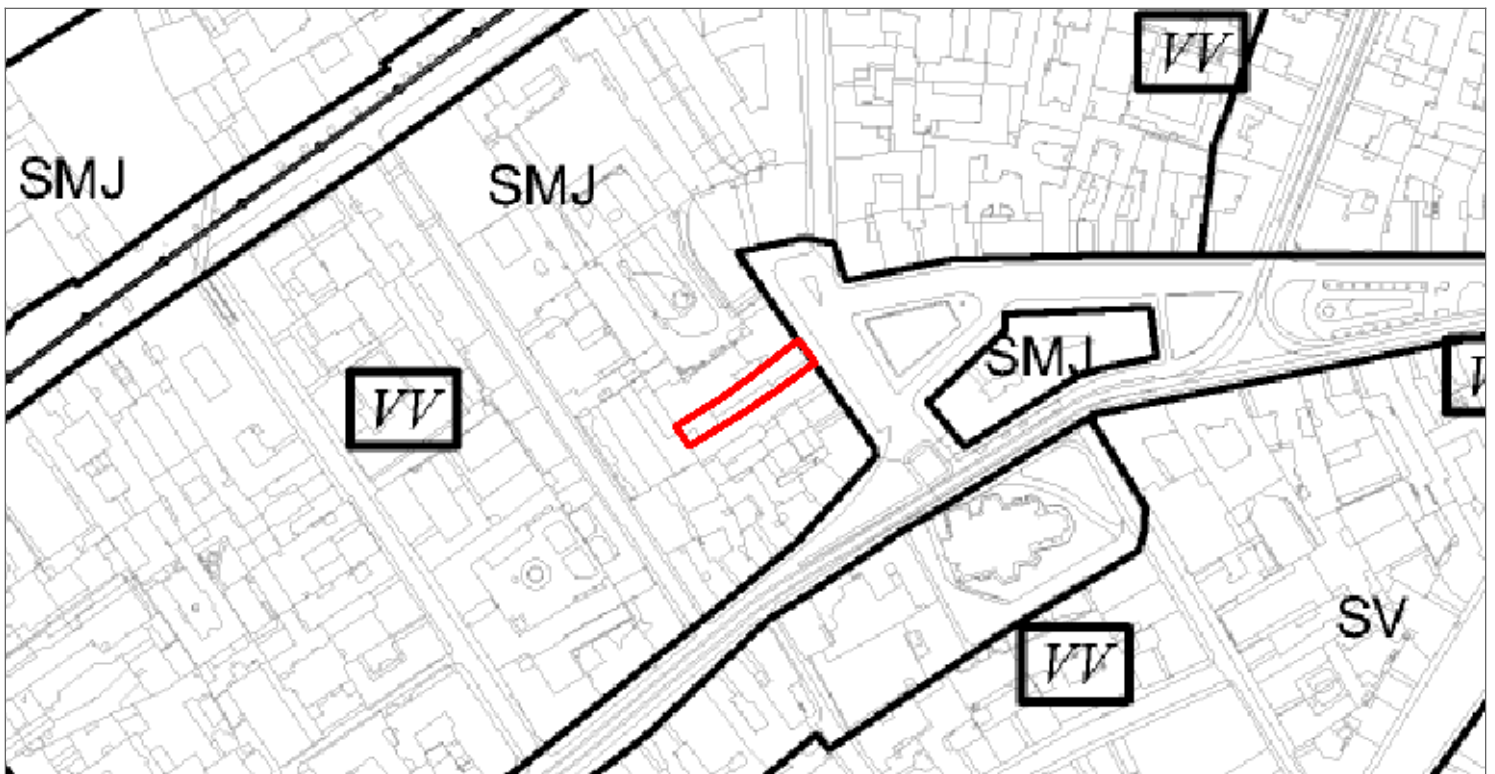
Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy
Výkres . 4 - Plán využití ploch



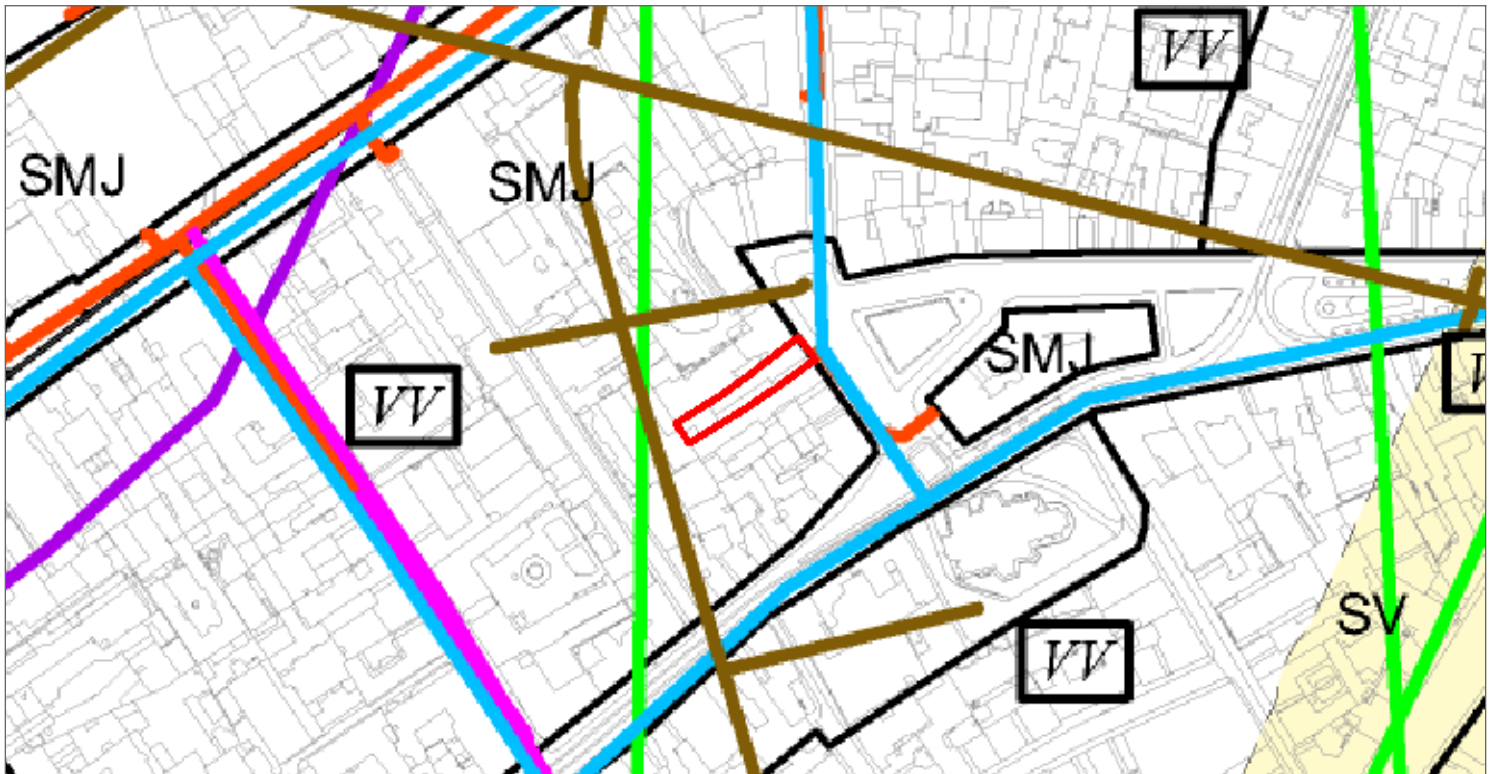
Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy
Výkres . 5 - Doprava



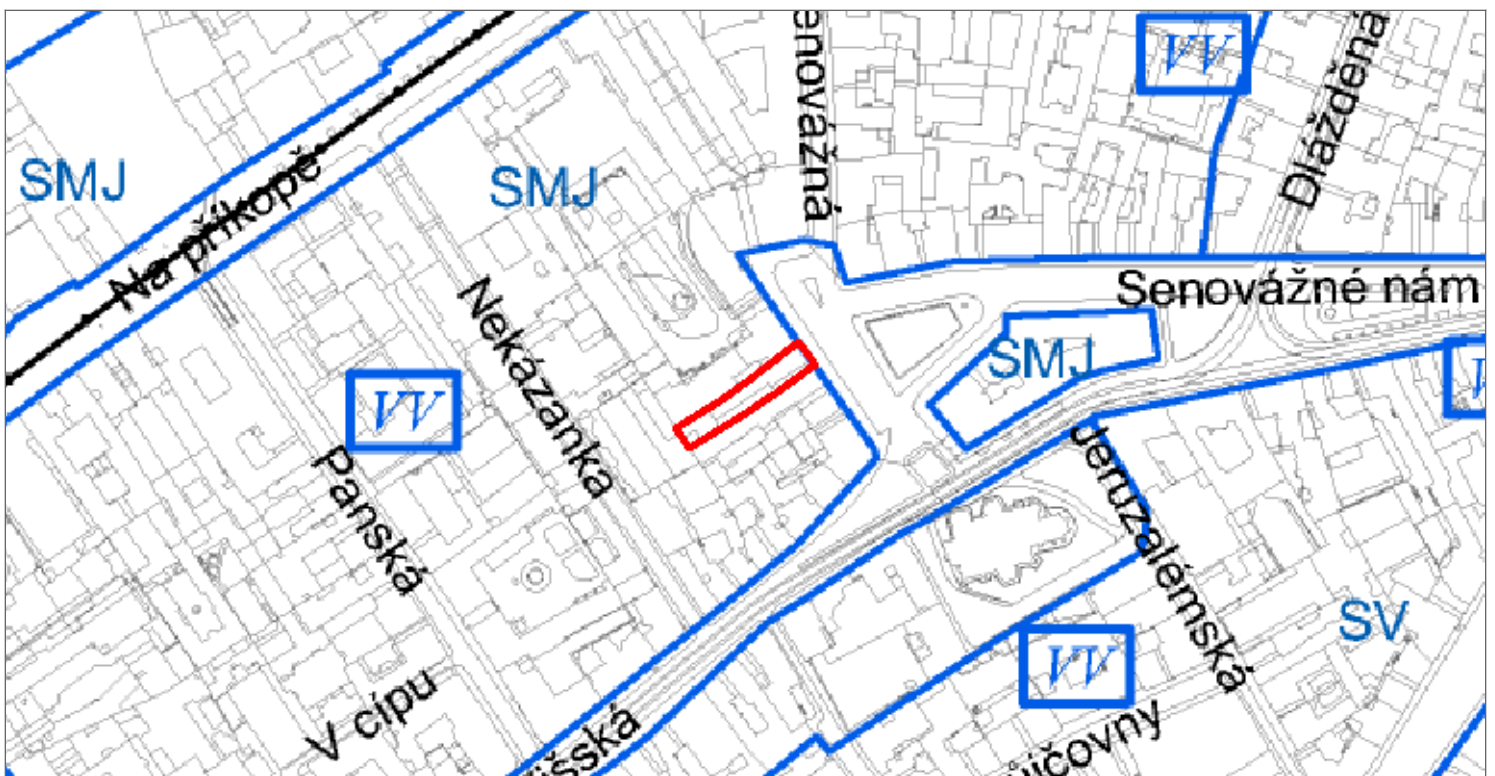
Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy
Výkres . 9 - Vodní hospodářství a odpady



