

TRŽNÍ POTENCIÁL VYBRANÝCH NEMOVITOSTÍ

TRŽNÍ POTENCIÁL VYBRANÝCH NEMOVITOSTÍ

ÚVOD DO METODIKY POSOUZENÍ TRŽNÍHO POTENCIÁLU VYBRANÝCH NEMOVITOSTÍ

- V souladu se zadáním předkládá tato zpráva kvalifikovaný názor na tržní potenciál stávajícího portfolia nemovitostí.
- Posouzení tržního potenciálu stávajícího portfolia nemovitostí bylo provedeno v souladu s metodikou oceňování na volném trhu - „Statement of Asset Valuation Practice and Guidance Notes“, vydanou Královským institutem diplomovaných znalců ve Velké Británii (RICS).
- Posouzení tržního potenciálu má vysokou vypovídací hodnotu, avšak nenahrazuje detailní tržní ocenění ve smyslu příslušných definic uvedených ve stručné podobě v tomto úvodu.
- Metodika RICS definuje tržní hodnotu (cenu) nemovitosti jako nejlepší cenu k datu ocenění, za kterou by mělo dojít k transakci za předpokladu:
 - dobré vůle prodávajícího a kupujícího
 - že před datem prodeje byla poskytnuta doba na přiměřený marketing s ohledem na charakter nemovitosti a situaci na trhu
 - že před datem prodeje byla poskytnuta přiměřená doba pro dohodu o ceně a podmínkách realizace prodeje
 - že nemovitost je poskytnuta k prodeji dobrovolně a svobodně
 - že se nebere v potaz žádná nabídka od kupujícího se zvláštním zájmem
- Tržní ocenění je znalecký odhad ceny, nikoliv garance ceny. Různí odhadci mohou mít různé názory na tržní cenu. Výsledky ocenění vycházejí ze současné situace na realitním trhu a jsou platné ke dni ocenění.
- Při posuzování tržního potenciálu stávajícího portfolia jsme v souladu s metodikou RISC aplikovali převážně výnosovou metodu a metodu zbytkové hodnoty v kombinaci s metodou srovnávací.

TRŽNÍ POTENCIÁL VYBRANÝCH NEMOVITOSTÍ

- Při aplikaci uvedených metod byl modelován příjem dosažitelný při dobrém hospodaření v daném místě a čase. Tyto modelové příjmy byly následně kapitalizovány tzv. výnosovým faktorem, který představuje míru zhodnocení návratnosti investic. Tato míra je také zároveň měřítkem rizika.
- Čím je riziko investice menší, tím je akceptovatelná delší doba návratnosti, což je vyjádřeno nižší roční mírou výnosnosti. Např. míra výnosnosti 8% znamená, že investor čeká na své peníze 12,5 roku.
- V EU se míra výnosnosti z investic do nemovitostí pohybuje v závislosti na konkrétním případě často pod hranici přibližně 6%. V ČR se pohybuje přibližně mezi 7,5-8,5% pro nejatraktivnější investiční případy – moderní kancelářské komplexy, maloobchodní centra atd.
- Pro méně atraktivní případy se roční míra výnosnosti pohybuje podle druhu a stavu nemovitosti a jejího umístění v rozsahu 10% - 15% i více.
- V těch případech, kde pro to bylo nalezeno opodstatnění, byl zvážen potenciál budoucího rozvoje daných nemovitostí či alternativní řešení včetně výdajů nutných k dosažení rozvoje.
- Při stanovení tržní hodnoty, v tomto případě názoru na tržní potenciál dle metodiky RICS, se pozemky, na kterých budovy stojí, jakož i pozemky nezbytně nutné k zajištění funkce a provozu těchto objektů, automaticky zahrnují do tržní hodnoty nemovitosti.
- Posouzení tržního potenciálu bylo vypracováno na podkladě informací poskytnutých MHMP. Předpokládali jsme, že veškeré informace jsou správné a pravdivé. V případě, že poskytnuté informace byly nebo jsou v rozporu s tímto předpokladem, si vyhrazujeme právo zrevidovat výsledky posouzení tržního potenciálu stávajícího portfolia.
- V rámci této zprávy jsme se nezabývali detailním studiem pozemků jako takových, rovněž nebyly provedeny žádné průzkumy půdy ani podloží těchto pozemků. Proto tedy nemůžeme dát žádné ujištění týkající se pozemků z hlediska nároků na užívání nebo případně jiných možných abnormalit, nebo že podloží pozemků má dostatečnou únosnost pro jakoukoliv další investiční činnost atd.

