



MHMPXPMP6B0C

Stejnopis č. 7

KUPNÍ SMLOUVA

Smlouva č. KUP/35/04/019051/2023

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku

dle § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen jako „občanský zákoník“)

(dále jen jako „smlouva“ nebo „kupní smlouva“)

mezi

Hlavním městem Prahou

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupeným Ing. Janem Rakem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

Bankovní spojení: PPF banka, a.s., se sídlem Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6

číslo účtu: 149024-0005157998/6000

konstantní symbol: 0558

variabilní symbol: 1300018772

(dále jen jako „prodávající“) na straně jedné

a

České vysoké učení technické v Praze

se sídlem Jugoslávských partyzánů 1580/3, 160 00, Praha 6 - Dejvice

IČO: 68407700

DIČ: CZ68407700

Zastoupené Doc. RNDr. Vojtěchem Petráčkem, CSc., rektorem

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407

Číslo účtu: 27-4100950247/0100

(dále jen jako „kupující“) na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

I.

1. Proávající prohlašuje, že je podílovým spoluvlastníkem pozemků parc. č. 225 o výměře 193 m² (zastavěná plocha a nádvoří) včetně stavby č.p. 1333 (stavba občanského vybavení), která je jeho součástí a parc.č. 226/1 o výměře 714 m² (zastavěná plocha a nádvoří) včetně stavby č.p. 1324 (stavba občanského vybavení), která je jeho součástí, to vše v kat. území Nové Město, obec Praha, tak, jak je zapsáno na LV č. 6360 u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu na výše uvedených pozemcích nabyl prodávající na základě Usnesení soudu, schválení smíru o určení právního vztahu 12 C 1/2008-78 ze dne 01.04.2014. Právní moc ke dni 02.04.2014.

2. Předmětem koupě dle této smlouvy je spoluvlastnický podíl prodávajícího o velikosti id. $\frac{1}{2}$ na pozemku parc. č. 225 o výměře 193 m² včetně stavby č.p. 1333, která je jeho součástí a pozemku parc.č. 226/1 o výměře 714 m² včetně stavby č.p. 1324, která je jeho součástí, to vše v kat. území Nové Město obec Praha (dále jen jako „**předmět koupě**“).

II.

1. Prodávající prodává předmět koupě uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi s jeho vlastnictvím spojenými a kupující jej kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.
2. Předmět koupě uvedený v článku I. odst. 2 a jeho stav je popsán ve znaleckém posudku č. 75/2022-4905 ze dne 21.12.2022 vypracovaném Ing. Janou Opočenskou, Před Ústavem 809/5, 181 00 Praha 8, znalcem v oboru ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro odvětví stavby obytné – vady a poruchy staveb a rekonstrukce staveb, když znalecký posudek je součástí této smlouvy, a to jako její příloha č. 1 (dále jen „**Znalecký posudek**“).
3. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto prodávající potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. 6/78 ze dne 14.9.2023. Záměr prodeje předmětu koupě uvedeného v čl. I. odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem č. MHMP 1068027/2023 od 24.5.2023 do 14.6.2023.
4. Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 2 této smlouvy nevážnou dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní vady.
5. Kupující prohlašuje, že byl seznámen se současným fyzickým a právním stavem předmětu koupě a předmět koupě kupuje a přejímá bez výhrad ve stavu, v jakém se nachází.

III.

1. Kupní cena, sjednaná dohodou smluvních stran, za předmět koupě činí **65.857.000,- Kč** (slovy: *šedesát pět milionů osm set padesát sedm tisíc korun českých*). Výše uvedená kupní cena je kupní cenou za nemovitosti, jejichž převod je podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozen.
2. Kupní cena uvedená v odst. 1 tohoto článku bude zaplacená takto:
 - a) ke splacení první splátky kupní ceny si ponechá prodávající jistotu složenou kupujícím u prodávajícího ve výši 857.000,- Kč (slovy: osm set padesát sedm tisíc korun českých),
 - b) doplatek kupní ceny ve výši 65.000.000,- Kč (slovy: šedesát pět milionů korun českých) se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu na účet vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6, č. účtu: **149024-0005157998/6000**, konst. symbol: **0558**, variabilní symbol: **1300018772**, a to do 60 dnů ode dne doručení této uzavřené kupní smlouvy kupujícím, přičemž za den zaplacení doplatku kupní ceny se považuje den připsání platby na účet prodávajícího.
3. Při prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku se kupující zavazuje uhradit ve prospěch prodávajícího smluvní pokutu ve výši 1,5 % z dlužné částky za každý i započatý týden prodlení, minimálně však 300,- Kč. Smluvní strany výslovně vylučují užití § 2050



občanského zákoníku, prodávající tak má nárok na náhradu škody vzniklé prodlením se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku, i pokud je kryta smluvní pokutou dle tohoto odstavce. Při prodlení kupujícího se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku delším než 30 dnů ode dne splatnosti doplatku kupní ceny je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Právní účinky odstoupení vzniknou dnem, kdy oznámení prodávajícího o odstoupení od této smlouvy bude doručeno kupujícímu.

4. V případě prodlení kupujícího se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku delším než 30 dnů ode dne splatnosti doplatku kupní ceny smluvní strany sjednávají ve prospěch prodávajícího smluvní pokutu ve výši složené jistoty dle odst. 2 písm. a) tohoto článku, tj. ve výši 857.000,- Kč. Již uhrazená 1. splátka kupní ceny formou složené jistoty dle odst. 2 písm. a) tohoto článku se považuje za zaplacenou smluvní pokutu dle předchozí věty, a to ke dni odstoupení od smlouvy, takže po zápočtu vzájemných pohledávek (pohledávka kupujícího vůči prodávajícímu ve věci jistoty ve výši 857.000,- Kč a pohledávka prodávajícího vůči kupujícímu ve věci smluvní pokuty ve výši 857.000,- Kč) nastane zánik obou těchto pohledávek. Smluvní strany pro tento případ výslovně vylučují užití § 2050 občanského zákoníku; prodávající tak má nárok na náhradu škody vzniklé prodlením se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku delším než 30 dnů ode dne splatnosti, i pokud je kryta smluvní pokutou dle tohoto odstavce.