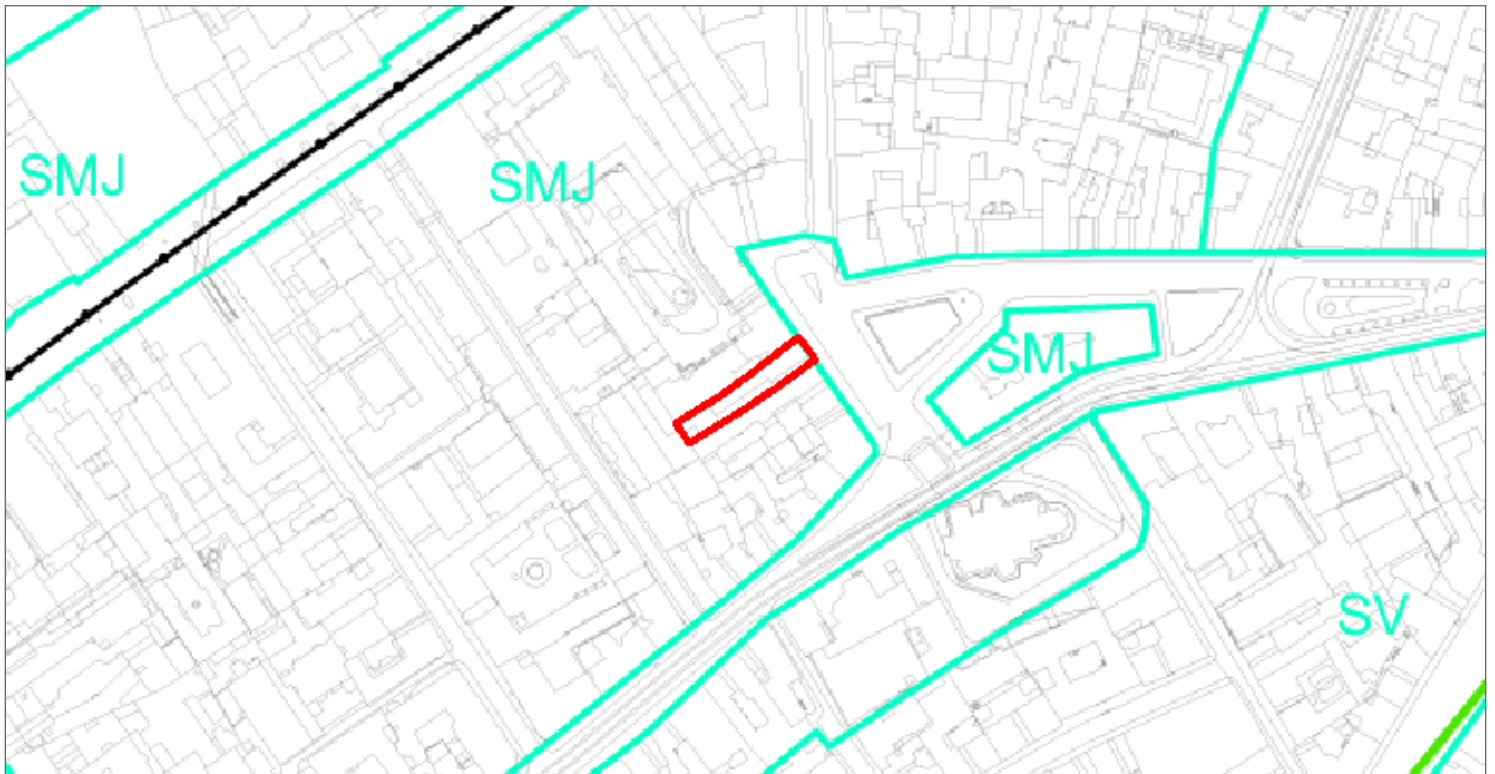
Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy
Výkres . 10 - Energetika



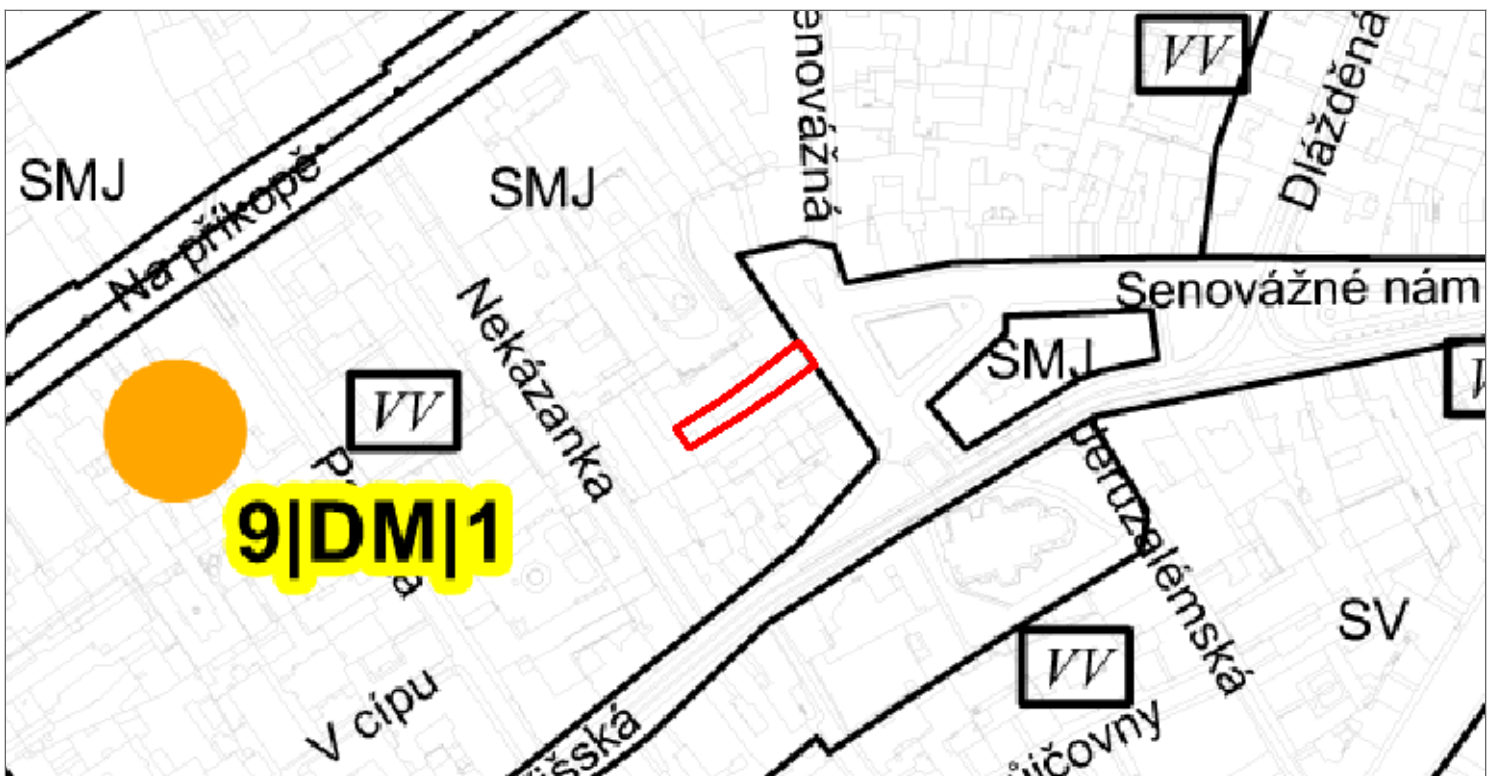
Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy
Výkres . 11 - P enos informací a kolektory