TRŽNÍ POTENCIÁL VYBRANÝCH NEMOVITOSTÍ

- Dále jsme se nezabývali průzkumem ani testováním znečištění či případné kontaminace at' již pozemků samotných nebo okolních včetně podzemních vod nebo budov. Rovněž jsme nebyli o takovýchto záležitostech informováni. Souhrnně řečeno, naše posouzení tržního potenciálu bylo vypracováno za předpokladu, že se zde nenalézají žádné skutečnosti, které by mohly materiálně ovlivnit náš názor na hodnotu předmětných nemovitostí. Vyhrazuje si právo na změnu našeho ocenění, pokud by v tomto průzkumu došlo k jakémukoliv negativnímu zjištění.
- Posouzení tržního potenciálu nebere v úvahu žádné zařízení a vybavení pro určité konkrétní účely, či jakékoliv přístroje a movité věci.
- Stavebně technický stav objektů a inženýrských sítí nebyl předmětem detailního průzkumu. Při zpracování posouzení tržního potenciálu jsme vycházeli pouze z informací poskytnutých v souladu se smlouvou o Dílo.
- Do úvahy rovněž nebyla vzata zodpovědnost týkající se jakýchkoliv daní a poplatků. Názor na tržní potenciál je prost jakýchkoli provizí, nákladů nebo dalších výdajů, které se mohou objevit vzhledem k případné aktuální či plánované změně vlastnictví.
- U objektů byl uvažován vlastnický vztah k nemovitostem prost jakýchkoliv práv třetích osob, restitučních nároků, věcných břemen, nebo jiných omezení, která by mohla ovlivnit hodnotu nemovitosti.
- U některých nemovitostí nebylo možno objektivně kvantifikovat aktuální tržní potenciál. Jedná se o Dům pážat a Jehněčí dvůr. Tržní potenciál takovýchto nemovitostí zpravidla tvoří budoucí potenciál rozvoje a možnosti a limity pro navrhované konkrétní využití. Pokud bychom postupovali obdobně jako u ostatních nemovitostí, tedy kombinací výnosové a srovnávací metody, získáme výsledky, které nebudou odpovídat reálnému tržnímu potenciálu. V tomto případě je nezbytné přizvat architekty a odborníky na ochranu památek a definovat limity pro možné budoucí využití. Poté bude možno určit, s ohledem na výše uvedené skutečný aktuální tržní potenciál.

PŘEHLED TRŽNÍHO POTENCIÁLU VYBRANÝCH NEMOVITOSTÍ

Seznam hodnocených nemovitostí

- V jámě
- Cihelna
- Poděbradská
- Podlipného
- Štefánikova
- Bezová
- Dům pážat
- Jehněčí dvůr

Přehled tržního potenciálu hodnocených nemovitostí



nemovitost	celková plocha (v m ²)	teoretická tržní hodnota (v Kč)	časový diskontní faktor	současná tržní hodnota (v Kč)
V Jámě	4 622	140 000 000	0,952	133 333 333
Cihelna	1 982	74 000 000	0,952	70 476 190
Poděbradská	733	18 000 000	0,907	16 326 531
Podlipného	688	10 000 000	0,907	9 070 295
Štefánikova	2 825	90 000 000	0,952	85 714 286
Bezová	6 200	182 000 000	0,907	165 079 365
Dům pážat	pro nedostatek informací nekvantifikováno			
Jehněčí dvůr	pro nedostatek informací nekvantifikováno			
Celkem	17 050	514 000 000		480 000 000

- S ohledem na zvolené varianty a způsob užívání vybraných nemovitostí byly vyloučeny nemovitosti, kde je navrženo setrvání hodnocených organizací a společností, tj. **Poděbradská, Praha 9 a Jehněčí dvůr, Praha 6.**
- Dále byl vyloučen objekt **Bezová, Praha 4**. Zde je hlavním důvodem skutečnost, že celý objekt (vlastněný HMP) je dlouhodobě pronajat společnosti Subterra, a.s. TSK odbor oblastní správy Jih si pronajímá prostory od společnosti Subterra, a.s.
- **Výsledný potenciál po provedených úpravách činí (zaokrouhleno):**



298 600 000 Kč

- Poznámka: Důvody, proč nebyl kvantifikován tržní potenciál některých nemovitostí je vysvětlen v metodice ocenění.

