

Podklady a dokumentace

Znalecký posudek

o ceně budovy č.p. 662 (bývalý kostel sv. Michala Archanděla) na pozemku parc. č. 413/1, budovy č.p. 653 na pozemku parc. č. 417 a pozemků parc. č. 413/1, parc. č. 417 a parc. č. 412/2 – všechny pozemky jsou označeny jako zastavěná plocha a nádvoří – zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Praha – město na LV 96 pro katastrální území Staré Město, obec Praha



Znalecký posudek si vyžádala Národní knihovna České republiky, se sídlem Praha 1, Klementinum 190, IČ 023221, zastoupená ředitelem panem Mgr. Vlastimilem Ježkem, objednávkou č. 65/2005 ze dne 7.2.2005.

Nemovitost byla znalcem prohlédnuta dne 27.2.2004 a dne 18.2.2005 za přítomnosti zástupce nájemce.

Ocenění provádím cenou určenou podle cenového předpisu, kterým je vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb. a vyhlášky č. 640/2004 Sb. (s účinností dnem 1.1.2005).

A Podklady a dokumentace

1. Kopie katastrální mapy ze dne 20.1.2005
2. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 20.1.2005 – LV 96, kat. území Staré Město, obec Praha
3. Výkresová dokumentace pro stavební povolení
4. Stavební povolení ze dne 24.7.1995 –
 - stavební úpravy objektu bývalého kostela za účelem zřízení bankovního domu, kancelářských, restauračních a společenských prostor,
 - stavba přípojek inženýrských sítí,
 - náklad stavby uveden částkou 98,3 mil. Kč
5. Povolení změny stavby před jejím dokončením ze dne 6.12.1996 –
 - lhůta k dokončení se stanoví dnem 31.12.1997
6. Ministerstvo kultury ČR prohlašuje zeď a studnu v bývalém kostele sv. Michala Archanděla za kulturní památku. Jde o pozůstatky části středověkého objektu nalezené pod kostelem.
7. Povolení změny stavby před jejím dokončením ze dne 25.6.1997 –
 - nový stavebník Michal Praha, s.r.o.,
 - lhůta k dokončení se stanoví dnem 31.5.1998,
 - povoluje se provedení stavebních úprav za účelem částečné změny využití objektu a to:
 - 1. patro: hlavní sál pro kulturní akce,
 - 2. patro: výstavní galerijní prostory,
 - 3. patro: výstavní galerijní prostory,
 - 4. patro: restaurační zařízení,
 - 5. patro: technické zázemí,
 - vybudování dočasné jednopodlažní přístavby na pozemku parc. č. 412, která bude sloužit pro manipulaci a sklad potravin pro provoz restaurace (oprava ze dne 22.8.1997)
8. Povolení změny stavby před jejím dokončením ze dne 2.4.1998
9. Potvrzení ze dne 28.4.1998 o provedení archeologického výzkumu v areálu kostela sv. Michala v Praze 1, Starém Městě. Konstatuje se:
 - etapovitý archeologický výzkum v letech 1995 – 1998 v kostele, v jižním křídle (dříve fara) a v uličce mezi kostelem a Richterovým domem,
 - dokončení výzkumu,
 - splnění zákonné povinnosti investora.
10. Výkresová dokumentace pro kolaudační řízení
11. Kolaudační rozhodnutí ze dne 21.5.1998 (v právní moci téhož dne), kterým se povoluje užívání hlavní budovy (kostel, suterén, přízemí, 6 pater), jižního křídla (suterén, přízemí, 2 patra), osobního hydraulického výtahu a přípojek (vodovodní DN 80, plynovodní DN 50 a kanalizační DN 200 dl. 8 m)
12. Sdělení k ohlášení stavebních úprav ze dne 13.7.1998
13. Kolaudační rozhodnutí ze dne 23.2.1999 (v právní moci dne 8.3.1999), kterým se povoluje užívání stavby (změny stavby) restaurace v podkroví.
14. Povolení změny v užívání stavby – 2 místností v 1. patře jižního křídla na kanceláře – ze dne 3.5.1999 (v právní moci dne 25.5.1999)

15. Dopis ředitele NK ČR Ministerstvu kultury ČR ze dne 29.12.2000 s tabulkou nákladů vynaložených na rekonstrukci objektu odsouhlasenou mezi Michal Praha, spol. s r. o. a NK ČR
16. Povolení změny v užívání stavby – kancelář na obytný prostor pro stravovací zařízení – ze dne 7.10.2002
17. Cenová mapa stavebních pozemků na území hl. m. Prahy platná od 1.2.2005
18. Smlouva o nájmu – uzavřena dne 1.6.1994, Ministerstvem kultury ČR schválena dne 2.6.1994; včetně pozdějších dodatků.
 - Uzavřena jako smlouva o nájmu věci po dobu rekonstrukce objektu, která se dnem právní moci kolaudačního rozhodnutí změní ve smlouvu o nájmu nebytových prostor.
 - Smlouva byla uzavřena na dobu určitou; skončí uplynutím 30 let ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (t.j. 21.5.1998 resp. 8.3.1999) nejpozději však uplynutím 35 let ode dne účinnosti smlouvy (t.j. 2.6.1994)
 - Nájem byl tedy uzavřen max. do 2.6.2029, právní mocí kolaudačního rozhodnutí dne 21.5.1998 došlo ke zkrácení doby nájmu na dobu do 21.5.2028.
19. Dopis převora kláštera sv. Petra a Pavla v Nových Hradech ze dne 20.4.1998.

Poznámka: Národní knihovna ČR předložila znalci všechny uvedené položky s výjimkou položky č. 17.

B Historie místa a stavby

Doložených zpráv, které se ke stavbě a místu vztahují, je velmi málo a to i přesto, že jde o původně církevní stavbu. Nižší konstatované je převzato jednak z průvodní zprávy projektu stavby, jednak z dopisu PhDr. Václava Humla, CSc. ze dne 28.4.1998, který prováděl na místě archeologický výzkum.