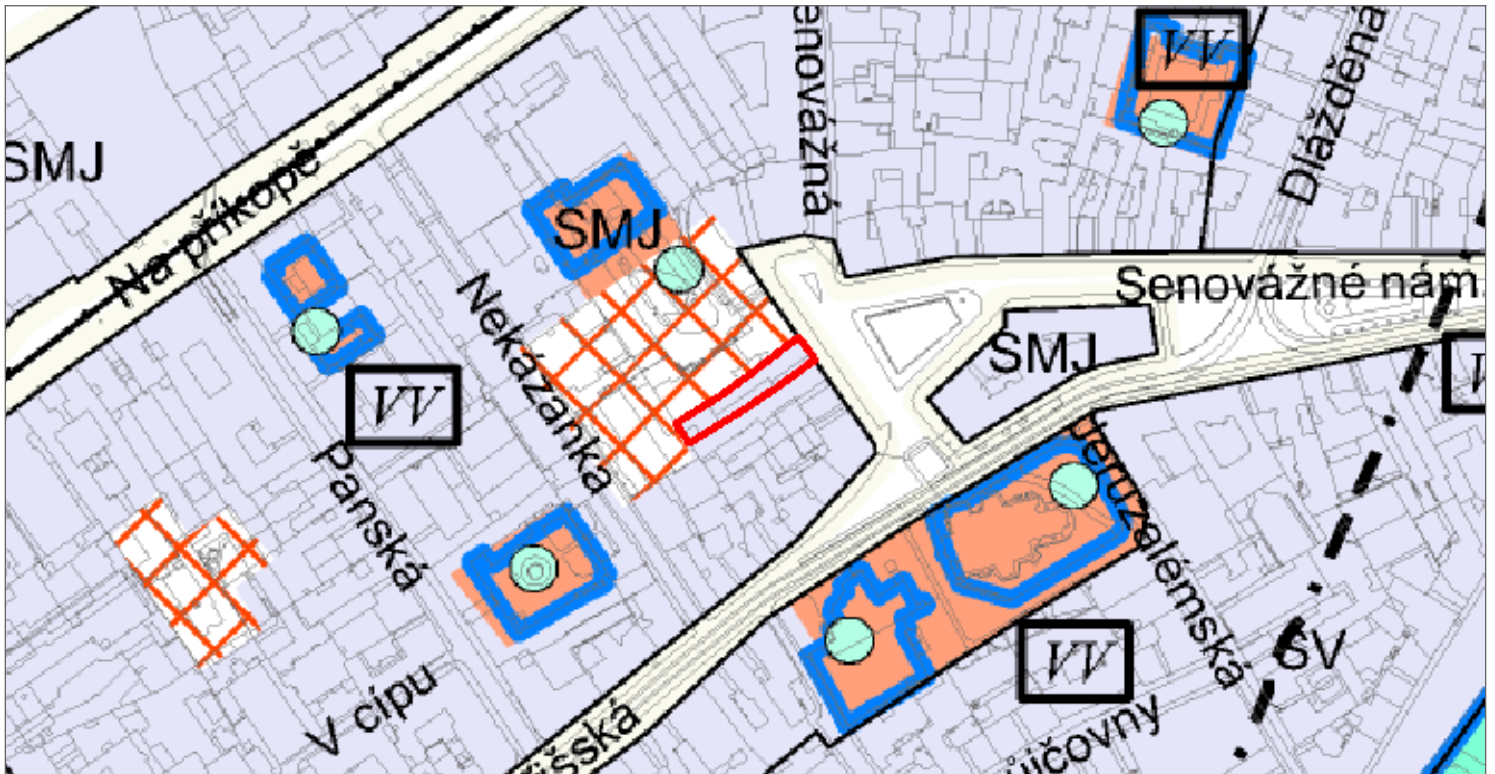
Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy
Výkres . 19 - Územní systém ekologické stability



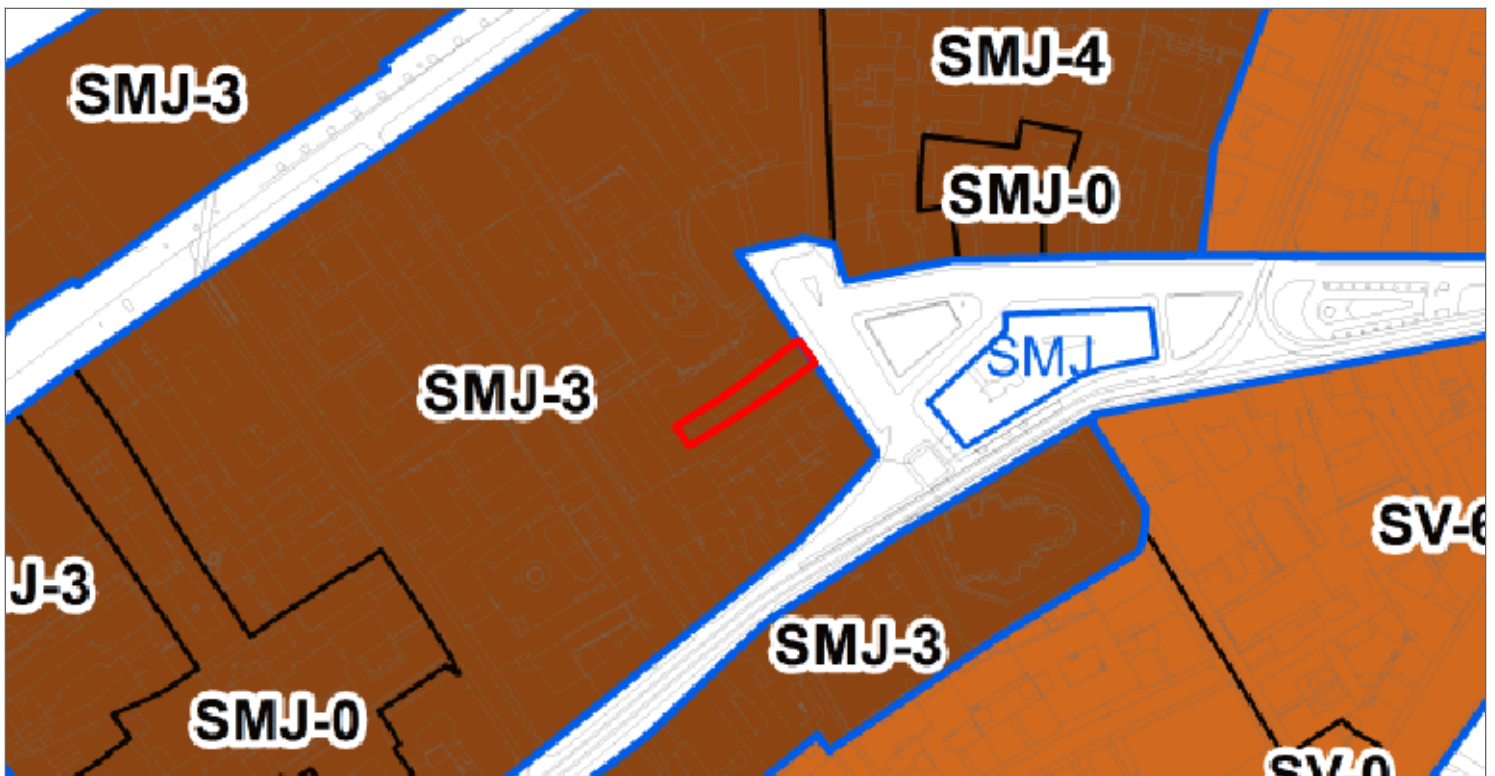
Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy
 Výkres . 20 - Vyhodnocení zábor ZPF a PUPFL [LPF]



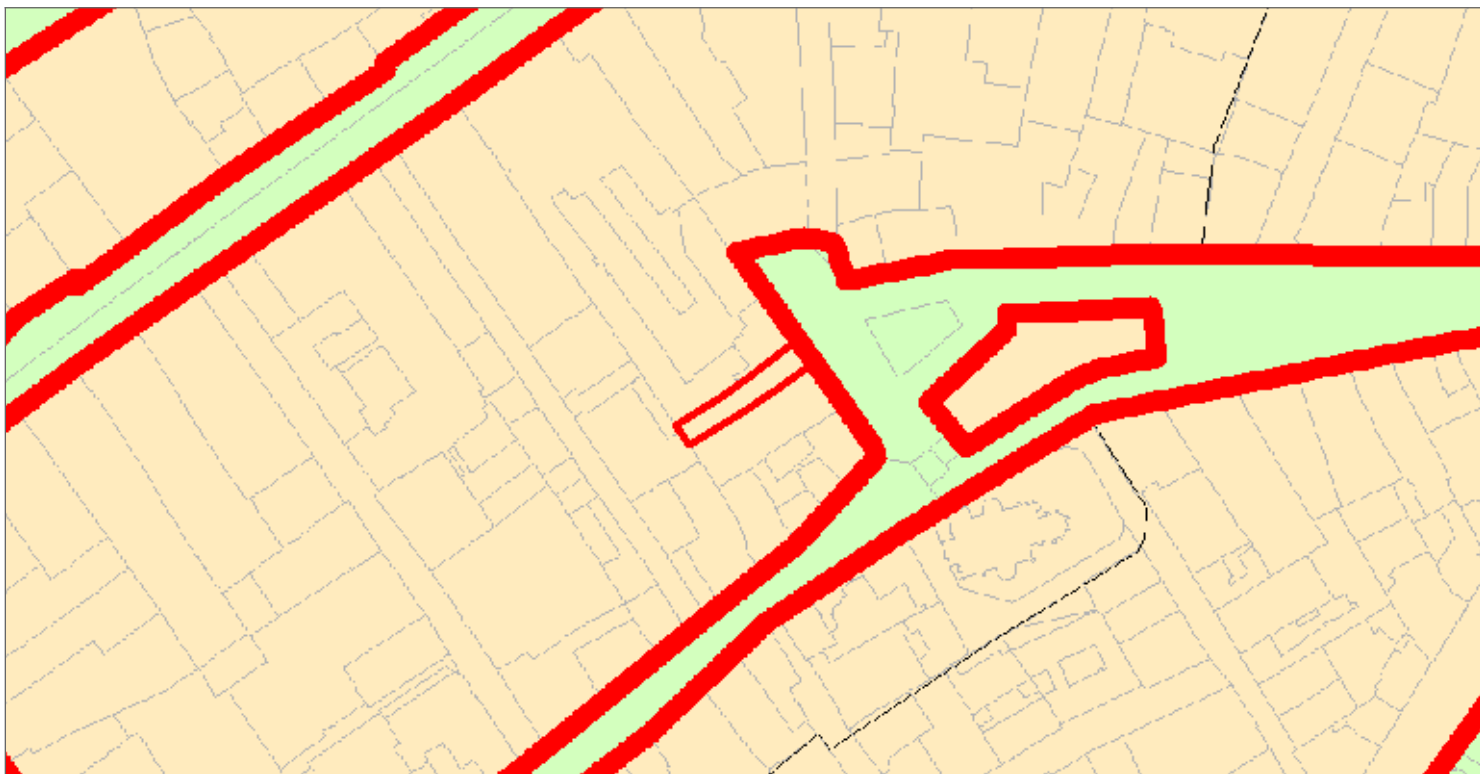
Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy
 Výkres . 25 - Veřejně prospěšné stavby



Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy
 Výkres . 31 - Podrobné členění ploch zelen



Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy
 Výkres . 36 - Bydlení v centrální části m. sta



Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy
Výkres . 37 - Vymezení zastavitelného území

Regulativy funkčního využití území platného územního plánu

NÁVRHOVÝ HORIZONT

DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení

Plochy zahrnující vybraná náměstí, shromažďovací prostory, lávky a vybrané specifické plochy.