V jámě

Název nemovitosti	V Jámě - IROP		
Adresa nemovitosti	V Jámě 12, Praha 1		
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Nové Město, LV 1143, parcelní číslo 639, pozemek 546 m ²		
Popis lokality		Přehled užitných ploch	m ²
Budova V Jámě se nachází v centru Prahy 1, v blízkosti Václavského náměstí na rohu ulic V Jámě a Štěpánská. Ulice V Jámě je ohraničená ulicemi Štěpánská a Vodičkova. Tramvajové linky a stanice metra jsou v docházkové vzdálenosti. Václavské náměstí je atraktivní, komerční lokalita, která je velmi vyhledávána především pro obchodní a kancelářské prostory. Okolí budovy V Jámě tvoří původně rezidenční budovy s prodejními jednotkami v přízemí a kancelářskými a bytovými prostory v ostatních podlažích.		komerční plocha	168
		kanceláře	1 986
		sociální zázemí	161
		zázemí budovy	337
		archívy a sklady	274
Popis nemovitosti		komunikace	1 124
Budova má suterén, přízemí a sedm horních pater.Vchod do budovy je situován z ulice V Jámě, nachází se zde také vjezd do dvora, který je využíván jako parkovací plocha pro zhruba 16 vozidel. Parkoviště je z části kryté jednoduchými vlnitými plechy a je střežené kamerovým systémem. V přízemí budovy je recepce a jedna prodejní jednotka.V prvním patře je další prodejní jednotka se vstupem z ulice Štěpánská.Dispozice vrchních pater jsou identické kromě šestého a sedmého patra, která jsou ústupná. Sedmé patro je reprezentativní, nově zrekonstruované, s plastovými okny, podhledy, zátěžovými koberci a vestavěnými skříněmi na chodbách. Z tohoto patra je přístup na zhruba 1,5 metru široký balkon, který lemují budovu po celé délce ze strany ulice Štěpánská. Ve všech podlažích jsou sociální zázemí pro zaměstnance a kuchyně. Kanceláře jsou většinou dělené zděnými příčkami. V některých patrech probíhá průběžná rekonstrukce a úpravy vnitřních prostor kanceláří. Stropy v těchto patrech jsou většinou kazetové, v některých kancelářích jsou podhledy. V prvním patře je jedna, původně bytová jednotka s koupelnou a kuchýnkou. Ta se nyní upravuje pro účely pronájmu jako kancelářské prostory s nadstandardním vybavením. V budově jsou dvě schodiště, jedno hlavní, umístěné proti vchodu do budovy a jedno požární schodiště s plánovanými protipožárními dveřmi. Dva výtahy spojují přízemí až 6.patro. V suterénu jsou technické prostory a kryt CO, který je plánován k přestavbě na skladové prostory. Přístup do suterénu je zajištěn schodištěm. Budova je střežena kamerovým systémem.		ostatní	573
		Celkem	4 622
		Přehled pronajatých prostor	
		Spencer Stuart Man.Con., Deneb s.r.o., Urbia s.r.o., Bat-Klima s.r.o., Urban Research s.r.o, Real Sport a.s., Poreal as., Ré Property a.s., Voyage s.r.o.,	
Ústřední topení/Vytápění		Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m ² / měsíc	
Plyn		komerční plocha	450-500
Požární zabezpečení		kanceláře	330-360
Potřebné (potenciální) rekonstrukce		sociální zázemí	150-180
V budově se průběžně investuje do zatraktivnění kancelářských prostor. Nedávno se zavedl ostrážný kamerový systém a jsou plánovány zabezpečovací úpravy recepce a vstupu do budovy. Jak je vidět na sedmém patře, rekonstrukce vnitřních prostor celkově zatraktivnila kancelářské prostory a přiblížila je standartu nových kancelářských budov.		zázemí budovy	150-180
		archívy a sklady	150-180
		komunikace	150-180
Komentář		ostatní	0
Jedná se o nemovitost ze sedmdesátých let minulého století, která se nachází v blízkosti centrální kancelářské lokality vymezené Václavským náměstím a ulicí Na Příkopě. V současné době je relativně vysoká poptávka především zahraničních investorů po vhodných objektech k rekonstrukci v centru města. Jedná se především o objekty vhodné k přestavbě na kancelářské budovy s obchodními jednotkami v přízemí. Vzhledem k tomu, že předmětná nemovitost tato kritéria splňuje předpokládáme, že v případě prodeje by byl zájem investorů relativně vysoký, což se může příznivě projevit na skutečné prodejní ceně. Alternativou je pronajímat kanceláře v současném stavu zájemcům z řad mezinárodních/lokálních společností hledajících prostory v centrální části města za přijatelných finančních podmínek.		Předpokládaný kapitalizační faktor (%)	
		9,25%	
		Teoretická tržní hodnota (Kč)	
		140 000 000	
		Fotografie	
		 	

Cihelná



Název nemovitosti	Cihelná	
Adresa nemovitosti	Cihelná 548/4, 118 00 Praha 1	
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Malá Strana, LV 468, parcelní číslo 723, pozemek 1 549 m ²	
Popis lokality		Přehled užitných ploch
		m ²
Nemovitost se nachází v ulici Cihelná na Malé Straně u břehu řeky Vltavy. Malá Strana patří k historickému centru města Prahy a je turisticky jednou z nejvyhledávanějších lokalit v Praze. Území, stejně jako budova, patří k památkově chráněným objektům. Dostupnost do této lokality hromadnou dopravou je dobrá. Zastávka metra Malostranská a tramvajová zastávka Malostranská jsou v docházkové vzdálenosti cca 5 min. Nemovitost se nachází v potenciální záplavové oblasti.		komerční plocha
		0
		kanceláře
		1 345
		sociální zázemí
Popis nemovitosti		79
		zázemí budovy
		22
		archívy a sklady
		70
Jedná se o budovu se čtyřmi nadzemními podlažními, podkrovím a částečným suterénem. Budova je postavena na mírně se svažujícím pozemku, proto je část podzemního podlaží považována za suterén a část jako přízemí. V budově je jedno centrální schodiště, které je umístěno v prostřední části naproti hlavnímu vchodu do budovy a spojuje všechna nadzemní podlaží. Druhý vchod do budovy je ze zadní části budovy odkud je umožněn přímý přístup z parkoviště. Do půdních prostor a do suterénu je schodiště zvlášť. Po obou stranách schodiště vedou chodby, ze kterých je přístup do jednotlivých kanceláří. V kancelářích jsou zátěžové koberce a dvojitá dřevěná okna. Kanceláře dělí zděné příčky, proto je potenciální flexibilita prostorů omezená. Na chodbách je linoleum a schodiště je kachlové. Na půdě je umístěna pouze mobilní vzduchotechnická jednotka, která obsluhuje kancelář generálního ředitele a servrovn. V každém podlaží je kuchyňka a sociální zázemí. Budova v současnosti neposkytuje žádné skladové prostory. Přestože původně určené prostory ke skladování jsou v suterénu, nelze je k tomuto účelu použít vzhledem k nadměrné vlhkosti v této části nemovitosti. V nadzemní části suterénu je zasedací místnost. Sociální zázemí, kuchyňky a malá jídelna s občerstvením jsou taktéž umístěny v této části. Suterén a 1.patro jsou napojené na elektronický zabezpečovací systém. V budově je zajištěna 24 hodinová recepce a ochrana. Po celém obvodu budovy je nainstalováno 6 bezpečnostních kamer. Za budovou je situováno parkoviště pro přibližně 17aut a jedna garáž, parkoviště je oplocené a uzamykatelné.		komunikace
		282
		ostatní
		184
		Celkem
		1 982
		Přehled pronajatých prostor
		V nemovitosti nejsou žádné prostory pronajaté třetím osobám.
		Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m ² / měsíc
Ústřední topení/Vytápění		komerční plocha
		0
		kanceláře
		330-360
		sociální zázemí
Plyn		260-290
		zázemí budovy
		260-290
		archívy a sklady
		260-290
Požární zabezpečení		komunikace
		260-290
		ostatní
		260-290
Potřebné (potenciální) rekonstrukce		Předpokládaný kapitalizační faktor (%)
V budově již několik měsíců probíhá rekonstrukce a modernizace suterénních prostor a nadzemní části suterénu. Plánuje se vybudování speciální šatny na uskladnění kontaminovaných oděvů používaných při údržbě kanalizace. Dále pokračuje proces vysoušení a izolace suterénních prostor. V suterénu je umístěna trafostanice, která obsluhuje městskou část Prahy 1 - Malou Stranu. Na této trafostanici je registrováno věcné břemeno.		9,50%
Komentář		Teoretická tržní hodnota (Kč)
Jedná se atraktivní, původně rezidenční nemovitost dříve také označovanou jako Hergertův Dům, která leží na břehu řeky Vltavy v lokalitě, která je jedním z turisticky nejvyhledávanějších míst v historickém centru Prahy. Domníváme se, že v případě prodeje by byla budova předmětem potenciálního zájmu investorů, kteří by zvažovali komerční využití budovy například pro vybudování luxusních, reprezentativních kancelářských prostor, případně přestavbu nemovitosti pro ubytovací účely (hotel/apartmány) s doplňkovými službami (restaurace, kavárna). Alternativní využití představuje přestavba na luxusní bytové jednotky. Při výpočtu jsme vycházeli ze stavu budovy po skončení probíhající rekonstrukce, tedy jsme počítali zhruba o 160 m ² více kancelářských prostor v přízemí nemovitosti.		74 000 000
		Fotografie
		 