- Nález románského zdiva – předpoklad existence románské kaple.
- Nalezeny základové zdi jednolodního kostela z 1. pol. 12. století. Od té doby se v okolí kostela pohřbívalo.
- Nejstarší zmínky z roku 1311.
- Ke gotické přestavbě kostela došlo po polovině 14. století; tehdy již stála věž na západní straně.
- Fara – postavena ve 2. pol. 14. století.
- Na jižní straně osazen mohutný gotický portál.
- Nekatoličtí faráři vystěhováni v r. 1621.
- 1627 – předání kostela řádu Servitů.
- 1640 – 1644 výstavba klášterních budov na místě čtyř přilehlých domů.
- Nový chrám sv. Michala – vznikl přibližně v polovině 18. století.
- 1786 – klášter Servitů zrušen a budovy jednotlivě prodány.
- 1789 – prodán kostel a zřízeno v něm skladiště; ke skladovacímu účelům sloužil až do 80. let 20. století.
- V 80. letech 20. století převeden na Státní knihovnu ČSR. Nedostatek financí způsobil, že záměr Státní knihovny ČSR zřídit zde knihovni depozitáře nebyl realizován. Objekt nebyl užíván a dále chátral.
- 1991 – požár zničil krov a střechu kostela; provizorní zastřešení, dezolátní stav dalších konstrukcí.
- 1993 – dražba s vyvolávací cenou 19 mil. Kč, vydraženo za 131 mil. Kč. Dražitel od smlouvy ustupuje; údajně pod tlakem veřejného mínění, které kritizovalo komerční záměry s objektem dražby.
- 1994 – Kontakt Moravia s.r.o. přichází s návrhem smlouvy o nájmu objektu; je uvažováno jeho využití jako banky, později již jen ke kulturním účelům. Budoucí nájemce chce provést komplexní rekonstrukci na své náklady a dopředu zaplatit ještě 25 mil. Kč jako část nájemného.
- 1995 – 1998 je prováděn archeologický výzkum místa. Je financován budoucím nájemcem.
- 1995 – stavební povolení úprav, na základě kterých vznikl současný stav (v převážné míře). Předtím, než byly realizovány stávající konstrukce, musel investor odstranit nejen zbytky konstrukcí zničených požárem ale (jako architektonicky nevhodné) také úpravy provedené v minulých cca 200 letech (od zrušení a prodeje kostela v roce 1789 do současnosti) – vše na základě stavebního povolení z roku 1995. V tomto směru je zajímavé stručné, výstižné a pozitivní hodnocení převora kláštera sv. Petra a Pavla v Nových Hradech.

- 1998 – kolaudace převážné části stavby; dvorní přístavek a restaurace byly kolaudovány v roce 1999.
- Většina nových konstrukcí (z vnější strany se pohledově neuplatňují) a současný způsob užívání obou budov jsou důsledkem požadavku postupné návratnosti finančních prostředků, které na záchranu této kulturní památky ve vlastnictví státu po jejím požáru soukromý investor vynaložil.

C Pozemek

Situován v centru historického jádra Prahy, v katastrálním území Staré Město, v bloku domů mezi ulicemi Melantrichova, Michalská, Hlavsova, Jilská, Malé náměstí. Z ulice je pohledově přístupná pouze jižní fasáda a přistavěné boční křídlo; v panoramatu Starého Města pak mohutná vysoká střecha a věž – viz fotografie. V hloubce cca 20 m pod objektem je proražen hloubkový kolektor včetně technické komory (a zaznamenán pokles základového podloží).

Pozemek má velmi omezený přístup nejen z hlediska zásobování, stěhování nebo přístupu stavební techniky, ale i osobní dopravy – viz fotografie. To značně zvyšuje provozní i udržovací náklady a současně snižuje zejména hromadnou návštěvnost. Přestože jeho vzdálenost od Staroměstské radnice je jen asi 100 m, nepoučený nebo náhodný návštěvník jej najde jen s obtížemi; to snižuje možné tržby a zvyšuje náklady na inzerci. Navíc Michalská ulice v části pozemku parc. č. 1120 neleží na trase, kterou většina turistů obvykle prochází.

V současné době je přístup do budovy č.p. 653 z veřejné komunikace možný pouze z pozemku parc. č. 1119 (Michalská ulice) a to brankou na cca 2 m široký dvorek mezi západní fasádou domu č.p. 653 a východní hranicí pozemku parc. č. 412/1 (viz příložená kopie katastrální mapy). Vstup do kavárny (Mike's cafeteria) na východní fasádě domu č.p. 653 a podobně i vstup do budovy č.p. 662 (restaurace, muzea) je přes pozemek parc. č. 418, který je sice také ve vlastnictví obce jako pozemek parc. č. 1120 (pokračování Michalské ulice); na rozdíl od pozemku parc. č. 1120 však není veřejnou komunikací. Vstupu veřejnosti na pozemek parc. č. 418 není zatím bráněno. V každém případě doporučuji, aby kupující byl na tuto okolnost před podepsáním kupní smlouvy výslovně upozorněn. Upozorňuji rovněž na možnost budoucího sporu, kdy by mohlo být požadováno vytvoření věcného břemene práva přístupu k oběma budovám přes pozemek parc. č. 418 a tedy de facto zvýšení ceny, případně proti tomu argumentováno tím, že takové právo již vzniklo vydržením.

Jednotková cena pozemků uvedená v cenové mapě stavebních pozemků platné od 1.2.2005

- Pozemky tímto posudkem oceňované

parc. č. 412/2	52220,- Kč/m ²	(ke zbývajícím dvěma pozemkům byl přiřčen dodatečně)
parc. č. 413/1	N	(zastavěn budovou č.p. 662 – bývalým kostelem)
parc. č. 417	N	(zastavěn budovou č.p. 653 – jižním křídlem, bývalou farou)
- Pozemky okolní, tímto posudkem neoceňované

parc. č. 418	52220,- Kč/m ²	náměstíčko, ze kterého je vstup do obou oceňovaných budov
parc. č. 1120	N	Michalská ulice
parc. č. 419	48050,- Kč/m ²	budova jižně od Michalské ulice
parc. č. 412/1	52220,- Kč/m ²	budovy západně od oceňovaných budov a pozemků, (s průchodem mezi Malým náměstím a Michalskou ulicí)
parc. č. 413/2, 414	N	budovy severně od oceňovaných budov a pozemků
parc. č. 415, 416	N	budovy východně od oceňovaných budov a pozemků

Souhrnně lze konstatovat:

- Většina pozemků v nejbližším okolí oceňovaných nemovitostí není cenovou mapou oceněna.
- Ceny pozemků (v okolí oceňovaných nemovitostí) uvedené v cenové mapě mají pouze několik málo diskrétních hodnot (52220, 48050, 30150 nebo 22090 Kč/m²) které navíc několik let nijak nereagovaly na vývoj na trhu realit – viz cenová mapa pozemků na <http://www.praha-mesto.cz/>
- Pro určení tržní hodnoty je lze použít pouze jako počáteční orientační hrubý odhad.