IV.

1. Vlastnické právo k předmětu koupě podle této smlouvy nabude kupující jeho vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha. Dnem nabytí vlastnického práva k předmětu koupě přechází na kupujícího nebezpečí jeho nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení jeho stavu.
2. Smluvní strany souhlasí, aby Katastrální úřad pro hlavní město Prahu rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě pro kupujícího do katastru nemovitostí a aby byl zapsán na příslušném listu vlastnictví kupujícího pro katastrální území Nové Město obec Praha, takto:

v části A LV:

České vysoké učení technické v Praze, Jugoslávských partyzánů 1580/3, Dejvice, 16000 Praha 6,
IČO 68407700

v části E LV:

tato smlouva,

ostatní části LV beze změn.

3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracoviště Praha dle odst. 2 tohoto článku učiní prodávající nejpozději do 30 dnů ode dne zaplacení doplatku kupní ceny dle čl. III. odst. 2 písm. b) této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí ponese prodávající.

4. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva k předmětu koupe dle této smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, smluvní strany se zavazují, že uzavřou novou kupní smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, jež splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
5. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.

V.

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu prodávajícího nebo kupujícího uvedenou v této smlouvě. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků této smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
2. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

VI.

1. Smluvní strany výslovně sjednávají, že výměra pozemku uvedená v čl. I. odst. 2 této smlouvy odpovídá ke dni uzavření této smlouvy výměře uvedené v katastru nemovitostí a kupující pro případ, že skutečná výměra pozemku neodpovídá zápisu v katastru nemovitostí, a tudíž výměře uvedené v čl. I. odst. 2 této smlouvy, se výslovně zavazuje, že v budoucnu neuplatní z tohoto důvodu právo dle § 2129 odst. 1 občanského zákoníku na přiměřenou slevu z kupní ceny.
2. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými a účinnými právními předpisy.
3. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejích částí.
4. S ohledem na užívání předmětu koupe ze strany kupujícího (tj. kupující již předmět koupe fakticky užívá), nebude tento fyzicky předáván.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené prodávajícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) ve znění pozdějších předpisů, zajistí prodávající.
7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I. - VI. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

8. Tato kupní smlouva je vyhotovena v sedmi autorizovaných výtiscích o pěti stranách textu a jedné příloze, z nichž jeden obdrží kupující, šest prodávající.
9. Autorizace se provede otiskem razítka prodávajícího v pravém horním rohu každé strany textu.
10. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1 – znalecký posudek č. 75/2022-4905 ze dne 21.12.2022

V Praze dne: 18-09-2023

V Praze dne: 4.10.2023

za prodávajícího:



Ing. Jan Rak
ředitel odboru h
Magistrátu hl.m

za kupujícího:



Doc. RNDr. Vojtěch Petráček, CSc.,
rektor ČVUT



Znalecký posudek č. 75/2022-4905

o obvyklé ceně nemovité věci školních budov č.p. 1333, na pozemku č.parc. 225 o výměře 193 m², a č.p. 1324 na pozemku č.parc. 226/1 o výměře 714 m², včetně obou pozemků, katastrální území Nové Město, obec Praha

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



Adresa nemovitosti:

Na Florenci 1333/27 a 1324/25, 110 00 Praha 1

Objednatel znaleckého posudku:

Magistrát hlavního města Prahy
odbor hospodaření s majetkem
Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1
objednávka č. OBJ/HOM/35/04/00041/2022

Účel znaleckého posudku:

odhad ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a 237/2020, a podle stavu ke dni 8.12.2022 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Opočenská
Před Ústavem 809/5, 181 00 Praha 8
ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s.
Dlouhá 705/16, 110 00 Praha 1

Znalecký posudek byl vypracován v 5 vyhotoveních. 3 vyhotovení obdrží objednatel, 1 vyhotovení je uloženo v archivu spolupracující organizace a 1 vyhotovení v archivu znalce. Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu, 10 listů příloh a 4 listy fotodokumentace.

V Praze, dne 21.12.2022

Vyhotovení č. 2

1. Znalecký úkol

1.1. Odborná otázka zadavatele – zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci školních budov č.p. 1333, na pozemku č.parc. 225 o výměře 193 m², a č.p. 1324 na pozemku č.parc. 226/1 o výměře 714 m², včetně obou pozemků, katastrální území Nové Město, obec Praha

1.2. Účel znaleckého posudku – pro převod nemovité věci

1.3. Skutečnosti sdělené objednatelem mající vliv na přesnost závěru posudku - nejsou

Informace o nemovité věci

Název nemovité věci: školní budova č.p. 1333 a č.p. 1324 na pozemcích č.parc. 225 a 226/1, včetně těchto pozemků

Adresa nemovité věci: Na Florenci 1333/27 a 1324/25, 110 00 Praha 1

Kraj a okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Nové Město

Počet obyvatel: 1 335 084

Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 8.12.2022 za přítomnosti pana Mgr. Davida Borovičky, vedoucího úseku správy budovy Florenc Fakulty dopravní.