F
I
N
Á
L
N
Í



V
E
R
Z
E



30.
05.
2005

Poděbradská



Název nemovitosti	Poděbradská - TSK		
Adresa nemovitosti	Poděbradská 218/185, Praha 14 Hloubětín		
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Hloubětín, LV 1003, parcelní číslo 661, pozemek 686 m²		
Popis lokality		Přehled užitných ploch	m²
<p>Nemovitost se nachází v ulici Poděbradská v městské části Prahy - Hloubětín. Stanice metra Hloubětín je vzdálena přibližně 800 m od budovy. Bezprostřední okolí této budovy tvoří převážně panelové domy, zástavba rodinných domů je v blízkosti. Nákupní centrum Černý Most je vzdáleno necelých 5 min jízdy autem, stejně jako dálnice D11 a Pražský okruh.</p> <p>Budova se nachází několik desítek metrů od křižovatky ulic Poděbradská a Koněvova.</p>		komerční plocha	0
		kanceláře	314
		sociální zázemí	37
		zázemí budovy	42
		archívy a sklady	172
		komunikace	165
		ostatní	3
Popis nemovitosti		Celkem	733
<p>Nemovitost má přízemí, první patro a podkroví. Její půdorys je ve tvaru písmene L a vznikl přístavbou nových prostor k původnímu objektu. Pozemek, na němž je budova postavena, je mírně svažitý, proto půdorysy jednotlivých podlaží nejsou totožné.</p> <p>V přízemí, které není přístupné pro veřejnost, se nacházejí laboratoře a kancelářské prostory, dále technické prostory,kotelna a šatny. Jsou zde také situovány garáže, kde jsou umístěné stroje využívané při údržbě komunikací. Hlavní vstup do přízemí je ze dvora, který je také využíván jako parkoviště pro zhruba 10 aut. Dalším možným vstupem jsou garážová vrata a únikový východ, který je umístěn v kotelně. Parkovací plocha je přístupná pouze přes bránu ovládanou dálkovým ovládaním.</p> <p>Do 1.patra je přístup hlavním vchodem ze strany, kde je pozemek svažitý nebo venkovním schodištěm. První patro a podkroví jsou využívány jako kancelářské prostory. Jednotlivé místnosti jsou dělené zděnými příčkami. V kancelářích jsou buď zátěžové koberce nebo PVC. V některých kancelářích jsou instalovány stropní podhledy. Na chodbách je linoleum nebo je podlaha kachlová. Okna jsou otevíratelná, dřevěná, dvojitá, v přízemí chráněná mřížemi. Objekt je napojen na elektronický zabezpečovací systém.</p> <p>Z prvního patra do podkroví je přístup točitým schodištěm, které je umístěno v zadní části budovy.</p> <p>V každém podlaží jsou kuchyňky, sprchy a sociální zázemí zaměstnanců.</p>		Přehled pronajatých prostor	
		V nemovitosti nejsou žádné pronajaté prostory.	
		Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/ měsíc	
		komerční plocha	0
		kanceláře	190-220
		sociální zázemí	190-220
		zázemí budovy	190-220
archívy a sklady	190-220		
komunikace	190-220		
ostatní	190-220		
Ústřední topení/Vytápění	ústřední topení/ kotelna v přízemí		Předpokládaný kapitalizační faktor (%)
Plyn	ano		
Požární zabezpečení	elektronický požární systém		10,25%
Potřebné (potenciální) rekonstrukce			Teoretická tržní hodnota (Kč)
Zhruba v roce 1996 proběhla rekonstrukce objektu a přístavba dalších prostor.			18 000 000
Komentář			Fotografie
<p>Domníváme se, že se jedná o relativně atraktivní nemovitost, která by svojí polohou a velikostí mohla vyhovovat středně velkým společnostem, hledajícím vhodnou nemovitost v okrajových částech města. Předpokládáme proto, že potenciální zájemci by se rekrutovali z řad společností upřednostňujících koupi/pronájem zavedené nemovitosti před výstavbou nemovitosti nové.</p> <p>Vzhledem k velikosti a dispozici nemovitosti předpokládáme využití jediným subjektem, přiřadili jsme proto stejné hodnoty nájmu na celou plochu budovy.</p>			
			