Výpočet jednotkové ceny pozemků, jejichž cena není uvedena v cenové mapě platné od 1.2.2005

- Základní cena podle § 28 odst. 1 písm a)		2050,- Kč/m ²
- Přírážky podle přílohy č. 18 tab. č. 1:		
	pol. 13.1: 200 %, pol. 14: 60 %, pol. 15: 10 %;	celkem 270 %
- Koeficient změny cen staveb – příloha č.35:		
	SKP 46.21.16.3..1 – budovy pro kulturní účely	K _i = 1,792
- Koeficient prodejnosti – příloha č. 36:		
	Praha 1, Staré Město – oblast č. 1, sloupec 4	K _p = 1,561
- Jednotková cena pozemku:	2050,- Kč/m ² x 3,7 x 1,792 x 1,561	= 21217,61 Kč/m ²

Cena pozemků podle části třetí vyhl. č. 540/2002 Sb. ve znění vyhl. č. 452/2003 Sb.:

- parc. č. 412/2	zastavěná plocha a nádvoří	55 m ² x 52220,- Kč/m ²	= 2 872 100,- Kč
- parc. č. 413/1	zastavěná plocha a nádvoří	778 m ² x 21217,61 Kč/m ²	= 16 507 301,- Kč
- parc. č. 417	zastavěná plocha a nádvoří	220 m ² x 21217,61 Kč/m ²	= 4 667 874,- Kč
s o u č e t			24 047 275,- Kč

Poznámka:

Průměrná cena pozemku vychází ve výši 24 047 275,- Kč : 1053 m² = 22836,92 Kč/m²

D Stavby - popis a ocenění nákladovým způsobem**1. Budova č.p. 662**

Objekt byl postaven v polovině 18. století (přesné údaje v tomto směru nejsou známe) jako barokní klášterní kostel sv. Michala. Po cca 30 až 40 letech užívání byl císařem Josefem II. zrušen, sekularizován, oltáře byly převedeny jiným kostelům a kostel byl prodán. Následujících cca 200 let (od prodeje v roce 1789 do požáru v roce 1991) byl prostor kostela užíván jako skladiště; aby se zvýšila plocha potřebná pro skladování, byly do něj vestavěny další konstrukce, zejména stropní. Omezený příjezd k budově, zastaralé vnitřní uspořádání a nedostatek financí na modernizaci způsobily, že objekt byl užíván čím dál méně. V roce 1991 požár zničil krov a další chátrání postupovalo již rychle. Nedostatek financí na zabezpečení objektu po požáru vedly vlastníka nejdříve k dražbě (1993, neúspěšné) a nakonec k uzavření třicetileté nájemní smlouvy se současným nájemcem, který splnil náročné a nákladné podmínky památkářů, při kterých byly odstraněny vestavěné konstrukce z 19. a 20. století. Z původního kostela zůstala jen barokní konstrukce; z ní se pohledově uplatňuje jižní fasáda a dále zůstala krypta s hroby zemřelých členů řádu servitů – ta byla vyňata z výstavního provozu. Výsledkem archeologického výzkumu, který nájemce rovněž financoval, je nález konstrukcí staveb, které zanikly ještě před výstavbou barokního kostela v 18. století, např. odkryté části gotické fary, studny, schodiště, románské empory a portálu.

Požadavek návratnosti investovaných prostředků vedl nájemce k rozhodnutí upravit vnitřní prostor stavby způsobem, který je patrný z plánů a fotografií. Jeho podnikatelský záměr – stavební úpravy, využití vnitřního prostoru i způsob financování – byl vlastníkem odsouhlasen, rekonstrukce budovy byla stavebním úřadem povolena a po dokončení zkolaudována. Nosné konstrukce, které se dochovaly z doby před zrušením kostela, byly zachovány a všechny nové konstrukce byly navrženy jako demontovatelné. Nově vznikl jen malý dvorní přístavek k západní fasádě objektu. Tvar střechy zůstal v podstatě beze změny, došlo jen ke změně vikýřů – nyní volské oko. Příčky, podhledy a další nenosné konstrukce jsou navrženy jako demontovatelné sádkartonové konstrukce. Nová schodiště jsou ocelová s betonovými stupni a keramickým obkladem. Nášlapné vrstvy podlah jsou převážně kobercové, ale také kamenné a dřevěné. Dlažby jsou glazované, případně s protiskluzovou úpravou. Okna jsou ve smyslu původní dokumentace dřevěná, se zasklením Ditherm. Vnější dveře jsou provedeny podle tvaru dveří původních, vnitřní dveře mají dřevěná křídla do zárubní Sapelli nebo ocelových. V 1. patře jižní fasády byla zazděna nepůvodní okna, čímž byla umožněna prezentace gotického portálu.

Dispoziční uspořádání

- Krypta – rozdělena na prostor s uloženými kosterními pozůstatky a na část, která je užitá pro expozici.
- Přízemí – je rozděleno na zónu s multimediální projekcí a na výtah do restaurace ve 4. patře.
- 1. patro – je rozděleno na komunikační prostory, předsálí, hlavní sál a místnosti s promítací technikou.
- 2. a 3. patro – prostory využitelné pro výstavy a podobné činnosti, zaujímají jen menší část půdorysu budovy (ve zbývající části je hlavní sál s výškou tří podlaží)
- 4. patro – restaurace s veškerým zázemím
- 5. patro – technické zázemí budovy – kotelna a strojovna vzduchotechniky a chlazení (celá budova má velmi málo oken, která by se dala využít pro větrání a osvětlení)
- 6. patro – podstřešní prostor využívaný pro potřeby vzduchotechniky

Dvorní přístavek

Přístavek budovy č.p. 662 vystavěný na pozemku parc. č. 412/2. Přízemní objekt, provozně propojený s budovou č.p. 662 (viz příložený půdorys). Jeho realizace byla podmíněna převodem pozemku parc. č. 412/2, který do té doby netvořil s budovami č.p. 662 a 653 a s pozemky parc. č. 413/1 a 417 funkční celek. Půdorys – nepravidelný čtyřúhelník.