2. Výčet podkladů

2.1. výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a. dodané zástupcem objednatele

- Informace poskytnuté panem Mgr. Davidem Borovičkou
- Projektová dokumentace na přestavbu z roku 1995
- Podlahové plochy jednotlivých podlaží včetně schémat podlaží

b. opatřené znalcem

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.
- Informativní výpis z internetových stránek Českého úřadu zeměměřického a katastrálního z 20.11.2022, LV 6360, na pozemek č.parc. 225 a budovu č.p. 1333. Pozemek i budova jsou ve vlastnictví ČVUT v Praze z 1/2 a Magistrátu hl.m.Prahy z 1/2
- Informativní výpis z internetových stránek Českého úřadu zeměměřického a katastrálního z 20.11.2022, LV 6360, na pozemek č.parc. 226/1 a budovu č.p. 1324. Pozemek i budova jsou ve vlastnictví ČVUT v Praze z 1/2 a Magistrátu hl.m.Prahy z 1/2
- Cenová mapa stavebních pozemků Magistrátu hl.m.Prahy pro rok 2022 – pozemky jsou v cenové mapě oceněny ve výši 48 890 Kč/m²
- Územní plán Magistrátu hl.m.Prahy, pozemky jsou umístěny v oblasti pro stavby smíšené městského jádra (zkratka SMJ)

Nález

3.1. výčet sebraných a zpracovaných dat

Vlastnické a evidenční údaje:

z informativních výpisů z katastru nemovitostí

list vl. č.	6360
kat.území	Nové Město
obec	Praha

vlastníci nem.	České vysoké učení technické v Praze z ½ Hlavní město Praha z ½
pozemky	č.parc. 225 zast.pl. a nádvoří o výměře 193 m ² č.parc. 226/1 zast.pl. a nádvoří o výměře 714 m ²
budovy	č.p. 1333 (objekt občanské vybavenosti) na pozemku č.parc. 225 č.p. 1324 (objekt občanské vybavenosti) na pozemku č.parc. 226/1
omezení vl. práva	bez zápisu
ochrana nemovitosti	památková rezervace – budova, pozemek v památkové rezervace
nesoulady	nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem

Využití pozemků podle územního plánu

SMJ - smíšené městského jádra

Území sloužící pro kombinaci funkcí včetně bydlení, které jsou soustředěné do centrálních částí–města a center městských čtvrtí. 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 služby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Doplňkové funkční využití: drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV. Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Výjimečně 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 výrob, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, sběrný surovin. Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve funkčním využití smíšeném městského jádra v převážujícím podílu celkové kapacity vyšším než 60 %.

Celkový popis nemovité věci

Budovy č.p. 1333 a 1324 jsou umístěné v ulici Na Florenci na Nové Městě, v bezprostřední blízkosti ulice Wilsonova (Severojižní magistrála), v zástavbě obdobných domů, cca 300 m od stanice metra Florenc.

Nové Město je městská čtvrť a katastrální území Prahy na pravém břehu Vltavy, má rozlohu 3,34 km². Od založení Karlem IV. roku 1348 bylo Nové Město pražské královským městem, roku 1784 se stalo jednou ze čtyř čtvrtí sloučeného Královského hlavního města Prahy.

Bývalé bytové domy č.p. 1333 a č.p. 1324 byly v roce 1997 zcela přestavěny na budovu pro potřeby Fakulty dopravní ČVUT. Z původní stavby zůstala zachována čelní fasáda, celý suterén a přízemí. Suterén byl rozšířen pod část zadního dvora. Obě budovy byly provozně propojeny, takže dnes je již nelze bez větších staveních zásahů rozdělit. Nové části budovy jsou z betonového skeletu s novým dřevo ocelovým krovem, se sedlovou střechou a krytinou z betternitových šablon. Původní točitá schodiště obou budov zůstala zachována a byla doplněna dvěma menšími výtahy. Budova je řadová podsklepená stavba, třípatrová s podkrovím (1 PP a 5 NP), podkroví do dvora má charakter plnohodnotného patra. V budově sídlí Ústav mechaniky a materiálů a Ústav matematiky.

Budova obsahuje v suterénu, strojovny výtahů a vzduchotechniky, sklady a zkušebny stavebních materiálů včetně dvou rentgenových pracovišť. V přízemí budovy je zachován původní průjezd, umožňující parkování cca 12 osobních automobilů na dvoře za budovou. Z průjezdu je vchod do obou částí budovy, původní vchod budovy č.p. 1333 je zachován, ale není studenty užíván.

V přízemí je větší zasedací místnost s vlastní čajovou kuchyňkou a obslužným barem, dále větší učebna a kanceláře. V budově jsou kromě kanceláří a menších učeben dvě velké přednáškové haly se stoupajícími hledišti, a to v 3. NP a 4. NP. V podkroví jsou kanceláře a plynová kotelna a další část strojovny vzduchotechniky. Každé podlaží je vybaveno sociálním zařízením na obou koncích budovy a čajovou kuchyňkou. Půda nad podkrovím není užívána a je přístupná poklopem se stahovanými schody.

Podkroví trpí v letních měsících velkým ohříváním a bývá přes prázdniny neprovozované. Střešní krytina není zateplená, tepelná izolace je pouze položena na stropě podkroví.

Budova je ovlivněna otřesy z provozu severojižní magistrály a otřesy z provozu metra „C“, které vede podél ulice Na Florenci. Budova byla pravděpodobně ohrožena i hlubokým výkopem pro novostavbu blízkého domu Florentium. V budově jsou zřetelné malé trhliny a v důsledku otřesů se uvolnila část bosování na uliční fasádě.

Pozemky č.parc. 225 a 226/1 jsou rovinné, celé zastavěné domem č.p. 1333 a 1324 a malým dvorem. Dvůr přístupný průjezdem je celý zpevněný zámkovou dlažbou a je užíván k parkování vozidel. V místě je možné napojení na rozvod elektro, na veřejný vodovod, plynovod a kanalizaci. Sítě jsou přivedeny do domu.