Funkční využití:

Náměstí, shromažďovací a veřejné prostory.

Obslužné a nemotoristické komunikace funkční skupiny C5a D5, cyklistické stezky, veřejné komunikace a prostory, lávky.

Upravené zpevněné plochy podél vodních ploch, náplavky a tělesa hrází, snížená nabíječky.

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV, nezbytná zařízení související s provozováním vodních ploch, zařízení pro ústaviš osobní lodní dopravy.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Parkovací a odstavné plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Zeď (související s vymezeným funkčním využitím).

Výjimky pro přípustné funkční využití:

Není stanoveno.

SMJ - smíšené městského jádra

Území sloužící pro kombinaci funkcí veřejného bydlení, které jsou soustředěné do centrálních částí městského centra městských částí. Pro centrální část města je stanoven směrný minimální podíl bydlení.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, 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 sociální péče, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby¹, zařízení a plochy pro provoz PID.

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeď, cyklistické stezky, veřejné komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Výjimky pro přípustné funkční využití:

Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 40 000 m² prodejní plochy, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba^{1a}, odpadní stanice pohonných hmot bez servisního a opravného jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, sběrné suroviny.

Jako výjimky pro přípustné bude posuzováno i umístění některých z obecně přípustných funkcí ve funkčním využití smíšeného městského jádra v převažujícím podílu celkové kapacity vyšším než 60 %.

Výčet funkčních ploch s kódem míry využití území

DU, SMJ

Veřejné prospěšné stavby

Nebyly nalezeny žádné veřejné stavby

Příloha č. 4

Odhad opotřebení

Příloha č. 5

Vybrané relevantní vzorky nájemného
pro výnosovou metodu

Vybrané relevantní vzorky nájemného pro výnosovou metodu

Kancelářské prostory

Výběrový soubor pro porovnání (pronájem - kanceláře)					
www.sreality.cz					
Popis+ pronájem za měsíc	Cena v Kč/m2/měsíc	Cena v Kč/m2/měsíc po 15 % srážce z nabídkových cen (=sloupec 1 x (1-0,15))	Koeficient porovnatelnosti ve srovnání s oceňovanou nemovitou věcí (=vzorek horší než oceňovaná nemovitá věc, pak koeficient nižší než 1)	Cena v Kč/m2/měsíc po 15 % srážce z nabídkových cen a koeficientu porovnatelnosti (=sloupec 2 / sloupec 3)	
Sloupec	1	2	3	4	
kanceláře, 221 m ² , Senovážné náměstí, Nové Město	85 085 Kč	385	327	1,15	285
kanceláře, 74 m ² , Senovážné náměstí, Nové Město	27 950 Kč	378	321	1,20	268
kanceláře 74 m ² Růžová, Praha 1 - Nové Město	17 020 Kč	230	196	0,90	217
kanceláře, 284 m ² , Růžová, Nové Město	77 000 Kč	271	230	0,95	243
kanceláře, 330 m ² , Panská, Nové Město	92 070 Kč	279	237	1,10	216
kanceláře, 150 m ² , Panská, Nové Město	55 000 Kč	367	312	1,15	271
kanceláře, 334 m ² , Politických vězňů, Nové Město	101 146 Kč	303	257	1,15	224
kanceláře, 216 m ² , Opletalova, Nové Město	56 160 Kč	260	221	1,00	221
kanceláře, 134 m ² , Opletalova, Nové Město	30 820 Kč	230	196	0,95	206
kanceláře, 125 m ² , Opletalova, Nové Město	27 000 Kč	216	184	0,90	204
<u>Průměrná cena (aritmetický průměr)</u>	<u>292</u>	<u>248</u>	<u>x</u>	<u>235</u>	
Medián	275	234	<u>x</u>	222	
Směrodatná odchylka	64	54	<u>x</u>	29	
<u>Průměr - směrodatná odchylka</u>	<u>228</u>	<u>194</u>	<u>x</u>	<u>206</u>	
<u>Průměr + směrodatná odchylka</u>	<u>356</u>	<u>302</u>	<u>x</u>	<u>265</u>	

Garážová stání (vnitřní)

Výběrový soubor pro porovnání (pronájem - garážové stání)				
www.sreality.cz				
Popis+ pronájem za měsíc	Cena v Kč/m2/měsíc	Cena v Kč/m2/měsíc po 15 % srazce z nabídkových cen (=sloupec 1 x (1-0,15))	Koeficient porovnatelnosti ve srovnání s oceňovanou nemovitou věcí (=vzorek horší než oceňovaná nemovitá věc, pak koeficient nižší než 1)	Cena v Kč/m2/měsíc po 15 % srazce z nabídkových cen a koeficientu porovnatelnosti (=sloupec 2 / sloupec 3)
Sloupec	1	2	3	4
Pronájem garáže 12 m ² Hálkova, Praha 2 - Nové Město	2 300 Kč	192	163	0,90
Pronájem garáže 10 m ² Václavské náměstí, Praha 1 - Nové Město	3 000 Kč	300	255	0,90
Pronájem garáže 12 m ² Sokolská, Praha 2 - Nové Město	4 000 Kč	333	283	0,90
Pronájem garáže 12 m ² Ječná, Praha 2 - Nové Město	3 000 Kč	250	213	0,95
Průměrná cena (aritmetický průměr)	<u>269</u>	<u>228</u>	<u>x</u>	<u>251</u>
Medián	275	234	x	254
Směrodatná odchylka	62	52	x	60
Průměr - směrodatná odchylka	<u>207</u>	<u>176</u>	<u>x</u>	<u>191</u>
Průměr + směrodatná odchylka	<u>331</u>	<u>281</u>	<u>x</u>	<u>311</u>



Pronájem kanceláře 221 m² Senovážné náměstí, Praha 1 - Nové Město 85 085 Kč za měsíc (385 Kč za m²/měsíc)

Kanceláře k pronájmu ve 4. patře rohové neoklasicistní budovy po kompletní rekonstrukci situované přímo v centru Prahy, jen pár minut chůze od Václavského náměstí. Lokalita: Exkluzivitu prostor umocňuje atraktivní poloha ve finančním a obchodním centru Prahy. Vynikající dostupnost autem i veřejnou dopravou - v pěším dosahu metra Můstek (trasa A, B), Náměstí Republiky (trasa B), Muzeum (trasa C), tramvajových spojů, vedle magistrály s přímým spojením na D1. Vybavení a služby: - centrální recepce- 24/7 ostraha budovy a přístup do budovy - velká vstupní místnost s recepcí- 5 prostorných a světlých kanceláří- rohová reprezentativní kancelář- elegantní dveře a okna- vynikající výhled na náměstí- dřevěné podlahy- koupelny a kuchyňka- klimatizace- parkování ve dvoře. Výše nájemného 385 Kč/m²/měsíc. Nájemné a poplatky jsou uvedeny bez DPH. Nájemce neplatí provizi.

Celková cena:	85 085 Kč za měsíc
Cena za m ² :	385 Kč
Poznámka k ceně:	Poplatky za služby 111.00 Kč/m ² . Nájemce neplatí provizi.
ID zakázky:	18104
Aktualizace:	30.03.2015

Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	221 m ²
Parkování:	Y

V okolí najdete:

- Metro: Náměstí Republiky (233 m)
- Tram: Senovážné náměstí (49 m)
- Bus MHD: Hlavní nádraží (122 m)
- Bus: Praha, ÚAN Florenc (757 m)
- Vlak: Praha Masarykovo nádraží (273 m)
- Bankomat: Bankomat ČSOB (113 m)
- Pošta: Česká pošta, s.p. (396 m)
- Lékárna: Lékárna U Fontány (106 m)
- Sportoviště: Sportovní areál Masná (705 m)
- Restaurace: Bar Hoffa (53 m)
- Obchod: BILLA, spol. s r.o. (263 m)

Kontaktovat:



SVOBODA & WILLIAMS s.r.o.

Tel.: +420 257 328 281
Mobil: +420 724 551 238
Email: info@svoboda-williams.com



SVOBODA & WILLIAMS, s.r.o.
Na Perštýně 362/2, 11000 Praha - Staré Město
[Více o společnosti »](#)



magistraly s prístupom na pešiu zónu, ktorá je priamo pri budove - veľká vstupná miestnosť s recepciou - 5 priestorov X veľkých kancelárií - rohová reprezentatívna kancelária



Pronájem kanceláře 74 m² Senovážné náměstí, Praha 1 - Nové Město 27 950 Kč za měsíc (378 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme pronájem exklusivních, klimatizovaných kanceláří v kompletně renovované budově na Senovážném náměstí (Praha 1). Representativní a samostatné prostory (tři rozlehlé kanceláře) ve 4. NP disponují vlastní toaletou a kuchyňkou (kuchyňský kout za posuvnou zástěnou). Na podlahách velice klidných místností s okny situovanými do dvora jsou parkety. Budova ve stylu neoklasicismu (kde mimo jiné sídlí Filipínská ambasáda) vypadá jako nová a je vybavena výtahem. Ve výtečném stavu jsou i společné prostory – na stěnách schodiště visí obrazy, v přízemí pod schody je luxusní pohovka a rovněž fasáda vypadá jako nová. V budově vybavené kamerovým systémem je nonstop ostraha (v ceně nájmu).