Zastavěná plocha

- věž	5,2 x 5,2	=	27,04 m ²
- původní vstup na jižní straně	7,5 x 3,0 – 2,0 x 1,3	=	19,90 m ²
- dvorní přístavek na západní straně	(5,32 x 5,95 + 4,6 x 4,5) m ² x 0,5	=	26,17 m ²
- suterén	140,8 + 88,8	=	229,60 m ²
- přízemí	804,18 + 19,90 + 27,04 + 26,17	=	877,28 m ²
- 1. patro	804,18 + 19,90 + 27,04	=	851,11 m ²
- 2., 3., 4. patro	22,75 x 30,0 + 7,6 x 1,3 – 1,0 x 9,5 + 9,9 x 3,9 x 3,14 + 27,04	=	831,21 m ²
- 5. patro	9,35 x 19,65 + 27,04	=	210,77 m ²
- 6. patro	5,20 x 16,12 + 27,04	=	110,87 m ²
- součet zastavěných ploch všech podlaží	229,60 + 877,28 + 851,11 + 831,21 x 3 + 210,77 + 110,87	=	4773,26 m ²
- průměrná zastavěná plocha podlaží	4773,26 : 8	=	596,66 m ²

Obestavěný prostor

- suterén (odhadem)	229,60 x 3,75	=	861,00 m ³
- nadzemní část 0,00 – 20,275	831,21 x 20,275	=	16852,78 m ³
- střecha – část 20,275 – 23,80	(3,525 : 6) x ((30,0 x 22,75) + (30,0 + 22,5) x (22,75 + 13,1) + (22,5 x 13,1))	=	1679,88 m ³
- střecha – část 23,80 – 30,14	6,34 x 13,1 x (2 x 22,5 + 12,15) : 6	=	791,09 m ³
- střecha nad apsidou (odhadem)		=	70,00 m ³
- věž nad 20,275	27,04 x (11,02 + 2,25 : 3)	=	318,26 m ³
- původní vstup na jižní straně	19,90 x 10,2	=	202,98 m ³
- dvorní přístavek			
- nadzemní část	26,177 x 3,7	=	96,85 m ³
- kanál	(5,7 x 1,65) x 1,8	=	16,93 m ³
- součet		=	20889,77 m ³

Průměrná výška podlaží

$$((229,6 \times 3,75 + 877,28 \times 3,85 + 851,11 \times 4,8 + 831,21 \times (4,8 + 6,825 + 3,525) + 210,77 \times 3,695 + 110,77 \times 2,645)) : 4773,26 = 21988,47 : 4773,26 = 4,606593 \text{ m}$$

Posouzení

Objekt je budovou ve smyslu § 2 a § 3 vyhlášky. SKP 46.21.16.3..1 – typ D (kulturní účely).

Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru (příloha č. 2 vyhlášky): 2611,- Kč

Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce (příloha č. 4 vyhlášky) K₁ = 0,939

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží K₂ = 0,92 + 6,60 : 596,66 K₂ = 0,93106

Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu K₃ = 2,10 : 4,606593 + 0,30 K₃ = 0,755868

Objemové podíly konstrukce a vybavení budovy typu D (příloha č. 14, tabulka č. 1 vyhlášky):

1. Základy včetně zemních prací	0,063	P
2. Svislé konstrukce	0,172	N
3. Stropy	0,082	
4. Zastřešení mimo krytinu	0,059	
5. Krytiny střech	0,028	
6. Klempířské konstrukce	0,006	N
7. Úpravy vnitřních povrchů	0,070	
8. Úpravy vnějších povrchů	0,036	
9. Vnitřní obklady keramické	0,021	
10. Schody	0,033	N
11. Dveře	0,039	
12. Vrata	-----	
13. Okna	0,057	N
14. Povrchy podlah	0,032	
15. Vytápění	0,052	
16. Elektroinstalace	0,059	
17. Bleskosvod	0,003	
18. Vnitřní vodovod	0,032	
19. Vnitřní kanalizace	0,031	
20. Vnitřní plynovod	0,004	
21. Ohřev teplé vody	0,019	
22. Vybavení kuchyní	-----	
23. Vnitřní hygienická zařízení vč. WC	0,034	
24. Výtahy	0,014	
25. Ostatní	0,054	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	-----	
	1,000	

Nadstandardní provedení (dle přílohy č. 2 vyhlášky) u konstrukcí číslo položky:	2, 6, 10, 13
Podstandardní provedení (dle přílohy č. 2 vyhlášky) u konstrukcí číslo položky:	1
Chybějící provedení (dle přílohy č. 2 vyhlášky) u konstrukcí číslo položky:	-----

Koeficient vybavení stavby:

$$K_4 = 1 + 0,54 \times (-0,063 + 0,172 + 0,006 + 0,033 + 0,057) \quad K_4 = 1,1107$$

Koeficient polohový (příloha č. 13 vyhlášky):

$$K_5 = 1,25$$

Koeficient změny cen staveb (příloha č. 35 vyhlášky):

$$K_i = 1,792$$

Koeficient prodejnosti (příloha č. 36 vyhlášky – Staré Město – oblast č. 1, sloupec 4):

$$K_p = 1,561$$

Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru – upravená, bez K_p

$$2611,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,939 \times 0,93106 \times 0,755868 \times 1,1107 \times 1,25 \times 1,792 = 4292,80 \text{ Kč}$$

Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru – upravená, s K_p

$$2611,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,939 \times 0,93106 \times 0,755868 \times 1,1107 \times 1,25 \times 1,792 \times 1,561 = 6701,06 \text{ Kč}$$

Základní cena budovy bez K_p:

$$20889,77 \text{ m}^3 \times 4292,80 \text{ Kč/m}^3 = 89\,675\,605,- \text{ Kč}$$

Základní cena budovy s K_p:

$$20889,77 \text{ m}^3 \times 6701,06 \text{ Kč/m}^3 = 139\,983\,602,- \text{ Kč}$$

Právní moc kolaudačního rozhodnutí:

21.5.1998 resp. 8.3.1999

Kromě základových konstrukcí, obvodového zdiva a kleneb jde prakticky o nový objekt k roku 1999.