Podlípého

Název nemovitosti	Podlípého - UDI	
Adresa nemovitosti	Podlípého 9-11, Libeň, Praha 8	
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Libeň, LV 1711, parcelní číslo 149/1, pozemek 532 m²	
Popis lokality		Přehled užitných ploch
Budova se nachází v ulici Podlípého v městské části Prahy 8 - Libeň. Zastávka MHD - U kříže je v docházkové vzdálenosti cca 3-5 min. Stanice metra Palmovka se nachází přibližně 5 minut jízdy tramvají. Okolní budovy představují většinou rezidenční domy s částečně využitými přízemními prostory ke komerčním účelům. Městská část Libeň je směr rezidenční zóny, zóny průmyslové, obchodní a kancelářské.		m²
		komerční plocha - dílny
		kanceláře
		sociální zázemí
		zázemí budovy
Popis nemovitosti		archivy a sklady
Jedná se o dvoupodlažní dům s půdorysem ve tvaru písmene U s nádvořím. Přístup k této nemovitosti je průchodem čtyřpodlažního bytového domu z ulice Podlípého. Nemovitost je stará zhruba 60 let. V přízemí jsou dílny pronajaté autoservisu MIKA, učebna UDI a kotelna. Tyto prostory jsou jednoduše řešené, v dílnách jsou betonové podlahy. Okna v přízemí jsou zamřížovaná a napojená na elektronický zabezpečovací systém. Sociální zázemí a kuchyňky jsou umístěny v každém patře. Okna jsou dvojí, dřevěná. Jednotlivá patra spojuje schodiště umístěné v pravé části objektu. Celá budova je napojena na EZS. V prvním patře je umístěno celkem třináct kanceláří a učebna, která je vybavena počítači. V kancelářích a na chodbách je linoleum. Příčky mezi jednotlivými místnostmi jsou zděné. Přístup do místnosti je společnou úzkou chodbou, která prochází celým objektem. Jedna kancelář o velikosti zhruba 40 m² je pronajata účetní firmě. Parkování na nádvoří není možné, pouze za účelem nakládání či vykládání zboží. Parkovat lze v ulici Podlípého a v přilehlých ulicích.		175
		293
		49
		25
		37
		100
		9
		Celkem
		688
		Přehled pronajatých prostor
		Účetnictví Hloušková, Autoservis MIKA
		Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/ měsíc
		komerční plocha
		150-180
		kanceláře
		150-180
		sociální zázemí
		150-180
		zázemí budovy
		150-180
		archivy a sklady
		150-180
		komunikace
		150-180
		ostatní
		150-180
		Předpokládaný kapitalizační faktor (%)
		12,00%
Potřebné (potenciální) rekonstrukce		Teoretická tržní hodnota (Kč)
V rámci zlepšení vzhledu nemovitosti by bylo potřeba investovat do oprav interiérových i vnějších prostor.		10 000 000
Komentář		Fotografie
Jedná se o dvoupodlažní dům s půdorysem ve tvaru písmene U s nádvořím. Přístup k této nemovitosti je průchodem čtyřpodlažního bytového domu z ulice Podlípého. Zájem o kancelářské prostory v této lokalitě je omezený, navíc kancelářské prostory v předmětné budově jsou pouze v základní specifikaci a ve zhoršené kvalitě. Případní zájemci o koupi nemovitosti by se mohli rekrutovat z řad společností poskytujících servisní služby; v současnosti je přízemí využíváno pro potřeby autoservisu. Budoucí náklady na rekonstrukci se mohou teoreticky promítnout v nabídnuté kupní ceně.		 