Popis konstrukcí školní budovy:

Základy:	mělké základy bez izolací proti zemní vlhkosti
Zdivo:	masivní smíšené zdivo, v suterénech kamenné, od 1.patru nový skelet s vyzdívkami
Stropy:	klenby v suterénu a části přízemí, ostatní betonové stropy
Střecha:	sedlová, dřevo ocelový krov
Krytina:	beternitové šablony na podbití
Klemp.prvky:	úplné z měděného plechu
Vnitřní omítky:	vápenné štukové
Fasád.omítky:	uliční fasáda vápenná štuková, zdobená bosováním, zadní fasáda hladká
Vnější obkl.	není
Schody:	původní točité, v budově č.p. 1333 pískovcové, v budově č.p. 1324 se žulovými stupni
Dveře:	většina dveří novodobých hladkých do kovových zárubní
Okna:	do ulice dřevěná špaletová repliky původních, vnější křídlo je opatřeno dvojsklem, horní část oken je výklopná (ovládání výklopné části neumožňuje jejich dostatečné těsnící uzavření) do dvora plastová s dvojsklem
Podl. hlavních. m.:	koberce, PVC, marmoleum
Podl.ost. m.:	keramická dlažba
Vytápění:	ústřední, radiátory radiky, kotelná plynová z roku 1997 s původním vybavením
Elektroinst.:	světelná a motorová (nedostačující pro dnešní využívání elektroniky)
Bleskosvod:	je proveden
Rozvod vody:	studené a teplé
Zdroj tep.vod.:	plynové boilersy v kotelně
Inst. plynu:	je provedena do kotelny
Kanalizace:	do veřejné kanalizace
Vyb. kuchyní:	pouze malé čajové kuchyňky bez sporáků
Vnitř. vyb.:	běžné sociální zařízení, doplněné v suterénu a v 3. patře sprchovým koutem
Ostatní:	klimatizační jednotky pro přednáškové sály, čipové zámky

Venkovní úpravy školní budovy

Kanalizační přípojka - odvodnění dvora
Zpevněné plochy – zámková dlažba dvora

Výpočet zastavěných ploch

suterén	38,00*20,25-13,14*12,01*0,5	=	690,59 m ²
přízemí	38,00*14,25+10,02*0,70-5,10*7,14*0,5	=	530,31 m ²
1.patru	38,00*14,25+10,02*0,70-5,10*7,14*0,5	=	530,31 m ²
2.patru	38,00*14,25+10,02*0,70-5,10*7,14*0,5	=	530,31 m ²
3.patru	38,00*14,25+10,02*0,70-5,10*7,14*0,5	=	530,31 m ²
podkroví	38,00*14,25+10,02*0,70-5,10*7,14*0,5	=	530,31 m ²

Obestavěný prostor

suterén	$(38,00 \cdot 20,25 - 13,14 \cdot 12,01 \cdot 0,5) \cdot (3,63 + 0,10)$	=	2 575,92 m ³
přízemí	$(38,00 \cdot 14,25 + 10,02 \cdot 0,70 - 5,10 \cdot 7,14 \cdot 0,5) \cdot (4,85)$	=	2 571,99 m ³
1.patro	$(38,00 \cdot 14,25 + 10,02 \cdot 0,70 - 5,10 \cdot 7,14 \cdot 0,5) \cdot (4,50)$	=	2 386,38 m ³
2.patro	$(38,00 \cdot 14,25 + 10,02 \cdot 0,70 - 5,10 \cdot 7,14 \cdot 0,5) \cdot (4,13)$	=	2 190,17 m ³
3.patro	$(38,00 \cdot 14,25 + 10,02 \cdot 0,70 - 5,10 \cdot 7,14 \cdot 0,5) \cdot (3,62)$	=	1 919,71 m ³
zastřešení	$(38,00 \cdot 14,25 + 10,02 \cdot 0,70 - 5,10 \cdot 7,14 \cdot 0,5) \cdot (3,50 + 2,85 \cdot 0,5) - 38,00 \cdot 2,50 \cdot 5,50 \cdot 0,5$	=	2 350,51 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			13 994,68 m ³

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	5,90	100	0,46	2,71
2. Svislé konstrukce	S	16,30	100	1,00	16,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,40	100	1,00	6,40
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	100	1,00	6,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	4,10	100	1,00	4,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	6,20	100	1,00	6,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
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	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	4,30	100	1,00	4,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vrata	A	0,40	100	1,00	0,40
Součet upravených objemových podílů					97,53
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9753

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílů

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	5,90	20,00	0,46	0,54	0,55	25	150	16,67	0,0917
1. Základy vč. zemních prací	P	5,90	80,00	0,46	2,17	2,22	172	200	86,00	1,9092
2. Svislé konstrukce	S	16,30	25,00	1,00	4,08	4,18	172	200	86,00	3,5948
2. Svislé konstrukce	S	16,30	75,00	1,00	12,23	12,53	25	100	25,00	3,1325
3. Stropy	S	8,20	25,00	1,00	2,05	2,10	172	200	86,00	1,8060
3. Stropy	S	8,20	75,00	1,00	6,15	6,31	25	100	25,00	1,5775
4. Krov, střecha	S	6,40	100,00	1,00	6,40	6,56	25	100	25,00	1,6400
5. Krytiny střech	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,26	25	50	50,00	1,1300
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,94	25	50	50,00	0,4700
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	100,00	1,00	6,80	6,97	25	50	50,00	3,4850
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,28	25	50	50,00	1,6400
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,87	25	40	62,50	1,7938
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,08	172	200	86,00	2,6488
11. Dveře	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,20	25	50	50,00	2,1000