O p o t ř e b e n í

$$(0,46 \times 0,060 + 1,54 \times 0,150 + 0,034 + 1,54 \times 0,024) \times 0,71 = 0,233987$$

$$(0,46 \times 0,003 + 1,54 \times 0,022 + 0,048 + 0,059 + 1,54 \times 0,009) \times 0,09 = 0,014051$$

$$(0,039 + 1,54 \times 0,057) \times 0,12 = 0,015213$$

$$(0,070 + 0,059 + 0,031 + 0,004 + 0,054) \times 0,14 = 0,030520$$

$$(0,028 + 1,54 \times 0,006 + 0,036 + 0,021 + 0,032 + 0,052 + 0,003 + 0,032) \times 0,18 = 0,038383$$

$$(0,019 + 0,034 + 0,014) \times 0,18 = 0,012060$$

$$\underline{\hspace{10em}} = 0,344214$$

Výsledné opotřebení za roky 1998 - 2005:	0,344214 : 1,1107	=	0,309907
Zůstatková cena (bez K_p):	89 675 605,- Kč x (1 - 0,309907)	=	61 884 507,- Kč
Zůstatková cena (s K_p):	139 983 602,- Kč x (1 - 0,309907)	=	96 601 704,- Kč

2. Budova č.p. 653

Jednotraktová budova s okny do protilehlých fasád, zčásti přistavěná k západní části budovy č.p. 662. Částečně podsklepená. Tři nadzemní podlaží (přízemí, patro, podkroví). Dnes je provozně propojena s budovou bývalého kostela. V projektu je označována jako „jižní křídlo“. Kdysi byla na tomto místě fara.

Dispoziční uspořádání – v suterénu trafostanice, rozvodna NN a sklady; v přízemí a v 1. patře je prostor pro rychlé občerstvení se zázemím a záchody a umývárny pro hosty (též ze sousední budovy); v podkroví jsou šatny, kancelář, velín, kotelná a strojovna vzduchotechniky.

Základové pásy. Oboustranně omítané zdivo. Stropy – klenby, železobetonové desky, hurdís do patek. Střecha sedlová, zateplená, s taškovou krytinou. Schodiště betonové obložené kamennými deskami. Bez výtahu.

Zastavěná plocha

- nadzemní část			
- hlavní objekt	6,9 x 16,0 + 6,15 x 8,7	=	163,90 m ²
- přistavěná branka do dvora	3,4 x 3,5	=	11,90 m ²
- podzemní část			
- podsklepená část hlavního objektu	7,07 x 6,70 + 6,15 x 8,7	=	100,87 m ²
- montážní šachta pro trafostanici	1,8 x 4,0	=	7,20 m ²
- součet zastavěných ploch všech podlaží	7,20 + 100,87 + 11,90 + 3 x 163,90	=	611,67 m ²
- průměrná zastavěná plocha podlaží	611,67 m ² : 4	=	152,92 m ²

Obestavěný prostor

- nadzemní část			
- hlavní objekt	163,90 m ² x (7,8 + 0,2 + 3,6 x 0,5) m	=	1606,27 m ³
- přistavěná branka do dvora	11,90 m ² x (4,3 + 0,8 x 0,5) m	=	55,93 m ³
- podzemní část			
- podsklepená část hlavního objektu	100,87 m ² x 3,15 m	=	317,74 m ³
- montážní šachta pro trafostanici	7,20 m ² x 3,7 m	=	26,64 m ³
- s o u č e t			2006,58 m ³

Průměrná výška podlaží

$$((7,20 \times 3,40 + 100,87 \times 3,10 + 11,90 \times 2,50 + 163,90 \times (4,22 + 3,28 + 3,90)) : 611,67 = 3,65456 \text{ m}$$

Objekt je budovou ve smyslu § 2 a § 3 vyhlášky. SKP 46.21.16.3..1 – typ D (kulturní účely).

Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru (příloha č. 2 vyhlášky): 2611,- Kč

Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce (příloha č. 4 vyhlášky) $K_1 = 0,939$

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží
 $K_2 = 0,92 + 6,60 : 152,92$ $K_2 = 0,96316$

Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu
 $K_3 = 2,10 : 3,65456 + 0,30$ $K_3 = 0,874624$

Objemové podíly konstrukce a vybavení budovy typu D (příloha č. 14, tabulka č. 1 vyhlášky):

1. Základy včetně zemních prací	0,063	P
2. Svislé konstrukce	0,172	N
3. Stropy	0,082	
4. Zastřešení mimo krytinu	0,059	
5. Krytiny střech	0,028	
6. Klempířské konstrukce	0,006	N

7. Úpravy vnitřních povrchů	0,070	
8. Úpravy vnějších povrchů	0,036	
9. Vnitřní obklady keramické	0,021	
10. Schody	0,033	N
11. Dveře	0,039	
12. Vrata	-----	
13. Okna	0,057	N
14. Povrchy podlah	0,032	N
15. Vytápění	0,052	
16. Elektroinstalace	0,059	
17. Bleskosvod	0,003	Ch
18. Vnitřní vodovod	0,032	
19. Vnitřní kanalizace	0,031	
20. Vnitřní plynovod	0,004	
21. Ohřev teplé vody	0,019	
22. Vybavení kuchyní	-----	
23. Vnitřní hygienická zařízení vč. WC	0,034	
24. Výtahy	0,014	Ch
25. Ostatní	0,054	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	-----	
	1,000	

Nadstandardní provedení (dle přílohy č. 2 vyhlášky) u konstrukcí číslo položky:	2, 6, 10, 13, 14
Podstandardní provedení (dle přílohy č. 2 vyhlášky) u konstrukcí číslo položky:	1
Chybějící provedení (dle přílohy č. 2 vyhlášky) u konstrukcí číslo položky:	17, 24

Koeficient vybavení stavby:

$$K_4 = 1 + 0,54 \times (-0,063 + 0,172 + 0,006 + 0,033 + 0,057 + 0,032) - 0,54 \times 1,852 (0,003 + 0,014) =$$

$$K_4 = 1,11097864$$

Koeficient polohový (příloha č. 13 vyhlášky):

$$K_5 = 1,25$$

Koeficient změny cen staveb (příloha č. 35 vyhlášky):

$$K_1 = 1,792$$

Koeficient prodejnosti (příloha č. 36 vyhlášky – Staré Město – oblast č. 1, sloupec 4):

$$K_p = 1,561$$

Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru – upravená, bez K_p

$$2611,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,939 \times 0,96316 \times 0,874624 \times 1,11097864 \times 1,25 \times 1,792 = 5139,80 \text{ Kč}$$

Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru – upravená, s K_p

$$2611,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,939 \times 0,96316 \times 0,874624 \times 1,11097864 \times 1,25 \times 1,792 \times 1,561 = 8023,22 \text{ Kč}$$

Základní cena budovy bez K_p:

$$2006,58 \text{ m}^3 \times 5139,80 \text{ Kč/m}^3 = 10\,313\,420,- \text{ Kč}$$

Základní cena budovy s K_p:

$$2006,58 \text{ m}^3 \times 8023,22 \text{ Kč/m}^3 = 16\,099\,233,- \text{ Kč}$$

Právní moc kolaudačního rozhodnutí: 21.5.1998 resp. 8.3.1999

Kromě základových konstrukcí, obvodového zdiva a kleneb jde prakticky o nový objekt.