Celková cena:	27 950 Kč za měsíc, včetně poplatků
Cena za m ² :	378 Kč
Poznámka k ceně:	+ poplatky 8.245,- Kč (nonstop recepce, spotř. el. energie, klimatizace atd.), neplatíte provizi!
ID zakázky:	N1600
Aktualizace:	26.02.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý

Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3. podlaží
Užitná plocha:	74 m ²
Plocha podlahová:	75 m ²
Parkování:	Y
Vybavení:	Částečně
Výtah:	Y

Kontaktovat:



BcA. Ivo Horváth

Mobil: +420 720 310 300

Email: ivo.horvath@luxent.cz



LUXENT exklusivní nemovitosti

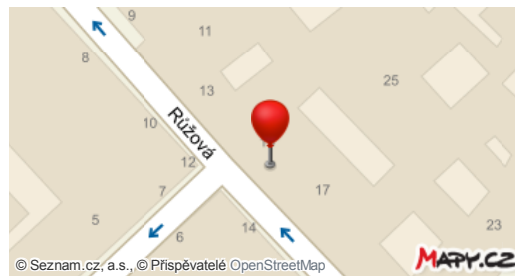
Palackého 715/15, 11000 Praha - Nové Město

Více o společnosti »

Pronájem kanceláře 74 m²



síd., neplatíte provizi
 ID zápisů
 N1600
 Parkování
 vlnavení
 atroví
 podlaží
 1 m²
 5 m²
 Částečně



Pronájem kanceláře 74 m² Růžová, Praha 1 - Nové Město 17 020 Kč za měsíc (230 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme pronájem tří kanceláří o podlahové ploše 74 m², které jsou umístěny ve druhém nadzemním podlaží cihlového domu s výtahem v žádané lokalitě Prahy 1 u Hlavního nádraží. Prostory sestávají ze tří kancelářských místností (12, 34 a 11 m²) a podílu na společných prostorách: na kuchyňském koutu s linkou, na oddělených toaletách pro muže a ženy, na sprše a na chodbě. K dispozici telefon, internet, PC síť, 24 hodinová služba sčítací objekt. Na podlahách kanceláří koberce, v ostatních místnostech koberce a dlažba. Volné ihned. Klidná lokalita s velmi dobrou dopravní dostupností- stanice metra C Hlavní nádraží 7 min pěšky, stanice tramvaje Jindřišská 5 min pěšky. K nájmu zúčtovatelné zálohy za služby a energie. Možnost pronájmu extra skladovacích prostor o velikosti 45 m² ve dvoře domu. V domě i další kanceláře k podnájmu od 74 m² až po 346 m² i více. Detailní informace u makléře.

Celková cena:	17 020 Kč za měsíc
Cena za m²:	230 Kč
Poznámka k ceně:	+ DPH; Zálohy na služby: 90,- Kč/m ²
ID zakázky:	096-N02616
Aktualizace:	17.03.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2. podlaží z celkem 5

Počet kanceláří:	3
Plocha zastavěná:	74 m ²
Užitná plocha:	74 m ²
Datum nastěhování:	03.03.2015
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektrina:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

V okolí najdete:

- Metro: Hlavní nádraží (217 m)
- Tram: Jindřišská (201 m)
- Bus MHD: Hlavní nádraží (255 m)
 - Bus: Praha, ÚAN Florenc (973 m)
- Vlak: Praha hlavní nádraží (427 m)
- Bankomat: Bankomat Fio banky (149 m)
- Pošta: Česká pošta, s.p. (150 m)
- Lékárna: Lékárna U Palmy (243 m)
- Sportoviště: Kickbox klub KOSAGYM (936 m)
- Restaurace: Milan Staňo (22 m)
- Obchod: Žabka (280 m)

Kontaktovat:



m², které jsou umístěny ve druhém nadzemním podlaží
 Hlavního nádraží. Prostory sestávají ze tří kancelářských
 toráčů, na kuchyňském koutu s linkou, na oddělených
 spoji telefon, internet, PC síť, 24 hodinová služba
 v těchto místnostech koberce a dlažba. Volně ihned. Klidná
 lokalita s velmi dobrou dopravní dostupností- stanice X C Hlavní nádraží 7 min pěšky, stanice tramvaje



Pronájem kanceláře 284 m²

Růžová, Praha 1 - Nové Město

77 000 Kč za měsíc (271 Kč za m²/měsíc)

Krásné, světlé kanceláře o podlahové ploše 284m² a dispozici 9+1, které jsou situovány v prvním patře cihlového domu s výtahem v žádané oblasti Prahy 1 u Hlavního nádraží. Prostory sestávají z devíti místností, samostatné kuchyňky s linkou, lednicí a myčkou a koupelny s toalety. Telefon, internet, PC síť. Parkety a dlažba. Stanice metra C Hlavní nádraží před domem. Poplatky se hradí zvlášť, kauce se rovná jednomu měsíčnímu nájmu.

Celková cena:	77 000 Kč za měsíc, bez poplatků
Cena za m²:	271 Kč
Poznámka k ceně:	+ popl. 12.000,- + energie, kauce 1 nájmné
ID zakázky:	N31616
Aktualizace:	02.03.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový

Podlaží:	2. podlaží
Užitná plocha:	284 m²
Plocha podlahová:	284 m²
Datum nastěhování:	02.03.2015
Voda:	Dálkový vodovod
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektrína:	230V

Kontaktovat:



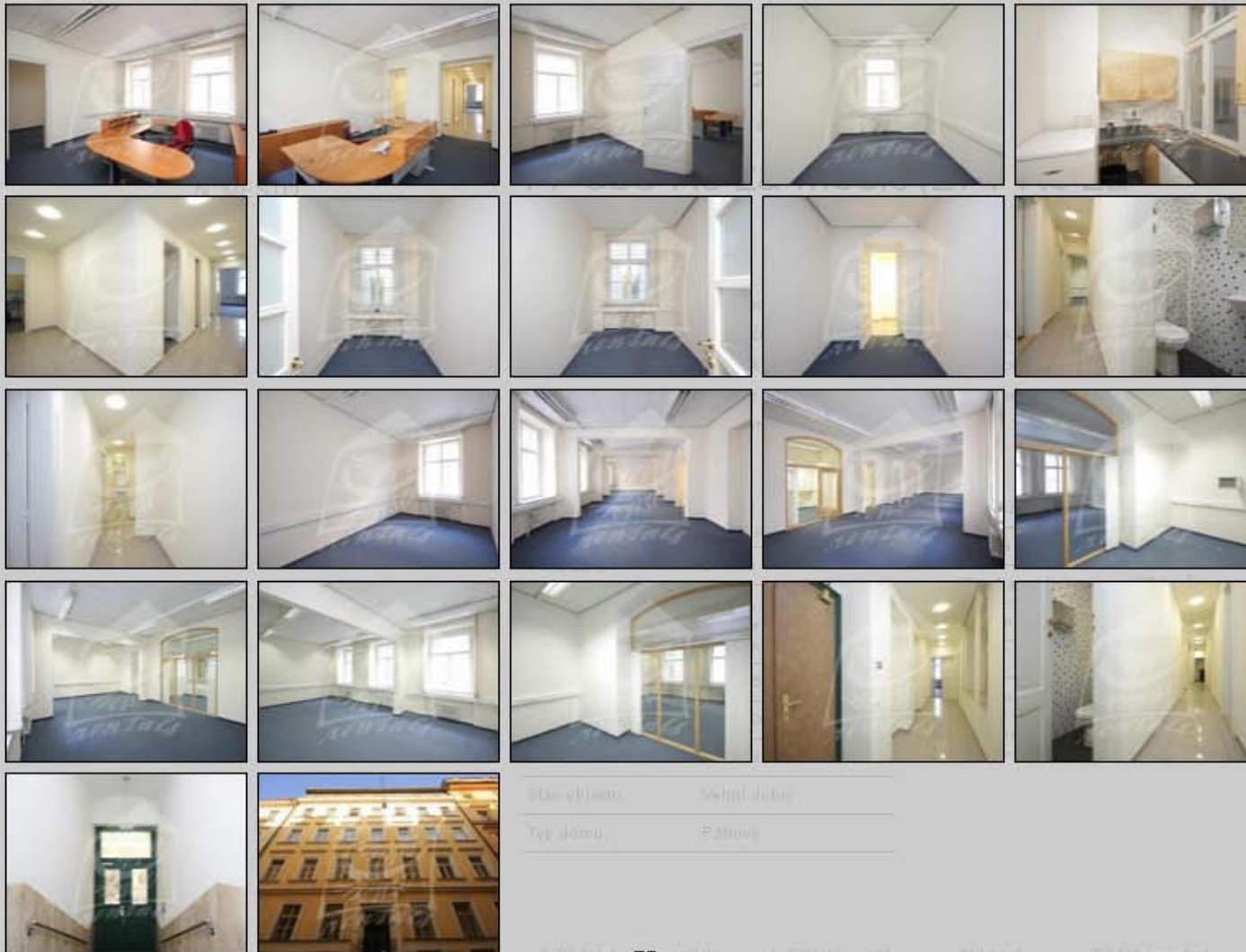
Martina Vávrová

Mobil: +420 774 666 146

Email: vavrova@happyhouse rentals.com



Happy House Rentals
Jungmannova 748/30, 11000 Praha - Nové Město
Více o společnosti »



Stav objektu

Velikost

Typ domu

Přístup

z Přidat do X seznamu

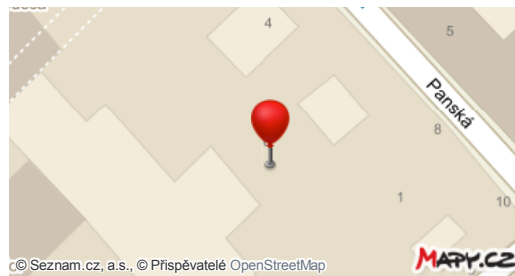
| Sdílet inzerát

y Tisknout

z Přidat poznámku



Průměr podlaží
1000
1000
1000



Pronájem kanceláře 330 m² Panská, Praha 1 - Nové Město 92 070 Kč za měsíc (279 Kč za m²/měsíc)

P-1, Nové Město, Nabízíme k pronájmu kancelářské prostory o rozloze 330m² nacházející se v druhém patře administrativní budovy v ul. Panská. Součástí prostor je vlastní kuchyňka a sociální zázemí. Na podlahách jsou dubové parkety. Budova je vybavena centrální recepcí, výtahem a vstup je zajištěn přes čipové karty. Prostory se nachází v centru Prahy nedaleko Václavského náměstí. Tato oblast je velmi dobře dostupná městskou hromadnou dopravou a osobním automobilem. V blízkosti se nachází stanice metra Můstek a tramvajová zastávka Václavské náměstí.