13. Okna	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,36	25	50	50,00	3,1800
14. Povrchy podlah	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,59	25	30	83,33	1,3249
14. Povrchy podlah	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,59	25	50	50,00	0,7950
15. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,33	25	30	83,33	4,4415
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,05	25	50	50,00	3,0250
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	25	50	50,00	0,1550
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,28	25	40	62,50	2,0500
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,18	25	40	62,50	1,9875
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	25	40	62,50	0,2563
21. Ohřev teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,85	25	30	83,33	1,5416
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,74	25	30	83,33	1,4499
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100,00	1,00	3,90	4,00	25	40	62,50	2,5000
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,44	25	30	83,33	1,2000
25. Ostatní	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,41	25	30	83,33	3,6749
27. Vrata		0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	25	50	50,00	0,2050

Opotřeбені:

54,8 %

Upravená podlahová plocha místností (bez schodišť, chodeb, výtahů a strojoven a se započtením přednáškových sálů pouze z 1/2)

č.	místnost	podlahová plocha m ²	koefficient	upravená podlahová plocha m ²
suterén				
s101	strojovna	2,42	0	0,00
s102	WC	15,42	1	15,42
s103	šatna	22,41	1	22,41
s103a	šatna	7,46	1	7,46
s104	sklad	9,45	1	9,45
s105	sklad	11,28	1	11,28
s106	laboratoř	41,58	1	41,58
s107	laboratoř	46,91	1	46,91
s108	dílna	18,65	1	18,65
s109	WC a umývárna	6,46	1	6,46
s109a	sprcha	1,01	1	1,01
s110	sklad	4,87	1	4,87
s111	strojovna	9,00	1	9,00
s112	strojovna	3,24	1	3,24
s113	pracovna	18,03	1	18,03
s114	WC a umývárna	7,92	1	7,92
s115	sklad	9,63	1	9,63
s116	laboratoř	41,83	1	41,83
s117	studovna	79,30	1	79,30
s118	WC a umývárna	12,55	1	12,55
s118a	sklad	6,05	1	6,05
s119	chodba	31,49	1	31,49
s119a	chodba	10,54	0	0,00
s119b	schodiště	11,93	0	0,00
s120	chodba a schodiště	26,18	0	0,00
s121	výtah	2,48	0	0,00
s122	výtah	2,52	0	0,00
přízemí				
1	vrátnice	5,80	1	5,80
2	chodba	53,60	0	0,00
3a	chodba	10,40	0	0,00
3b	výtah	2,30	0	0,00
3c	chodba	2,90	0	0,00
3d	schodiště	9,20	0	0,00
4a	chodba	7,40	0	0,00
4b	předsíň	1,60	1	1,60
4c	WC	1,80	1	1,80
5	kuchyňka	7,10	1	7,10

6	bar	18,00	1	18,00
7	zasedací místnost	60,30	1	60,30
8	učebna	60,30	1	60,30
9a	WC	1,80	1	1,80
9b	předsíň	1,80	1	1,80
10	WC	3,90	1	3,90
11a	chodba	3,70	1	3,70
11b	předsíň	1,90	1	1,90
11c	WC	1,30	1	1,30
12a	chodba	13,60	0	0,00
12b	chodba	5,50	0	0,00
12c	výtah	3,00	1	3,00
12d	schodiště	8,40	1	8,40
13	úklid	2,80	1	2,80
14	chodba	4,80	0	0,00
15	rampa	10,90	0	0,00
16a	chodba	7,70	0	0,00
16b	WC	3,10	1	3,10
17	kancelář	9,80	1	9,80
18	kancelář	9,50	1	9,50
19a	kuchyňka	6,90	1	6,90
19b	předsíň	2,60	1	2,60
20	chodba	55,20	0	0,00
1.patro				
101	telefonní ústředna	5,10	1	5,10
102a	chodba	11,70	0	0,00
102b	výtah	9,20	0	0,00
102c	schodiště	2,20	0	0,00
103a	předsíň	1,90	1	1,90
103b	WC	2,00	1	2,00
104a	předsíň	2,10	1	2,10
104b	WC	1,70	1	1,70
105	pracovna	11,10	1	11,10
106	kuchyňka	7,00	1	7,00
107	pracovna	17,70	1	17,70
108	pracovna	11,00	1	11,00
109	pracovna	11,30	1	11,30
110	pracovna	9,70	1	9,70
111	učebna	30,10	1	30,10
112	učebna	35,80	1	35,80
113	chodba	45,90	1	45,90
114	sál přednáškový	92,00	0,5	46,00
115a	předsíň	1,80	1	1,80
115b	WC	1,60	1	1,60
116	WC	3,40	1	3,40
117a	předsíň	2,10	1	2,10
117b	WC	3,40	1	3,40
117c	WC	0,90	1	0,90
118	učebna	57,90	1	57,90
119	úklid	2,90	1	2,90
120a	chodba	37,00	0	0,00
120b	schodiště	8,00	0	0,00
120c	výtah	3,30	0	0,00
2.patro				
201a	chodba	12,00	0	0,00
201b	výtah	2,20	0	0,00
201c	schodiště	9,20	0	0,00
202a	předsíň	1,90	1	1,90
202b	WC	2,00	1	2,00
203a	předsíň	2,10	1	2,10