O p o t ř e b e n í

$$(0,46 \times 0,040 + 1,54 \times 0,122 + 0,022) \times 0,71 = 0,22828 \times 0,71 = 0,162079$$

$$(0,46 \times 0,023 + 1,54 \times 0,050 + 0,060) \times 0,09 = 0,14758 \times 0,09 = 0,013282$$

$$1,54 \times (0,006 + 0,033 + 0,057 + 0,032) \times 0,14 = 0,19712 \times 0,14 = 0,027597$$

$$(0,059 + 0,028 + 0,070 + 0,036 + 0,021 + 0,039 + 0,052 + 0,059) \times 0,14 = 0,050960$$

$$(0,032 + 0,031 + 0,04 + 0,019 + 0,034 + 0,054) \times 0,18 = 0,174 \times 0,18 = 0,031320$$

$$0,285238$$

$$\text{Výsledné opotřebení za roky 1998 - 2005: } 0,285238 : 1,11097864 = 0,256745$$

Zůstatková cena (bez K_p):

$$10\,313\,420,- \text{ Kč} \times (1 - 0,256745) = 7\,665\,501,- \text{ Kč}$$

Zůstatková cena (s K_p):

$$16\,099\,233,- \text{ Kč} \times (1 - 0,256745) = 11\,965\,835,- \text{ Kč}$$

3. Venkovní úpravy

Jde zejména o přípojky inženýrských sítí, které bylo třeba vybudovat, aby se zlepšil standard a užitná hodnota oceňovaných budov. Jejich stavba (na níže označených pozemcích v kat. území Staré Město) byla povolena stavebním povolením ze dne 24.7.1995 spolu se stavebními úpravami objektu bývalého kostela.

Přípojky dělím na část, která jde po pozemcích vlastníka, a na část, která jde po cizích pozemcích – viz snímek katastrální mapy a situační plán, se zakreslenými trasami přípojek inženýrských sítí. První část oceňuji, neboť je příslušenstvím převáděných pozemků a staveb (viz § 121 občanského zákoníku). Druhou část neoceňuji, protože tuto podmínku nesplňuje; jsem toho názoru, že jde o stavby investora (jako vlastníka těchto staveb) na pozemcích třetích osob a tyto stavby zůstanou v jeho vlastnictví i po skončení doby nájmu, pokud s nimi nebude dříve vlastnický disponovat, bez ohledu na to, kdo bude vlastníkem nemovitostí, které si najal. Pokud kupujícím nemovitostí (tímto posudkem oceňovaných) bude nájemce, ocenění této části přípojek inženýrských sítí postrádá smysl, pokud kupujícím bude jiný subjekt, doporučuji, aby byl s touto skutečností seznámen, případně aby jinou kupní smlouvou tyto stavby od investora koupil.

- a) **Kanalizační přípojka** – ražená, kameninové trouby DN 200
Od západu z pozemku parc. č. 412/1 přes dvorek do jižního křídla. Celková délka cca 2 m.
- b) **Vodovodní přípojka DN 100 – IPE 110/10 – PN 10**
Vedena od jihu z pozemku parc. č. 1120 (Michalská ulice) přes pozemek parc. č. 418.
Je stavbou na „cizím“ pozemku včetně revizní šachty. **Tímto posudkem není oceňována.**
- c) **Elektropřípojka VN 22 kV**
Údajně pořízena nákladem PRE a v jejím vlastnictví. **Tímto posudkem není oceňována.**
- d) **STL přípojka plynu DN 50 – IPE 50/4,6**
včetně regulace tlaku plynu na pozemku parc. č. 1119
Vedena od jihu z pozemku parc. č. 1120 (Michalská ulice) přes pozemek parc. č. 418.
Je stavbou na „cizím“ pozemku. **Tímto posudkem není oceňována.**
- e) **Dlažba dvora**
Dlaždice – viz fotografie v příloze. Celkem: $220 + 55 - 163,9 - 11,9 - 26,2 = 73 \text{ m}^2$

Koeficienty:

- polohový (příloha č. 13 vyhlášky): $K_5 = 1,25$
- prodejnosti (příloha č. 36 vyhlášky – Staré Město – oblast č. 1, sloupec 4): $K_p = 1,561$
- změny cen staveb (příloha č. 35 vyhlášky)
 - vedení místní trubní vody a kanalizace, sítě místní plynovodní: $K_1 = 1,932$
 - zpevněné plochy mimo silnice a letiště, obrubníky a krajníky, rigoly: $K_1 = 1,928$

Základní cena bez odpočtu opotřebení, bez K_p :

a) Kanalizační přípojka	2 m x 1450 Kč/m x 1,25 x 1,932	= 7 004,- Kč
e) Dlažba dvora	73 m ² x 270,- Kč/m ² x 1,25 x 1,928	= 47 501,- Kč
Součet		54 505,- Kč

Zůstatková cena, bez K_p :

a) Kanalizační přípojka	2 m x 1450 Kč/m x 1,25 x 1,932 x 0,91	= 6 373,- Kč
e) Dlažba dvora	73 m ² x 270,- Kč/m ² x 1,25 x 1,928 x 0,825	= 39 188,- Kč
Součet		45 561,- Kč

Zůstatková cena:

a) Kanalizační přípojka	2 m x 1450 Kč/m x 1,25 x 1,932 x 0,91 x 1,561	= 9 949,- Kč
e) Dlažba dvora	73 m ² x 270,- Kč/m ² x 1,25 x 1,928 x 0,825 x 1,561	= 61 173,- Kč
Součet		71 122,- Kč

E Posouzení

Předmětem ocenění jsou stavby a pozemky zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Praha – město na LV 96 pro katastrální území Staré Město:

- budova č.p. 662 na pozemku parc. č. 413/1,
- její dvorní přístavek na pozemku parc. č. 412/2,
- budova č.p. 653 na pozemku parc. č. 417 a
- pozemky parc. č. 413/1, parc. č. 417 a parc. č. 412/2

Jde o soubor staveb a pozemků, které jsou ve vlastnictví jednoho vlastníka, tvoří jeden funkční celek a jsou pronajaty jednomu nájemci. Dle předložené nájemní smlouvy není nájemné rozlišeno na jednotlivé stavby, popřípadě pozemky. Soubor obsahuje dvě budovy, které by se oceňovaly při nákladovém způsobu ocenění podle § 3 oceňovací vyhlášky. Výše popsaný soubor splňuje podmínky § 31a oceňovací vyhlášky.