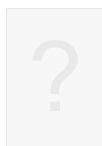
Celková cena:	92 070 Kč za měsíc
Cena za m ² :	279 Kč
ID zakázky:	100962
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Cihlová

Stav objektu:	Dobry
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3. podlaží z celkem 3
Užitná plocha:	330 m ²
Datum nastěhování:	31.03.2015

V okolí najdete:

- Metro: Můstek (162 m)
- Tram: Václavské náměstí (262 m)
- Bus MHD: Hlavní nádraží (524 m)
- Vlak: Praha Masarykovo nádraží (677 m)
- Bankomat: Bankomat GE Money Bank (73 m)
- Pošta: Česká pošta, s.p. (146 m)
- Lékárna: Lékárna Černá růže (32 m)
- Sportoviště: Kickbox klub KOSAGYM (1252 m)
- Restaurace: Restaurace V Cípu (40 m)
- Obchod: Žabka (67 m)

Kontaktovat:



Komerční oddělení

Mobil: +420 603 488 499

Email: katerina.sobelova@century21.cz



CENTURY 21 Bonus Praha – komerce
Říčanská 1752/1, 10100 Praha - Vinohrady
Více o společnosti »

© Seznam.cz, a.s. © Přispěvatel: OpenStreetMap

REALITY CZ

Přihlásit se Česky i

Seznam.cz



279 Kč za m²/měsíc)

Prostory o rozloze 330m² nacházející se v druhém patře administrativní budovy v ul. Panská. Součástí prostoru je vlastní kuchyňka a sociální zázemí. Na podlahách jsou dubové parkety. Budova je vybavena centrální recepcí, výtahem a vstup je zajištěn přes čipové karty. Prostory se



Pronájem kanceláře 150 m² Panská, Praha 1 - Nové Město 55 000 Kč za měsíc (367 Kč za m²/měsíc)

Prostorné kanceláře o podlahové ploše 150 m², které jsou situovány v prvním patře cihlového domu bez výtahu v atraktivní oblasti Prahy 1 – Nové Město. Prostory sestávají ze čtyř místností, kuchyňky a toalet. Telefon, internet. Koberce a dlažba. Možnost pronájmu parkovacího stání za poplatek. Přestupní stanice metra AVB Můstek cca 5 minut chůze. Poplatky se hradí zvlášť, kauce se rovná jednomu měsíčnímu nájmu.

Celková cena:	55 000 Kč za měsíc, bez poplatků
Cena za m ² :	367 Kč
Poznámka k ceně:	+ popl. 65,-/m ² + energie, kauce 1 nájmné
ID zakázky:	N31397
Aktualizace:	18.03.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	2. podlaží

Užitná plocha:	150 m ²
Plocha podlahová:	150 m ²
Parkování:	Y
Datum nastěhování:	18.03.2015
Voda:	Dálkový vodovod
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektrina:	230V
Výtah:	X

Kontaktovat:



Martina Vávrová

Mobil: +420 774 666 146

Email: vavrova@happyhouse rentals.com



Happy House Rentals
Jungmannova 748/30, 11000 Praha - Nové Město

[Více o společnosti »](#)



Podlaží

2 podlaží



alkov, vodorovná

biro, internet

byd



Pronájem kanceláře 334 m² Politických vězňů, Praha 1 - Nové Město 101 146 Kč za měsíc (303 Kč za m²/měsíc)

Využijte jedinečnou příležitost a vytvořte si ideální pracovní prostor v centru Prahy, 150 metrů od Václavského náměstí. Nabízíme Ringhofferův palác před rekonstrukcí. Můžete si zde upravit a dohodnout s architektem svůj ideální prostor. Dům s neuvěřitelným historickým charismatem v kombinaci s moderním technickým zázemím je ideální prostor pro Váš úspěch.

Celková cena:	101 146 Kč (3 674 EUR) za měsíc
Cena za m ² :	303 Kč
Cena za m ² :	11 EUR
Poznámka k ceně:	+ 6 Euro poplatky per m2
ID zakázky:	36450

Aktualizace:	09.02.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	334 m ²

V okolí najdete:

- Metro: Můstek (190 m)
- Tram: Jindřišská (204 m)
- Bus MHD: Muzeum (396 m)
- Bus: Praha, ÚAN Florenc (1083 m)
- Vlak: Praha hlavní nádraží (580 m)
- Bankomat: Bankomat ČSOB (83 m)
- Pošta: Česká pošta, s.p. (59 m)
- Lékárna: Lékárna U Palmy (91 m)
- Sportoviště: Kickbox klub KOSAGYM (1053 m)
- Restaurace: Pizzerie Green Tomato (47 m)
- Obchod: Žabka (139 m)

Kontaktovat:



Jiří Pospíšil

Mobil: 777 555 390

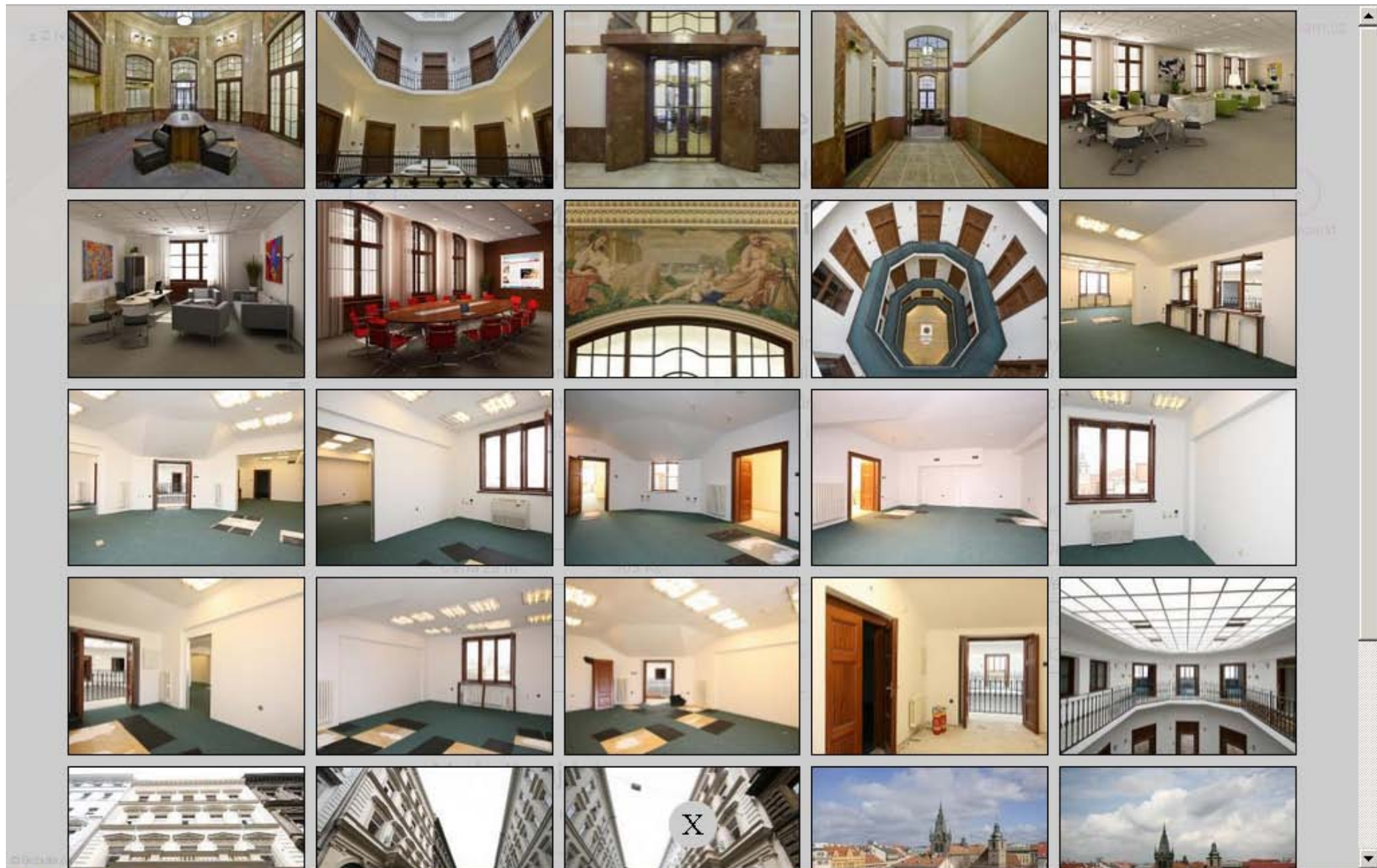
Email: jiri.pospisil@homesweethome.cz



Home Sweet Home

Politických vězňů 1511/5, 11000 Praha - Nové Město

[Více o společnosti »](#)





Pronájem kanceláře 216 m² Opletalova, Praha 1 - Nové Město 56 160 Kč za měsíc (260 Kč za m²/měsíc)

Naše společnost Vám zprostředkuje k pronájmu reprezentativní kancelářské prostory po rekonstrukci o velikosti 216m², které se nachází ve třetím patře cihlové administrativní budovy v lokalitě Praha 1 - Nové Město, ul. Opletalova. Dispozičně se jedná o velký openspace, 5 kanceláří s vlastním zázemím (viz. plánek). Dispozice je možné upravit na přání nájemníka. Počítačové a internet sítě jsou samozřejmostí. V budově je k dispozici centrální recepce s ostrahou, výtah. Možnost parkovacího stání v těsné blízkosti budovy, kde je k dispozici cca 52 parkovacích míst. Výborná dopravní dostupnost, tramvaj, metro, vlak (Hlavní a Masarykovo nádraží v těsné blízkosti). Možnost pronájmu větších ploch. V této lokalitě pro Vás můžeme připravit další zajímavé nabídky. K dispozici ihned. Neplatíte provizi. Ev. číslo: 4840.