203b	WC	1,70	1	1,70
204	archiv	11,00	1	11,00
205	kuchyňka	6,90	1	6,90
206	pracovna	18,30	1	18,30
207	pracovna	11,00	1	11,00
208	pracovna	11,30	1	11,30
209	pracovna	9,70	1	9,70
210	sál přednáškový	173,10	0,5	86,55
211	pracovna	15,70	1	15,70
212a	předsíň	1,90	1	1,90
212b	WC	1,60	1	1,60
213a	předsíň	2,20	1	2,20
213b	WC	1,10	1	1,10
214a	WC	4,90	1	4,90
214b	WC	1,40	1	1,40
215	učebna	58,00	1	58,00
216	úklid	2,90	1	2,90
217a	chodba	37,30	0	0,00
217b	schodiště	8,00	0	0,00
217c	výtah	3,30	0	0,00
218	chodba	1,90	0	0,00
3.patro				
301a	chodba	11,30	0	0,00
301b	výtah	2,20	0	0,00
301c	schodiště	9,60	0	0,00
302a	předsíň	1,90	1	1,90
302b	WC	1,90	1	1,90
303a	předsíň	2,20	1	2,20
303b	WC	2,00	1	2,00
304	pracovna	10,70	1	10,70
315b	schodiště	5,60	1	5,60
315c	výtah	3,30	0	0,00
316	chodba	22,70	0	0,00
305	kuchyňka	7,00	1	7,00
306	pracovna	17,70	1	17,70
307	pracovna	11,00	1	11,00
308	pracovna	21,30	1	21,30
309	sál přednáškový	172,20	1	172,20
310	pracovna	15,90	1	15,90
311	učebna	57,90	1	57,90
312a	předsíň	8,40	1	8,40
312b	WC	3,80	1	3,80
312c	WC	2,10	1	2,10
313a	WC	3,50	1	3,50
313b	předsíň	3,20	1	3,20
313c	WC	1,60	1	1,60
314	úklid	3,10	1	3,10
315	chodba	30,30	0	0,00
podkroví				
401	pracovna	13,70	1	13,70
402	archiv	7,30	1	7,30
403	kuchyňka	6,50	1	6,50
404a	předsíň	1,50	1	1,50
404b	WC	1,90	1	1,90
405	pracovna	32,50	1	32,50
406	pracovna	26,20	1	26,20
407	pracovna	25,10	1	25,10
408	pracovna	41,50	1	41,50
409	pracovna	30,00	1	30,00
4010	knihovna	13,30	1	13,30

411	zasedací místnost	29,10	1	29,10
412a	předsíň	2,60	1	2,60
412b	WC	2,50	1	2,50
413	WC	3,40	1	3,40
414	kuchyňka	6,50	1	6,50
415	kotelna	38,20	1	38,20
416	úklid	4,80	1	4,80
417a	chodba	7,90	0	0,00
417b	schodiště	8,30	0	0,00
417c	výtah	3,30	0	0,00
418	chodba	46,70	0	0,00
419a	chodba	46,70	0	0,00
419b	výtah	2,20	0	0,00
	celkem	2 536,01		1 824,09

Vyhodnocení nemovitosti školní budovy z hlediska ocenění

Výhody nemovitosti:

- nemovitost je umístěna v centru Prahy
- školní budova byla z větší části přestavěna v roce 1997
- v budově jsou dva velké přednáškové sály, vždy pro 114 posluchačů, a sedm větších učeben pro 19-30 studentů

Nevýhody nemovitosti:

- po 25ti letech od posledních stavebních úprav jsou některé konstrukce na konci životnosti – vybavení kotelny, koberce v kancelářích
- budova má pouze dva malé výtahy
- suterén zdivo je vlhké od vztlínání zemní vlhkosti
- zatékání dešťové vody do části suterénu umístěné pod dvorem (opačný spád stropní konstrukce a popraskaný strop)
- Severojižní magistrála vede kolem budovy po mostě ve výši 1.patra ve vzdálenosti 14 m na jenom konci a 70 m na konci druhém, do budovy doléhá hluk a prach z jejího provozu
- tepelnotechnické vlastnosti zastřešení je nedostatečné, 5.NP budovy trpí v létě přehříváním
- budova má vyšší světlé výšky místností (3,10 m - 4,50 m) – vyšší náklady na topení
- Geometrické zaměření změny půdorysu budovy po přestavbě v roce 1997 nebylo dosud vloženo do katastru nemovitostí
- Přestavba v roce 1997 nebyla dosud zkolaudována

4.1. popis postupu při analýze dat

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny nemovité věci školních budov č.p. 1333, na pozemku č.parc. 225 o výměře 193 m², a č.p. 1324 na pozemku č.parc. 226/1 o výměře 714 m², včetně obou pozemků, katastrální území Nové Město, obec Praha

Obvyklá cena je definovaná v § 2 zákona č. 151/1997 Sb.. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V souladu s § 23 zák.č. 254/2019 Sb. byl přibrán konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek, kterými bylo v tomto případě prověření vlastností porovnatelných nemovitých věcí, které byly zvoleny jako referenční.

Rekapitulace parametrů nemovité věci

Zastavěná plocha přízemí	m ²	530,31
Obestavěný prostor	m ³	13 994,68
Podlahová plocha	m ²	2 536,01
Podlahová plocha upravená (bez schodišť, chodeb, strojoven a výtahů)	m ²	1 824,09
Rok postavení (odhad)		1850
Rok poslední přestavby		1997
Opotřebení určené analytickou metodou	%	54,80

1. Posudek - odhad obvyklé ceny nemovité věci**Zjištění nákladové hodnoty nemovitosti pomocí hodnot RTS z roku 2022**

Nákladová hodnota nemovitosti je rovna stavebním nákladům nutným na postavení staveb a na zakoupení pozemků a u staveb je tato hodnota snižena o skutečné opotřebení. Pozemek je oceněn obvyklou cenou porovnáním s nabízenými srovnatelnými pozemky v dané oblasti.