Název nemovitosti	Štefánikova	
Adresa nemovitosti	Štefánikova 23, 150 00 Praha 5	
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Smíchov, LV 2838, parcelní číslo 2973/1, pozemek 633 m²	
Popis lokality		Přehled užitných ploch
Nemovitost se nachází v Štefánikově ulici a přímo sousedí s nákupním centrem Nový Smíchov. Tato lokalita je výborně obsluhována prostředky hromadné dopravy, tramvajová zastávka je v bezprostřední blízkosti a stanice metra Anděl je v docházkové vzdálenosti cca 5 min. Občanská vybavenost, nákupní centrum, snadný příjezd a možnost parkování jsou důležitými faktory pro pohodlí zaměstnanců. Městská část Smíchov, především předměstná lokalita, je rychle se rozvíjející a prosperující komerční oblast, kde bylo v poslední době vybudováno mnoho nových komerčních objektů (především kancelářských) a další jsou ve fázi přípravy/výstavby.		m²
		komerční plocha
		0
		kanceláře
		1 630
		sociální zázemí
		145
		zázemí budovy
		72
		archívy a sklady
		77
		komunikace
		537
		ostatní
		363
		Celkem
		2 825
Popis nemovitosti		Přehled pronajatých prostor
Nemovitost má suterén, přízemí a čtyři horní patra. Poslední patro má skosené zdi, a technické podkrovní. Budova je rozdělena na dvě poloviny, v jejichž částech je schodiště spojující všechna podlaží. V levé části budovy je výtah spojující všechna nadzemní podlaží. Komunikace a chodby mají povrch z dlaždic, v kancelářích a reprezentativních místnostech jsou zářezové koberce a podhledy. Okna jsou dřevěná, otevíratelná. V každém podlaží jsou sociální zázemí pro zaměstnance a kuchyňky. Vstup do budovy zajišťuje jeden hlavní vchod, který vede do vstupní haly, kde je umístěna recepce. Naproti hlavnímu vchodu je vchod na malý dvorek, který je nevyužíván. V suterénu se nachází dílna údržby, sklad, strojovna výtahu, kotelna a společenská a zasedací místnost. V přízemí je kromě kancelářských prostor další zasedací místnost. Okna z dvorku jsou zabezpečena mřížemi. Dispozice horních pater jsou víceméně identické. Vzhledem k tomu, že se kanceláře upravovaly na základě požadavků zaměstnanců, nejsou v každém podlaží úplně totožné co se týče rozměrů místností. Dále jsou některé kanceláře vzájemně propojené nebo naopak rozdělené sádkartonovými nebo zděnými příčkami. Jediné druhé patro je zabezpečené elektronickým zabezpečovacím zařízením z důvodu umístění servovny v tomto podlaží. Servovna, společně se 4.patrem jsou jedinými prostorami, které jsou klimatizované. Strojovna VZT je umístěna ve 4.patře. Toto patro je reprezentativní, kanceláře jsou větší a většinou vzájemně průchozí. Nachází se zde také kancelář ředitele TSK. Naproti budově přes ulici je zhruba dvacetí místné parkoviště a dalších zhruba deset parkovacích míst pro TSK je v přilehlé ulici.		V nemovitosti nejsou žádné pronajaté prostory.
		Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m²/ měsíc
		komerční plocha
		0
		kanceláře
		280 - 320
		sociální zázemí
		190-220
		zázemí budovy
		190-220
		archívy a sklady
		190-220
		komunikace
		190-220
		ostatní
		190-220
Ústřední topení/Vytápění		Předpokládaný kapitalizační faktor (%)
Ústřední topení, kotelna v suterénu		9,75%
Plyn		
ano		
Požární zabezpečení		Teoretická tržní hodnota (Kč)
přenosné hasicí přístroje		90 000 000
Potřebné (potenciální) rekonstrukce		
Na podzim 1996 proběhla rozsáhlá rekonstrukce interiéru budovy, včetně zatraktivnění kancelářských prostor. Mimo jiné byly vybudovány stropní podhledy a nová výtahová šachta. Z tohoto důvodu nepředpokládáme další výrazné investice do zatraktivnění prostor v nejbližším časovém horizontu.		
Komentář		Fotografie
Jedná se o relativně atraktivní nemovitost nacházející se v rapidně se rozvíjející komerční, především kancelářské lokalitě. I přes skutečnost, že se v okolí v poslední době postavilo několik kancelářských objektů a další jsou ve výstavbě, domníváme se, že v případě cenového odlišení hladiny nájemného může předmětná nemovitost přitahovat zájem nájemníků hledajících kvalitní kancelářské prostory v této lokalitě.		 