F Ocenění

Způsob ocenění

- Vpředu označený soubor staveb a pozemků se (podle § 31b) ocení podle § 22 odst. 1, 2, 3, přičemž:
- míra kapitalizace se použije podle základního účelu užití souboru staveb,
 - roční nájemné zjištěné podle § 22 odst. 2 a 3 se sníží o částky vypočtené podle ustanovení § 22 odst. 4 písm. a), c) až g),
 - ustanovení § 22 odst. 5 platí obdobně.

Základní účel užití souboru staveb

Základní účel užití souboru staveb je dán:

kolaudačním rozhodnutím ze dne 21.5.1998 (kolaudovány obě budovy s výjimkou 4. patra v č.p. 662):
víceúčelové kulturní zařízení

kolaudačním rozhodnutím ze dne 23.2.1999 –

- kolaudováno 4. patro v č.p. 662:
komunikační prostor, únikové schodiště – věž, vstup do restaurace, obytný prostor restaurace s barem a minutkovou kuchyní, varna, studená kuchyně, office, 2x umývárna nádobí, 2 x sklad nápojů, přípravná zeleniny, lednice, sklad obalů, příruční sklad, 2 x úklidová komora, šatna personál, WC + sprcha (personál), šatna (hosté), WC ženy + umývárna (hosté), WC muži + umývárna (hosté),
- kolaudován dvorní přístavek k č.p. 662:
dva sklady, manipulační prostor

Roční nájemné

Dle nájemní smlouvy a jejích pěti dodatků, které mi byly v kopiích předloženy, lze dovodit, že nájemné sestává z peněžního a nepeněžního plnění. Smlouvou ze dne 1.6.1994 bylo peněžní plnění rozděleno na „pevnou“ a „pohyblivou“ část.

- a) Pevná část – je stanovena částkou 47 500 000 Kč za celou dobu nájmu s tím, že do jednotlivých let doby nájmu se tato pevná část nájemného rozpočítává nerovnoměrně a v prvních deseti letech (počítáno od kolaudace rekonstrukčních prací) činí roční nájemné **1 333 000,- Kč**

Poznámka:

Splátkový kalendář částky 47 500 000 Kč není rovnoměrný a suma zaplacených částek se nekryje se sumou (pevného) nájemného za stejné období. V roce 1994 bylo jednorázově zaplaceno 25 000 000 Kč a za šest let doby nájmu od roku 1998 dalších 6 x 500 000 Kč; do roku 2004 tedy celkem 28 000 000 Kč, i když „pevná část nájemného“, která podle smlouvy tvoří jeho peněžní plnění, činila za stejnou dobu jen 6 x 1 333 000 Kč = 7 998 000 Kč. Rozdíl (28 000 000 – 7 998 000) je tedy předem zaplacenou zálohou „pevné části nájemného“ za další roční období doby nájmu a v případě předčasného ukončení nájmu by měl být nájemci vrácen.

b) Pohyblivá složka nájemného

Nájemní smlouvou z 1.6.1994 se nájemce zavázal zabezpečit financování rekonstrukce objektů, které se po jejím dokončení staly předmětem jeho nájmu (čl. VI. smlouvy). Náklady rekonstrukce předběžně odhadl částkou 250 000 000 Kč. Ve skutečnosti byla proinvestovaná částka vyšší a byla nájemcem a pronajímatelem později odsouhlasena. Z ní, pro účely tohoto posudku, přebírám ty její položky, které se staly součástí rekonstruovaných budov ve smyslu § 120 občanského zákoníku, tedy nikoli věci movité. Jsou to (včetně ekvivalentu v Kč):

Topení a ventilace v objektu	51 536 931,31 Kč
Systém elektrické požární signalizace	4 035 394,- Kč
Systém elektronického zabezpečovacího zařízení	637 650,- Kč
Systém zařízení místního rozhlasu	136 052,- Kč
Náhradní zdroj UPS Comet S 33	707 481,- Kč
Rekonstrukce kostela	277 146 914,09 Kč
Osobní výtah	4 223 144,04 Kč
<u>Restaurant Windows of Prague (stavební práce)</u>	<u>28 908 647,78 Kč</u>
s o u č e t	367 332 214,22 Kč

Výše vyjmenované konstrukce, provedené a financované nájemcem, zhodnotily budovy pronajímatele a jako součást těchto budov přešly do vlastnictví pronajímatele dnem právní moci kolaudačního rozhodnutí. Z pohledu zákona o daních z příjmů je možné je považovat za technické zhodnocení obou budov.

Původní smlouva předpokládala kompensaci této investice nájemce do rekonstrukce budov pronajímatele formou pohyblivé složky nájemného (viz čl. IV. odstavec 1 písmeno d), přičemž míra této kompensace byla pro každé desetiletí doby nájmu stanovena odlišně; v prvních deseti letech měla činit měsíčně 0,375 % z celkových nákladů rekonstrukce – t.j. ročně: $367\,332\,214,22\text{ Kč} \times 0,00375 \times 12 = 16\,529\,950,-\text{ Kč}$. Toto ustanovení bylo účinné (od kolaudace 21.5.1998) jen do 17.12.1998, kdy Ministerstvo kultury ČR odsouhlasilo Dodatek č. 3 ze dne 13.11.1998, který ustanovení o pohyblivé části nájemného (čl. IV. odstavce 1 písmeno d) ze „Smlouvy“ vypustil.

Stejným Dodatkem č. 3 byla sjednána i změna čl. VIII., v jejímž důsledku se investorem rekonstrukce stal nájemce, kterému pronajímatel dal souhlas, aby technické zhodnocení předmětu nájmu odepisoval. Byl změněn i čl. VII. odstavec 3, který popisuje způsob finančního vyrovnání pro případ předčasného ukončení nájemní smlouvy.