Jednotková cena u zděných staveb pro výuku je stanovena společností RTS ve výši 6 805,00 Kč/m³ a u betonovým monolitických ve výši 8 640,00 Kč/ m³. Pro ocenění byl použit průměr z obou hodnot. V Praze jsou ceny cca o 20 % vyšší než ceny udávané společností RTS.

Úprava jednotkové ceny $(6\,805,00 + 8\,640,00) \times 0,5 \times 1,20 = 9\,267,00$ Kč/m³

Výpočet nákladové hodnoty s opotřebením

	obest. prostor	JKSO Kč/m ³	koef. vyb.	koef. výšky	koef. zastav.pl	koef. VRN	koef. opotrř.	snížení o opotrř	Celkem Kč
budova	13 994,68	9 267,00	0,9753	1,00	0,90	1,20	54,80	0,4520	61 745 107,34
venkovní úpravy									100 000,00
celkem									61 845 107,34
pozemek	907	60 000,00							54 420 000,00
celkem									116 265 107,34
zaokrouhleno									116 265 000,00

Výpočet nákladové hodnoty bez opotřebení a bez pozemků (pro určení nákladů ve výnosové metodě)

	obest. prostor	JKSO Kč/m ³	koef. vyb.	koef. výšky	koef. zastav.pl	koef. VRN	koef. opotrř.	snížení o opotrř	Celkem Kč
budova	13 994,68	9 267,00	0,9753	1,00	0,90	1,20	0,00	1,0000	136 604 219,78
venkovní úpravy									200 000,00
celkem									136 804 219,78
pozemek	907	0,00							0,00
celkem									136 804 219,78
zaokrouhleno									136 804 000,00

Zjištění porovnávací hodnoty nemovité věci

Porovnávací metoda je jedním ze způsobů zjištění obvyklé ceny věci. Cena věci určená porovnáním vychází z porovnání ceny obdobné věci k datu ocenění v daném místě. Při porovnání nemovité věci se zohledňuje zejména druh nemovité věci, lokalita, velikost, využitelnost, vybavenost apod.

Pro porovnání byly zvoleny obdobné domy v dané oblasti, realizované v letech 2022. Kupní ceny byly získány dálkovým přístupem do katastru nemovitostí. Takto získané údaje byly při výpočtu ceny upraveny v těch parametrech, v kterých se porovnávané nemovité věci od oceňované odlišují.

Pro porovnání jsou využity následující hodnotící koeficienty

Kt	koeficient technického stavu
Ki	koeficient infrastruktury
Km	koeficient místa
Kc	koeficient časovosti prodeje (při realizované ceně v době ocenění $K_c = 1,0$)
Kr	koeficient velikosti (výměry)
Kv	koeficient využití
Kp	koeficient velikosti pozemku
Kv	koeficient závad

Realizované obdobné nemovité věci v dané oblasti v roce 2022

1. Bytový dům Nové Město, Jiráskovo náměstí cena 230 000 000,- Kč

Budova č.p. 1775 (bytový dům) čtyřpatrová, podsklepená, s podkrovím, s pozemkem č.parc. 1101 o výměře 396 m², umístěná v na Jiráskově náměstí. Prodej uskutečněn v roce 2022. Užitková plocha domu odhadem 1 898 m².



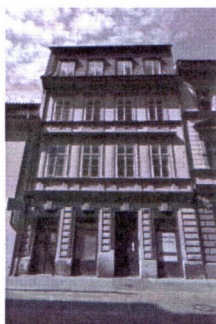
2. Budova Nové Město, ulice Ve Smečkách cena 180 000 000,- Kč

Budova č.p. 1326 (bytový dům) třípatrová, podsklepená, s pozemkem č.parc. 2111 o výměře 673 m², umístěná v horní části ulice Ve Smečkách, poblíž křižovatky s ulicí Žitná. Prodej uskutečněn v roce 2022. Užitková plocha domu odhadem 1 849 m². Bytový dům je před rekonstrukcí.



3. Budova Nové město, ulice Nekázanka cena 69 700 000,- Kč

Budova č.p. 886 (jiná stavba) třípatrová, podsklepená, s pozemkem č.parc. 569 o výměře 141 m², umístěná v ulici Nekázanka, poblíž Křižovatky s ulicí Jindřišská. Prodej uskutečněn v roce 2022. Užitková plocha domu odhadem 514 m².



4. Budova Nové Město, ulice Jeruzalémská

cena 152 500 000,- Kč

Budova č.p. 964 (jiná stavba), šestipatrová, podsklepená, s pozemkem č.parc. 124 o výměře 421 m², umístěná v ulici Jeruzalémská, poblíž křižovatky s ulicí U Půjčovny. Prodej uskutečněn v roce 2022. Užitková plocha domu odhadem 1 095 m².



Vyhodnocení porovnávaných nemovitých věcí a určení porovnávací hodnoty nemovité věci

		1	2	3	4
		Nové Město	Nové Město	Nové Město	Nové Město
		Jiráskovo nám.	Ve Smečkách	Nekázanka	Jeruzalémská
rok realizace		2022	2022	2022	2022
pozemek č.parc.		1101	2111	569	124
požadovaná cena	Kč	230 000 000,00	180 000 000,00	69 700 000,00	152 500 000,00
Kt - koeficient technického stavu		0,95	1,10	0,95	0,95
Ki - koeficient infrastruktury		1,00	1,00	1,00	1,00
Km - koeficient místa		0,90	0,90	0,90	0,90
Kc - koeficient časovosti nabídky		1,00	1,00	1,00	1,00
Kr - koeficient velikosti		0,90	1,00	0,90	0,95
Kv - koeficient využití		0,80	0,80	0,80	0,80
Kb - koeficient vybavení		0,95	1,10	0,95	0,95
Kp - koeficient velikosti pozemku		1,00	1,00	1,00	1,00
Kz - koeficient závad (magistrála)		0,90	0,90	0,90	0,90
upravená cena	Kč	121 057 740,00	141 134 400,00	36 685 758,60	84 725 797,50
užitná plocha	m ²	1 898	1 849	514	1 095
jednotková cena	Kč/m ²	63 781,74	76 330,12	71 345,31	77 375,16
Průměrná jednotková cena	Kč/m²				72 208,08
Upravená podlahová plocha	m ²				1 824,09
Celková hodnota	Kč				131 714 041,66
Zaokrouhleno	Kč				131 714 000,00
Průměrná jednotková cena	Kč				72 208,08
Maximální jednotková cena	Kč				77 375,16
Minimální jednotková cena	Kč				63 781,74
Upravená podlahová plocha oceňované budovy					1 824,09
Průměrná jednotková hodnota	Kč				72 208,08
Hodnota porov.metodou celkem	Kč				131 714 041,66
Zaokrouhleno	Kč				131 714 000,00