Celková cena:	56 160 Kč za měsíc
Cena za m ² :	260 Kč
Poznámka k ceně:	+ poplatky 130 Kč/m ² včetně elektřiny + DPH. Neplatíte provizi.
ID zakázky:	4840
Aktualizace:	27.03.2015
Stavba:	Cihlová

Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	216 m ²
Telekomunikace:	Internet
Výtah:	Y

Kontaktovat:



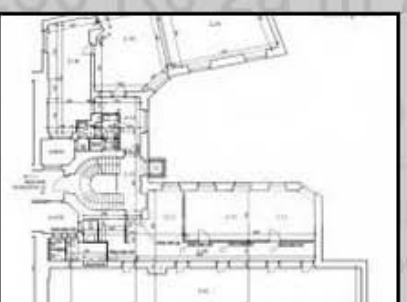
Mgr. Anton Rožnov

Mobil: 734 313 900

Email: roznov@reality11.cz



Reality 11 PATOMA Commerce
Washingtonova 1567/25, 11000 Praha - Nové Město
[Více o společnosti »](#)



rekonstrukci o velikosti
 Nové Město, ul.
 plánějí. Dispozice je
 vě je k dispozici
 ide je k dispozici kca

52 parkovacích míst. Vyborem dopravní dostupnost, tj. X metro, vlak (Hlavní a Masarykovo nádraží) v těsné



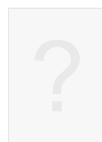
Pronájem kanceláře 134 m² Opletalova, Praha 1 - Nové Město 30 820 Kč za měsíc (230 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme Vám k pronájmu kancelářské prostory, 134m², v 1. patře renovované budovy s výťahem, v atraktivní lokalitě Praha 1 - Nové Město, ul. Opletalova. Sestávají se z 3 samostatných místností a sociálního zázemí (kuchyňka, sprcha a 2 toalety). V každé místnosti klimatizace, kancelářské osvětlení a internetové i telefonní připojení. Na podlahách koberce a dlažba. V budově kamerové zabezpečení a recepce s ostrahou. Parkování možné na nedalekém veřejném parkovišti. Skvělá lokalita s perfektní dopravní dostupností (metro C - Hlavní nádraží). Ihned volné! ID nabídky: N16239

Celková cena:	30 820 Kč za měsíc, bez poplatků
Cena za m ² :	230 Kč
Poznámka k ceně:	+ poplatky 18.090,- Kč
ID zakázky:	N16239
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Cihlová

Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2. podlaží z celkem 5
Užitná plocha:	134 m ²
Vybavení:	X
Výťah:	Y

Kontaktovat:



Bc. Jan Müller

Tel.: 226 804 394
Mobil: 739 522 203
Email: office.muller@real-expert.cz



RealExpert, s.r.o.
Slezská 949/32, 12000 Praha - Vinohrady
Více o společnosti »



nádraží) ihned volat E-mailovky N16239

X

2, v 1. patře renovované budovy s výtahem, v atraktivní
s bez 3 samostatných místností a sociálního zázemí.
tizace, kancelářské osvětlení a internetové i telefonní
amerově zabezpečení a recepce s ostrahou. Parkování
s perfektní dopravní dostupností (metro C - Hlavní



Pronájem kanceláře 125 m² Opletalova, Praha 1 - Nové Město 27 000 Kč za měsíc (216 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme Vám k pronájmu zrekonstruované kancelářské prostory o výměře 125 m² v zadním traktu domu v ulici Opletalova, Praha 1. Celkový prostor je nově zrekonstruován - nové rozvody elektřiny, internetové rozvody, zabezpečovací systém, elektronický vrátný, výmalba, podlahové krytiny. Na podlaže zátěžové koberce a dlažba. Celkový počet kanceláří je šest, z toho je jedna kancelář průchozí do druhé. Součástí těchto prostor je kuchyňský koutek, toaleta, sprcha a malý sklad. Prostory jsou volné dle dohody.

Parkování je veřejné před domem. Doporučujeme!

Celková cena:	27 000 Kč za měsíc, bez poplatků
Cena za m ² :	216 Kč
Poznámka k ceně:	+ elektřina a plyn, + 250 Kč/ osoba poplatky
ID zakázky:	015012
Aktualizace:	11.03.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci

Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	2. podlaží
Užitná plocha:	125 m ²
Plyn:	Plynovod
Vybavení:	X
Výtah:	X

Kontaktovat:



Kristina Kohoutová BA (Hons)

Tel.: 274 784 368
Mobil: +420 776 580 855
Email: k.kohoutova@kohout-reality.cz



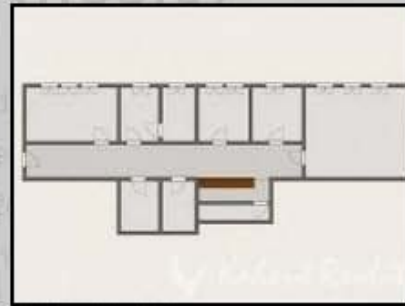
KOHOUT REALITY
Mrštíkova 3299/30, 10000 Praha - Strašnice
Více o společnosti »

M STRANA

12700V

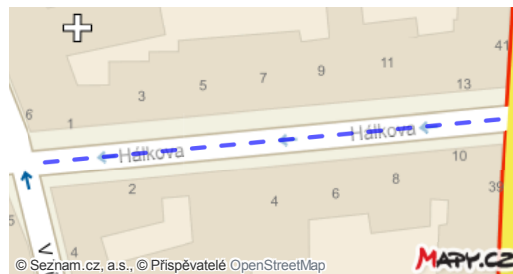
MALES

PHILE



Doporúčame!

X



Pronájem garáže 12 m² Hálkova, Praha 2 - Nové Město 2 300 Kč za měsíc

Dovoluji si vám představit pronájem zděné garáže v přízemí. Průjezd domu široký 210cm. 150m na I.P. Pavlova, 400m na Václavské náměstí. Garáž je uzamykatelná, na automatická vrata. Provize RK 4000,-. Volné ihned.

Celková cena:	2 300 Kč za měsíc, + provize RK
Poznámka k ceně:	včetně poplatků, provize jedno nájemné + DPH
ID zakázky:	OP585
Aktualizace:	30.03.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý

Typ domu:	Přízemní
Plocha zastavěná:	12 m ²
Užitná plocha:	12 m ²
Elektrina:	230V
Komunikace:	Dlážděná
Bezbariérový:	X

Kontaktovat:



Petr Ondřej

Tel.: +420 721 685 416

Mobil: +420 721 685 416

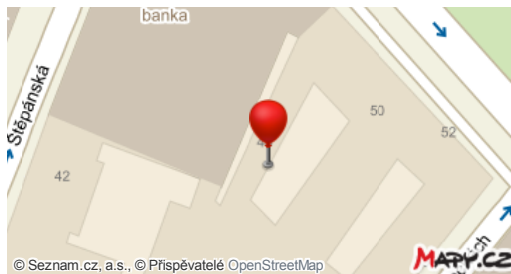
Email: ondrej.petr@maklernadoporuceni.cz



Makléři na doporučení, s.r.o.

Pernerova 559/44a, 18600 Praha - Karlín

[Více o společnosti »](#)



Pronájem garáže 10 m² Václavské náměstí, Praha 1 - Nové Město 3 000 Kč za měsíc

Pronájem více stání v parkovacím zakladači přímo na Václavském náměstí.

Celková cena:	3 000 Kč za měsíc, bez poplatků
Poznámka k ceně:	tato cena je platná při pronájmu více parkovacích míst
Aktualizace:	17.03.2015
ID:	2347233372

Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Užitná plocha:	10 m ²

V okolí najdete:

- Metro: Můstek (182 m)
- Tram: Václavské náměstí (195 m)
- Bus MHD: Muzeum (280 m)
- Vlak: Praha hlavní nádraží (739 m)
- Bankomat: Bankomat Travelex ČR (61 m)
- Pošta: Česká pošta, s.p. (293 m)
- Lékárna: Lékárna Krakovská (146 m)
- Sportoviště: Kickbox klub KOSAGYM (970 m)
- Restaurace: Restaurace Jizera (0 m)
- Obchod: Supermarket Albert (211 m)

Kontaktovat:



Horáková Šárka

Mobil: +420 724 397 525

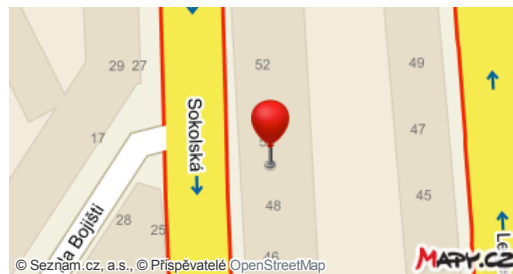
Email: horakova@torinopraga.com



TORINO-PRAGA Invest, s.r.o.

Václavské náměstí 799/48, 11000 Praha -
Nové Město

[Více o společnosti »](#)



Pronájem garáže 12 m² Sokolská, Praha 2 - Nové Město 4 000 Kč za měsíc

Nabízíme k pronájmu samostatnou garáž pro jeden automobil v ulici Sokolská, Praha 2 - Nové Město v těsné blízkosti metra C - I.P.Pavlova a přímo u autobusové zastávky u ulice Na Bojišti. Automatická vrata u vjezdu a výjezdu do vnitrobloku. Garážová vrata jsou manuální. Provize pro RK je 4 000 Kč + DPH.

Celková cena:	4 000 Kč za měsíc, včetně poplatků
ID zakázky:	N28936
Aktualizace:	03.03.2015
Stavba:	Cihlová

Stav objektu:	Dobry
Užitná plocha:	12 m ²
Datum nastěhování:	03.03.2015
Doprava:	Silnice, MHD

V okolí najdete:

- Metro: I. P. Pavlova (102 m)
- Tram: I. P. Pavlova (141 m)
- Bus MHD: I. P. Pavlova (56 m)
- Vlak: Praha hlavní nádraží (1085 m)
- Bankomat: Oberbank AG (60 m)
- Pošta: Česká pošta, s.p. (450 m)
- Lékárna: Lékárna Poliklinika (138 m)
- Sportoviště: Kickbox klub KOSAGYM (806 m)
- Restaurace: Korea House (21 m)
- Obchod: Žabka (68 m)

Kontaktovat:



iRealty s.r.o. realitní kancelář

Mobil: +420 773 548 537

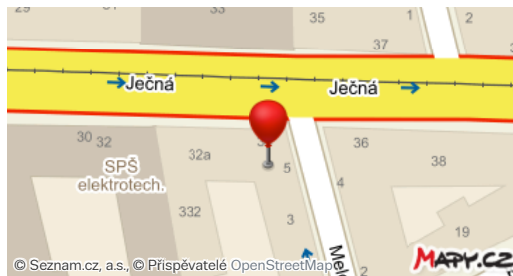
Email: info@irealitypraha.cz



iRealty

Máchova 439/27, 12000 Praha - Vinohrady

[Více o společnosti »](#)



Pronájem garáže 12 m² Ječná, Praha 2 - Nové Město 3 000 Kč za měsíc

Nabízíme k pronájmu garážové stání ve dvoře domu v ul. Ječná, Praha 2 - Nové Město. V blízkosti I.P.Pavlova. Cena nezahrnuje DPH. V případě zprostředkování pronájmu je provize pro RK ve výši 1 měsíčního nájmu (bez poplatků) + DPH.