Mám zato, že i tímto novým smluvním ujednáním (též s přihlédnutím k § 23 odst. 6, § 28, § 29, § 30 a § 33 zákona o daních z příjmů) získává pronajímatel nepeněžní plnění a to v celkové výši 367 332 214,22 Kč za třicetiletou dobu nájmu. Pro účel ocenění ji dělím rovnoměrně na celé třicetileté období tj. ročně:

$$367\,332\,214,22\text{ Kč} : 30 = 12\,244\,407,-\text{ Kč}$$

c) Článkem VI. odst. 3 nájemní smlouvy ze dne 1.6.1994 přijal nájemce závazek provádět údržbu objektu po celou dobu trvání nájemní smlouvy na svůj náklad (a hradit provozní náklady). Převzal tím na sebe povinnost vlastníka (pronajímatele) a poskytuje mu tím další nepeněžní plnění, jehož současnou hodnotu oceňuji roční částkou 0,9 % z ceny stavebních prací, které se staly součástí obou budov (nikoli z pořizovací ceny věcí movitých) – celkem ročně

$$367\,332\,214,22\text{ Kč} \times 0,009 = 3\,305\,990,-\text{ Kč}$$

d) Dodatek č. 1 ze dne 1.8.1997 nájemní smlouvy obsahuje ještě závazek nájemce umožnit pronajímateli bezplatné užívání hlavního, největšího sálu kostela, vždy ve večerních hodinách, po skončení kulturních akcí provozovaných nájemcem, a to max. třikrát ročně, v délce deset po sobě jdoucích večerů u každé

z těchto tří akcí. Tuto výhodu pronajímatele, zkracující nájemci dobu užívání předmětu nájmu, oceňuji částkou

$$((367\,332\,214,22 \text{ Kč} : 30) \times (30 : 365)) : 9 = 111\,821,- \text{ Kč}$$

Souhrnně lze konstatovat, že současné peněžní i nepeněžní roční příjmy pronajímatele z pronájmu činí celkem:

ad a)	1 333 000,- Kč
ad b)	12 244 407,- Kč
ad c)	3 305 990,- Kč
ad d)	111 821,- Kč
Roční nájemné celkem	16 995 218,- Kč

Snížení ročního nájemného:

a) o nájemné z pozemku, je-li jiného vlastníka	0,- Kč
b) o 5 % z ceny pozemku zjištěné podle § 22 odst. 4 písm. b – při ocenění podle § 31b se neuplatní	0,- Kč
c) o odpisy vypočtené z ceny zjištěné nákladovým způsobem – cena stavby dle hlavy první (s odpočtem opotřebení), bez K_p $(61\,884\,507 + 7\,665\,501 + 45\,561) = 69\,595\,569,- \text{ Kč}$ – úroková míra $i = 0,03$ – předpokládaná další ekonomická životnost stavby v letech $n = 23$ (stavba byla dokončena v roce 1998, ocenění je k roku 2005) $0,03 : (1,03^{23} - 1) = 0,030813902$ – roční odpis $69\,595\,569,- \text{ Kč} \times 0,030813902 = 2\,144\,511,- \text{ Kč}$	
d) o náklady na údržbu a opravy – budov zrekonstruovaných před 7 roky – 1 %/rok – cena stavby zjištěná náklad. způsobem, bez odpočtu opotřebení, bez K_p $(89\,675\,605 + 10\,313\,420 + 54\,505) = 100\,043\,530 \text{ Kč}$ – náklady na údržbu a opravy $100\,043\,530 \text{ Kč} \times 0,01 = 1\,000\,435,- \text{ Kč}$	
e) o náklady na správu podle účetní evidence – NK ČR uvádí nulové	0,- Kč
f) o částku daně z nemovitosti – NK ČR uvádí, že pro rok 2005 zaplatila	5 898,- Kč
g) o částku pojistného – NK ČR uvádí nulové náklady na pojištění	0,- Kč
s o u č e t	3 150 844,- Kč

$$\text{Roční nájemné upravené} \quad 16\,995\,218 - 3\,150\,844 = 13\,844\,374,- \text{ Kč}$$

$$\text{Míra kapitalizace – nemovitosti pro kulturu} \quad 8 \% \text{ p.a.}$$

$$\text{Cena oceňovaného souboru staveb a pozemků} \quad 13\,844\,374,- \text{ Kč} : 0,08 = 173\,054\,674,- \text{ Kč}$$

G Přehled ocenění

a) Vyvolávací cena při dražbě v roce 1993	19 000 000,- Kč
b) Vydražená, avšak nerealizovaná cena při dražbě v roce 1993	131 000 000,- Kč
c) Stavby – samostatné ocenění staveb náklad. způsobem (s odpočtem opotřebení a s K_p)	108 638 661,- Kč
z toho:	
- Budova č.p. 662	96 601 704,- Kč
- Budova č.p. 653	11 965 835,- Kč
- Venkovní úpravy	71 122,- Kč

- d) Pozemek
– samostatné ocenění pozemku podle § 27 a § 28 cenového předpisu 24 047 275,- Kč
- e) **Ocenění celého souboru staveb a pozemků**
– výnosovým způsobem podle § 31a cenového předpisu 173 054 674,- Kč
– zaokrouhleno **173 054 670,- Kč**

H Z á v ě r

Cena – budovy č.p. 662 na pozemku parc. č. 413/1, budovy č.p. 653 na pozemku parc. č. 417, pozemku parc. č. 413/1, pozemku parc. č. 417 a pozemku parc. č. 412/2 zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Praha-město na LV 96 pro katastrální území Staré Město, obec Praha – **zjištěná podle cenového předpisu je:**

173 054 670,- Kč

slovy: **Jedno sto sedmdesát tři miliony padesát čtyři tisíce šest set sedmdesát korun českých.**

I Seznam fotografií

1. Pohled z věže Staroměstské radnice. Titulní strana znaleckého posudku.
2. Pohledy z věže Staroměstské radnice. Detail. Panoramatický pohled na město.
3. Pohled ze Staroměstského náměstí na střechu a věž bývalého kostela (uprostřed snímku nahore). Pohled na východní fasádu domu č.p. 653, který je propojen s budovou bývalého kostela (vpravo).
4. Jižní fasáda bývalého kostela (budova č.p. 662) a východní fasáda domu č.p. 653
- celkem 4 snímky vzhledem k možnosti malého odstupu od fotografovaného objektu.

J Seznam příloh

1. Kopie katastrální mapy ze dne 20.1.2005
2. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 20.1.2005 – LV 96, kat. území Staré Město, obec Praha
3. Dopis ředitele NK ČR Ministerstvu kultury ČR ze dne 29.12.2000 s tabulkou nákladů vynaložených na rekonstrukci objektu odsouhlasenou mezi Michal Praha, spol. s r. o. a NK ČR

V Praze dne 11.3.2005



Handwritten signature of Ing. Jiří Matyáš