Bezová



Název nemovitosti	Subterra, Bezová 1		
Adresa nemovitosti	Bezová 1, Praha 4 - Braník		
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Braník, LV 1372, parcelní číslo 2036/2, pozemek 1 548 m²		
Popis lokality		Přehled užitných ploch	m²
<p>Nemovitosti se nachází v ulici Bezová v městské části Prahy - Braník. Nejbližší okolí tvoří převážně rezidenční zástavba a občanská vybavenost. Autobusová a tramvajová zastávka městské hromadné dopravy jsou v docházkové vzdálenosti 5-10 min od budovy. Vzhledem k lokalitě je dostupnost individuální dopravou jednoduchá zejména díky nedalekému přístupu na Jižní spojku nebo na ulici Modřanská vedoucí po nábřeží Vltavy.</p>		komerční plocha	
		kanceláře	6 200
		sociální zázemí	
		zázemí budovy	
		archívy a sklady	
		komunikace	
<p>Budova má suterén, přízemí a třináct pater, přičemž třinácté patro je ústupné. Nemovitost je využívána jako administrativní budova s velkým množstvím kancelářských prostor. Suterén budovy je využíván jako sklady a archívy, dále je zde umístěna vzduchotechnika. Půdorys přízemí je větší než půdorys horních pater. Hlavní vstup a recepce jsou umístěny do středu budovy. Dveře v budově jsou zabezpečeny čipovými elektronickými kartami, budova má navíc 24 hodinovou ostrahu.</p> <p>Všechna podlaží spojují 3 výtahy, jejichž strojovna je umístěna na střeše objektu. Požární únikové schodiště se nachází přímo proti hlavnímu vchodu.</p> <p>Po levé straně v přízemí je umístěna jídelna s teplými a studenými jídly. Po pravé straně přízemí jsou zasedací místnosti.</p> <p>Další podlaží, mimo třináctého patra, jsou téměř identická. Celá budova je opticky rozdělena na dvě totožné strany, uprostřed je spojujací chodba vedoucí od výtahů a schodiště. V každém patře jsou na levé i pravé straně budovy kuchyňky a sociální zázemí pro zaměstnance. Veškeré kanceláře jsou většinou vybaveny standardně, bez podhledů, se zatěžovými koberci na podlahách. S příčkami dělicími jednotlivé kanceláře je možné do určité míry disponovat, změna kancelářských prostor je tedy možná.</p> <p>Kotelna a server jsou umístěny ve třináctém patře, které je částečně kancelářské a částečně technického charakteru. Parkovací místa jsou situována před budovou.</p>		ostatní	
		Celkem	6 200
		Přehled pronajatých prostor	
		Celá budova je pronajátá společností Subterra a.s.	
		Dosažitelná hladina nájmů v Kč/m²/ měsíc	
		komerční plocha	0
kanceláře	230-260		
sociální zázemí	160-180		
zázemí budovy	160-180		
archívy a sklady	160-180		
komunikace	160-180		
ostatní	160-180		
Ústřední topení/Vytápění		centrální vytápění - kotelna v 13. patře	
Plyn	ano		
Požární zabezpečení	přenosné hasicí přístroje, požární hlásič, v INP EPS		
Potřebné (potenciální) rekonstrukce		Předpokládaný kapitalizační faktor (%)	
<p>V nemovitosti probíhaly průběžné rekonstrukce interiérových prostor, výměna hliníkových oken za plastová, zatraktivnění vstupních prostor a elektronické zabezpečení přízemí. V přízemí a ve 13.patře jsou stále hliníková okna. V některých místnostech je na podlahách PVC.</p>		10,00%	
Teoretická tržní hodnota (Kč)			
<p>Nemovitost je relativně dobře dostupná z centra města, nachází se však mimo hlavní kancelářské lokality. Budova je v současnosti plně pronajata společností Subterra. Nájemní smlouva je podepsána na časové období 25 let od roku 1996 s omezenou možností ukončení. V případě prodeje nemovitosti předpokládáme případný zájem o tuto nemovitost ze strany společnosti Subterra a.s..</p>		182 000 000	
Komentář		Fotografie	
<p>Nemovitost je relativně dobře dostupná z centra města, nachází se však mimo hlavní kancelářské lokality. Budova je v současnosti plně pronajata společností Subterra. Nájemní smlouva je podepsána na časové období 25 let od roku 1996 s omezenou možností ukončení. V případě prodeje nemovitosti předpokládáme případný zájem o tuto nemovitost ze strany společnosti Subterra a.s..</p> <p>Podlahové výměry, které jsme obdrželi od MHMP jsou přibližné z důvodu chybějících údajů o podlahových výměřích chodeb a komunikací a chybějících výměřích přízemí, které je větší než ostatní nadzemní podlaží a 13. ústupného patra technicko-administrativního.</p>			
			

F
I
N
Á
L
N
Í



V
E
R
Z
E

30.
05.
2005

Dům pážat

Název nemovitosti	Dům Pážat		
Adresa nemovitosti	Kanovnická 3, Praha 1		
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Hradčany, LV 225, parcelní číslo 134, pozemek 1 087 m ²		
Popis lokality		Přehled užitných ploch	m ²
<p>Nemovitost se nachází v Kanovnické ulici na Hradčanech, v turisticky velmi vyhledávané lokalitě. Tramvajová zastávka Brusnice je vzdálena zhruba 400 m od budovy v Chotkově ulici.</p> <p>Tato lokalita patří k okolí Pražského Hradu a Hradčanského náměstí, kde je mnoho nemovitostí využíváno především pro komerční účely, převážně hotely či restaurace. Jsou zde také umístěny sídla centrálních úřadů a reprezentativní kanceláře společností.</p>		komerční plocha	
		kanceláře	
		sociální zázemí	
		zázemí budovy	
		archívy a sklady	
Popis nemovitosti		komunikace	
<p>Jedná se o renezanční budovu ze 16. století se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Nemovitost je historicky chráněnou památkou. Je postavena na mírně svažitém pozemku a je využívána jako kancelářská budova pro potřeby URM.</p> <p>Budova má čtvercový půdorys se dvorem uprostřed, který je využíván pro parkování zhruba 6 aut. Pod pravým křídlem budovy se nachází suterén s kotelnou, která není využívána.</p> <p>V budově je centrální schodiště umístěné v levém křídle domu, které spojuje přízemí a 1. patro. Podkroví, které není prozatím využíváno, je přístupné separátním schodištěm.</p> <p>Kancelářské prostory jsou dělené zděnými příčkami, některé místnosti jsou průchozí. Chodba s okny, ze kterých je vidět na pavlač, je průchozí ze 3 stran. Z ní je umožněn přístup do jednotlivých kanceláří. Na podlažích v místnostech jsou zátežové koberce, chodba je z pískovcových dlaždic.</p> <p>Sociální zázemí a kuchyňky jsou v každém nadzemním podlaží, ve druhém nadzemním podlaží je navíc sprchový kout. Okna jsou dvojí, dřevěná, v přízemí navíc chráněná okrasnými mřížemi. Objekt je v nočních hodinách uzamčen a je hlídán a spravován recepci v nedalekém Martinickém paláci.</p> <p>Po levé straně nemovitosti se nachází malá zahrada, přístupná z pavlače.</p>		ostatní	
		Celkem	
		Přehled pronajatých prostor	
		Domníváme se, že žádné prostory nejsou pronajaty.	
		Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m ² / měsíc	
		komerční plocha	
		kanceláře	
		sociální zázemí	
		zázemí budovy	
		archívy a sklady	
		komunikace	
		ostatní	
Ústřední topení/Vytápění		ústřední topení, napojeno na kotelnu v Martinickém paláci	
Plyn		ano	
Požární zabezpečení		přenosné hasicí přístroje	
Potřebné (potenciální) rekonstrukce		Předpokládaný kapitalizační faktor (%)	
<p>Vzhledem ke stáří a povaze budovy jsou veškeré rekonstrukce pod přísným dohledem Památkového úřadu, přesto se zvažuje potenciální úprava půdních prostor a jejich přestavba na kancelářské prostory.</p>		9,50%	
		Teoretická tržní hodnota (Kč)	
		přibližně 50 000 Kč za metr čtvereční	
Komentář		Fotografie	
<p>Umístění budovy v blízkosti jedné z turisticky nejnavštěvovanějších částí Prahy umožňuje případné využití nemovitosti pro komerční účely, jako například hotel či pension. Prostory v přízemí by mohli sloužit pro doplňkový servis, jako například restauraci či kavárnu. Domníváme se proto, že potenciální zájemce o koupi nemovitosti by mohl zvažovat potenciální rekonstrukci nemovitosti právě k výše uvedeným účelům. Současné využití nemovitosti pro kancelářské účely je také možné, nejedná se však o kancelářskou lokalitu a poptávka v této oblasti je omezená.</p> <p><i>Vzhledem k tomu, že nám nebyla poskytnuta podlažová výměra nemovitosti, stanovili jsme přibližnou tržní hodnotu nemovitosti za metr čtvereční.</i></p>		 	