Celková cena:	3 000 Kč za měsíc, včetně poplatků
Poznámka k ceně:	+ DPH, včetně služeb
ID zakázky:	N28498
Aktualizace:	07.02.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý

Umístění objektu:	Centrum obce
Užitná plocha:	12 m ²
Datum nastěhování:	07.02.2015
Doprava:	Silnice, MHD
Vybavení:	✘

V okolí najdete:

- Metro: I. P. Pavlova (234 m)
- Tram: Štěpánská (242 m)
- Bus MHD: Kateřinská (119 m)
- Vlak: Praha hlavní nádraží (1116 m)
- Bankomat: Bankomat Fio banky (22 m)
- Pošta: Česká pošta, s.p. (586 m)
- Lékárna: BENU Lékárna (111 m)
- Sportoviště: Kickbox klub KOSAGYM (963 m)
- Restaurace: U Vočka (9 m)
- Obchod: Žabka (157 m)

Kontaktovat:



iRealty s.r.o. realitní kancelář

Mobil: +420 773 548 537

Email: info@irealitypraha.cz



iRealty

Máchova 439/27, 12000 Praha - Vinohrady

[Více o společnosti »](#)

Příloha č. 6

Vybrané relevantní vzorky
k porovnávací metodě

Vybrané relevantní vzorky

Charakteristika vzorků staveb													
Označení stavby	Typ stavby	Adresa	Stav stavby	Druh stavby	Počet podlaží	Poloha (dostupnost)	Dispoziční řešení (vybavenost)	Podlahová plocha (v m2)	Cena stavby včetně pozemku - strana nabídky (v Kč)	Rozměr pozemku (v m2)	Cena pozemku - Ocenění cenovou mapou Praha (v Kč)	Cena stavby po odečtení ceny pozemku - strana nabídky (v Kč)	Cena stavby bez pozemku - strana nabídky (v Kč/m2)
Vzorek 1	Budova	v těsné blízkosti Václavského náměstí, Praha 1	Dobrý	Cihlová	5	Velmi dobrá	Dobré	1 120	76 500 000	650	34 099 000	42 401 000	37 858,0
Vzorek 2	Budova	Václavské náměstí, Praha 1 - Nové Město	Velmi dobrý	Cihlová	8	Velmi dobrá	Velmi dobré	8 500	700 000 000	1 280	72 281 600	627 718 400	73 849,2
Vzorek 3	Budova	Biskupský dvůr, Praha - Nové Město	Velmi dobrý	Skeletová	5	Dobrá	Dobré	1 100	60 000 000	329	8 225 000	51 775 000	47 068,2



Prodej kanceláře 1 120 m²

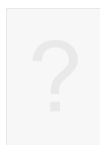
Praha 1

76 500 000 Kč (68 304 Kč za m²)

Dovolujeme si Vám nabídnout výnosovou administrativní budovu v klidné ulici v těsné blízkosti Václavského náměstí s vynikající dopravní dostupností MHD a autem. Jedná se o historický objekt, který původně sloužil bytovým účelům. Dům je ve velmi dobré technické kondici, převážně cihlové konstrukce, vystaven na obdelníkovém půdorysu. Má 4 NP a 1 PP s celkovou pronajímatelnou plochu 1.120 m². Vysokou přidanou hodnotou je průjezd do dvora s možností parkování. Existuje projekt dvou podlažní nástavby a vybudování podzemního parkování. Tento projekt předpokládá navýšení užitné plochy na cca 1.700 m². V současné době je budova provozována jako kancelářské centrum s vlastní recepcí. V přízemí budovy jsou dvě obchodní jednotky. Aktuální výnos z nájmu je cca 4.200.000 Kč při 80% obsazenosti. Uvedená nabídka má pouze ilustrativní charakter, bližší informace Vám rádi sdělíme na osobním jednání.

Celková cena:	76 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Užitná plocha:	1120 m ²
Cena za m ² :	68 304 Kč	Parkování:	4
ID zakázky:	N23360	Rok rekonstrukce:	1997
Aktualizace:	24.03.2015	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Velmi dobrý	Elektřina:	400V
Umístění objektu:	Centrum obce	Doprava:	Silnice, MHD
Typ domu:	Patrový	Výtah:	X
Podlaží:	5 včetně 1 podzemního		

Kontaktovat:



Martin Novák

Tel.: 222 742 600

Mobil: 734 441 458

Email: novak@portareality.cz



Porta Reality, s.r.o.

Lucemburská 2136/16, 13000 Praha - Vínohrady

[Více o společnosti »](#)



6
obrazů



1
obrazů

Dovolujeme si Vám nabídnout výnosovou administrativní budovu v klidné ulici v těsné blízkosti Václavského náměstí.



Prodej činžovního domu 8 500 m² Václavské náměstí, Praha 1 - Nové Město 700 000 000 Kč (82 353 Kč za m²)

Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji polyfunkční dům přímo na Václavském náměstí o celkové užité ploše cca 8.500 m² s ročním výnosem cca 50 mil. Kč. Budova je pečlivě udržovaná, ve velmi dobrém technickém stavu. V současné době je nemovitost plně pronajímána. V přízemí je umístěna obchodní pasáž. Tato nabídka je neveřejná. Bližší informace Vám sdělíme pouze při osobním jednání.

Celková cena:	700 000 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha zastavěná:	1280 m ²
Cena za m ² :	82 353 Kč	Užitná plocha:	8500 m ²
ID zakázky:	N21095	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	12.02.2015	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Velmi dobrý	Elektrina:	400V
Umístění objektu:	Centrum obce	Doprava:	Silnice, MHD
Typ domu:	Patrový	Vybavení:	Y
Podlaží:	10 včetně 2 podzemních	Výtah:	Y

Kontaktovat:



Juraj Sutoris

Tel.: 222 742 600

Mobil: 734 441 455

Email: sutoris@portareality.cz



Porta Reality, s.r.o.

Lucemburská 2136/16, 13000 Praha - Vinohrady

[Více o společnosti »](#)



První zobrazení



Další zobrazení

700 000 000 Kč (02 000 000 Kč za m²)

Dovoluujeme si Vám nabídnout k prodeji polyfunkční dům přímo na Václavském náměstí o celkové užitné ploše



Prodej činžovního domu 1 100 m² Biskupský dvůr, Praha - Nové Město 60 000 000 Kč (54 545 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji funkcionalistický dům z roku 1930 v atraktivní, ale klidné lokalitě v Praze 1. V současné době řešeno jako kancelářské prostory, 6 NP, z terasy na střeše nádherný výhled na Prahu. v 1. PP je umístěn technický prostor a garáže pro cca 6 vozidel. Recepce, ostraha. Uprostřed domu je situován výtah a schodiště, sociální zařízení a kuchyňka - po obou stranách kanceláře. Plocha podlaží je cca 200m². Dům je napojen na veškeré sítě. Jedná se o unikátní investiční příležitost, cena a další podrobnosti v RK.

Celková cena:	60 000 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	1100 m ²
Cena za m ² :	54 545 Kč	Plocha podlahová:	850 m ²
ID zakázky:	81127	Parkování:	6
Aktualizace:	10.03.2015	Rok rekonstrukce:	1997
Stavba:	Skeletová	Voda:	Místní zdroj
Stav objektu:	Velmi dobrý	Topení:	Ústřední plynové
Umístění objektu:	Centrum obce	Plyn:	Plynovod
Typ domu:	Patrový	Odpad:	Veřejná kanalizace
Podlaží:	6 včetně 1 podzemního	Elektřina:	230V
Plocha zastavěná:	329 m ²	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Kontaktovat:



Ing. Vladimír Pulchart, MBA

Tel.: 800 103 010

Mobil: 800 103 010

Email: zakaznický.servis@rksting.cz

Realitní kancelář STING, s.r.o.

STING

Na Pankráci 1658/121, 14000 Praha - Nusle

[Více o společnosti »](#)

Příloha č. 7

Výpočet porovnávací metodou

Výpočet porovnávací metodou

Označení stavby	Vzorek prodávané stavby v porovnání s předmětnou stavbou je				Míra vzájemné odlišnosti				Celková hodnota odlišnosti	Hodnota koeficientu porovnatelnosti	Cena stavby - strana nabídky (v Kč/m ²)	Koeficient adjustace nabídkové ceny	Cena stavby - po koeficientu adjustace (v Kč/m ²)	Koeficient porovnatelnosti	Cena předmětných ploch stavby - po koeficientu adjustace a porovnatelnosti (v Kč/m ²)
	Stav stavby	Poloha (dostupnost)	Dispoziční řešení (vybavenost)	Vliv velikosti	Stav stavby	Poloha (dostupnost)	Dispoziční řešení (vybavenost)	Vliv velikosti							
Vzorek 1	téměř shodný	mírně lepší	téměř shodný	mnohem lepší	0	-7	0	-3	-10	0,854	37 858,0	0,85	32179,3	0,854	27 486,5
Vzorek 2	lepší	lepší	mírně lepší	mnohem lepší	-10	-14	-3	-3	-30	0,563	73 849,2	0,85	62771,8	0,563	35 309,2
Vzorek 3	lepší	mírně horší	mírně lepší	mnohem lepší	-10	7	-3	-3	-9	0,869	47 068,2	0,85	40008,0	0,869	34 756,9
													Medián		34 757 Kč
													Aritmetický průměr		32 518 Kč
													Směrodatná odchylka		3 565 Kč