Zjištění hodnoty nemovité věci výnosovou metodou

Výnosová hodnota nemovité věci je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu kapitalizovaných na současnou hodnotu.

užitková plocha celkem	1 824,09
jednotková hodnota nájmu - Kč/m ₂ /rok	2 588,64
celkový výnos Kč/rok	4 721 912,34
nákladová cena staveb před opotřebením - Kč	136 804 219,78
nákladová cena staveb po opotřebení - Kč	61 845 107,34
výše odpisů z nákladové hodnoty po opotřebení ($\times 0,030/1,030^{30} - 1$) - Kč	1 299 940,60
výše nákladů na opravy a údržbu - 0,5 % z nákladové hodnoty před opotřebením - Kč	684 021,10
výše pojistného 0,05 % z nákladové hodnoty staveb před opotřebením - Kč	68 402,11
výše daně z nemovitosti odhad - Kč	20 000,00
náklady celkem - Kč	2 072 363,81
výnosy - Kč	4 721 912,34
výnosy snížené o riziko ztráty z nájemného o 10 % - Kč	4 249 721,10
náklady - Kč	2 072 363,81
Rozdíl příjmu a nákladů - Kč	2 177 357,30
Kapitalizační míra %	8,00
Výnosová hodnota (kapitalizace) - Kč	27 216 966,19
Zaokrouhleno - Kč	27 217 000,00

Hodnota nemovité věci stanovená nákladovou metodou	116 265 000,00	Kč
Hodnota nemovité věci stanovená výnosovou metodou	27 217 000,00	Kč
Hodnota nemovité věci stanovená porovnávací metodou	131 714 000,00	Kč

4.2. výsledky analýzy dat

Obvyklá cena nemovité věci je určena ve výši hodnot určených porovnávací metodou. Porovnávací metoda se nejlépe přibližuje tržnímu prostředí v případě, že jsou k dispozici informace o provedených prodejích. Výnosové hodnoty stanové z případného nájmu nemovité věci jsou většinou nižší než ceny na trhu dosahované. Nákladové hodnoty nejsou v Praze trhem akceptované.

5. Odůvodnění

5.1. interpretace výsledků analýzy

Obvyklá cena byla odhadnuta porovnáním cen obdobných budov v dané oblasti, realizovaných v roce 2022.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem posudku bylo zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci školních budov č.p. 1333, na pozemku č.parc. 225 o výměře 193 m², a č.p. 1324 na pozemku č.parc. 226/1 o výměře 714 m², včetně obou pozemků, katastrální území Nové Město, obec Praha

6.2. Odpověď

Na základě výše uvedené analýzy byla obvyklá cena budov odhadnuta ve výši

131 714 000,00 Kč

slovy: jednostořicetjedenmiliónsedemsetčtyřnásic Kč

Jedná se o konečnou cenu včetně DPH.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky správnosti závěru nejsou s výjimkou skrytých vad nemovité věci.

Obvyklá cena nemovité věci je odhad užitku, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Odhad obvyklé ceny není nikdy přesný, pouze se přibližuje k možností případného trhu.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Znalecký posudek č. 75/2022-4905 je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona prohlašuji, že jsem si vědoma všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

7. Přílohy

- Fotodokumentace
- Informativní výpis z internetových stránek Českého úřadu zeměměřického a katastrálního z 20.11.2022, LV 6360, na pozemek č.parc. 225 a budovu č.p. 1333. Pozemek i budova je ve vlastnictví ČVUT v Praze z 1/2 a Magistrátu hl.m.Prahy z 1/2
- Informativní výpis z internetových stránek Českého úřadu zeměměřického a katastrálního z 20.11.2022, LV 6360, na pozemek č.parc. 226/1 a budovu č.p. 1324. Pozemek i budova je ve vlastnictví ČVUT v Praze z 1/2 a Magistrátu hl.m.Prahy z 1/2
- Cenová mapa stavebních pozemků Magistrátu hl.m.Prahy pro rok 2022 – pozemky jsou v cenové mapě oceněny ve výši 48 890 Kč/m²
- Územní plán Magistrátu hl.m.Prahy, pozemky jsou umístěny v oblasti pro stavby smíšené městského jádra (zkratka SMJ)
- Tabulky podlahových ploch místností pro jednotlivá podlaží se schémata podlaží

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Městského soudu v Praze ze dne 13.3.1991 č.j. Spr. 429/89 pro základní obor ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro odvětví stavby obytné - vady a poruchy staveb a rekonstrukce staveb. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 75/2022-4905 znaleckého deníku.

V Praze dne 21.12.2022

Ing. Jana Opočenská
Před Ústavem 809/5, 181 00 Praha 8
tel.: 602 38 97 46, e-mail: jana.opocenska@volny.cz



Jana Opočenská