Jehněčí dvůr

Název nemovitosti	Jehněčí dvůr		
Adresa nemovitosti	Horoměřická 2307, Praha 6		
Vlastnické a evidenční údaje	Hlavní město Praha, katastrální území Dejvice, LV 2510, parcelní číslo 4794; pozemek 6199 m ²		
Popis lokality		Přehled užitných ploch	m ²
Budova je umístěna v ulici Horoměřická, v městské části Praha 6. Jedná se o okrajovou část Prahy, která je převážně nezastavěná. Dostupnost je zajištěna autobusy MHD ze stanice metra Dejvická. V blízkosti se nachází vyhledávaná rekreační oblast - Tichá Šárka.		komerční plocha	
		kanceláře	
		sociální zázemí	
		zázemí budovy	
		archív a sklady	
		komunikace	
Popis nemovitosti		ostatní	
Budova, která je postavena ve tvaru písmene "J" má přízemí, první patro a podkroví. Příchod do nemovitosti je pře průjezd, za objektem se nachází velké parkoviště a garáže v přístavbě. Garáže jsou nyní využívány spíše pro skladovací účely. V centrální části je hlavní vstup do budovy, boční křídla disponují vlastními vchody. Po levé straně průjezdu je domek pro správce objektu, který je součástí budovy a je částečně podsklepen. Budova je elektricky vytápěna, okna jsou dřevěná jednoduchá, podlahy jsou pokryty PVC. V objektu jsou přenosné hasicí přístroje, je napojen na EZS. Jedno centrální schodiště a dvě další schodiště v jednotlivých křídlech budovy, propojují přízemí s prvním patrem. Do podkroví je vstup zvlášť dalším schodištěm. V prvním patře je zasedací místnost, studovna a kanceláře, v přízemí jsou archívy a kancelářské prostory.		Celkem	
		Přehled pronajatých prostor	
		Domníváme se, že v nemovitosti nejsou žádné pronajaté prostory.	
		Dosažitelná hladina nájmu v Kč/m ² / měsíc	
		komerční plocha	
		kanceláře	
V centrální části objektu je výtah s nosností 500 kg, který propojuje všechna podlaží a podkroví. Podkroví je využíváno jen z části pro obytné účely, jinak ještě nedokončeno.		sociální zázemí	
		zázemí budovy	
		archív a sklady	
		komunikace	
		ostatní	
		Předpokládaný kapitalizační faktor (%)	
Ústřední topení/Vytápění		elektrické vytápění	
Plyn		ne	
Požární zabezpečení		přenosné hasicí přístroje	
Potřebné (potenciální) rekonstrukce		Teoretická tržní hodnota (Kč)	
Ačkoliv budova prošla rozsáhlou rekonstrukcí v roce 1984, není úplně dokončena a zmodernizována. Na omítce v zadní části objektu jsou viditelné trhliny. V nedávné době proběhla rekonstrukce střechy. Plyn do objektu není zaveden, budova není plně využívána.		přibližně 23 000 Kč za metr čtvereční kancelářských prostor	
Komentář		Fotografie	
Nemovitost je umístěna v klidné lokalitě v blízkosti rekreační zóny Tichá Šárka. Domníváme se, že by díky svému umístění a dispozici mohla být předmětem zájmu především rezidenčních developerů, kteří by zvažovali přestavbu na bytový či hotelový komplex. Alternativně by nemovitost mohla být využita jako sídlo středně velké společnosti, které hledá vhodné prostory v okrajové části města. Vzhledem k tomu, že jsme i přes úzkou a intenzivní spolupráci s MHMP neobdrželi podlahové výměry nemovitosti, nebyli jsme schopni vypočítat teoretickou tržní hodnotu. Proto jsme stanovili přibližnou tržní hodnotu za metr čtvereční.		 	

F
I
N
Á
L
N
Í

V
E
R
Z
E

30.
05.
2005