ZNALECKÝ POSUDEK
Č. N41548/12

O HODNOTĚ NEMOVITOSTÍ

BYTOVÝ DŮM Č.P. 781 VE SPRÁVĚ MČ PRAHA 10
K.Ú. VRŠOVICE, UL. ŽITOMÍRSKÁ 781/48
PRAHA 10

OBJEDNATEL:	**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10** VRŠOVICKÁ 1429/68 101 38 PRAHA 10
ZNALECKÝ ÚKOL:	OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ JAKO PODKLAD PRO STANOVENÍ SPRAVEDLIVÉ HODNOTY
DATUM OCENĚNÍ:	**31. PROSINCE 2011**
POSUDEK VYPRACOVAL:	EQUITA CONSULTING S.R.O. ZNALECKÝ ÚSTAV TRUHLÁŘSKÁ 3 110 00 PRAHA 1

POSUDEK JE PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH

V PRAZE V DUBNU A KVĚTNU 2012

VYHOTOVENÍ Č. 1

OBSAH

1 ZNALECKÝ ÚKOL 3

2 NÁLEZ 3

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ 3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU 3
2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ 4
2.4 PRÁVNÍ STAV 5

3 METODY 6

3.1 KATEGORIE HODNOTY 6
3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA 6
3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY 7
3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA 7
3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ 7
3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP 8
3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP 8
3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP 8

4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ 10

4.1 POPIS OBJEKTŮ 10
4.1.1 BYTOVÝ DŮM Č.P. 781 NA STAVEBNÍ PARCELE Č. 714 10
4.1.2 DVORNÍ OBJEKT 11
4.1.3 VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ 11
4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ 11
4.2.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY 11
4.2.2 METODA VÝNOSOVÁ 12
4.2.3 METODA POROVNÁVACÍ 15

5 ZÁVĚR 16

5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT 16

6 PŘÍLOHY 18

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA 28

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit spravedlivou hodnotu respektující výnosový potenciál nemovitosti se zohledněním nákladů potřebných na uvedení nemovitosti do bezvadného stavu níže uvedeného bytového domu situovaného v Praze 10 v k.ú. Vršovice s pozemky a příslušenstvím pro potřeby objednatele v procesu prodeje bytových jednotek do vlastnictví fyzických osob – oprávněných nájemců bytových jednotek.
Dílčím úkolem znalce je stanovit spravedlivou hodnotu za předpokladu jiného vlastnictví pozemků a dále následně dle zadání objednatele rozdělit stanovené výsledné hodnoty nemovitostí (bytového domu včetně pozemku, bytového domu bez pozemku) na průměrnou hodnotu za 1 m^2 plochy bytu, 1 m^2 plochy nebytového prostoru a 1 m^2 pozemku.

2 NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovitosti v Praze 10, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1035, k.ú. Vršovice, obec hlavní město Praha:

- **budova č.p. 781 na stavební parcele č. 714,**
- **stavební parcela č. 714 o výměře 338 m^2, vedená jako zastavěná plocha a nádvoří**

a další dále popsané stavby nezapsané v katastru nemovitostí, které jsou příslušenstvím nebo součástí uvedených nemovitostí jako věci hlavní.

Předmětný bytový dům je evidovaný v databázi poskytnuté Městskou částí Praha 10 pod číslem 61.

Poloha a stručný popis
Předmětem ocenění je činžovní koncový řadový dům v blokové zástavbě nacházející se v ulici Žitomírská v Praze 10 – Vršovicích. Budova má jedno podzemní a šest nadzemních podlaží. Střecha je plochá. Ve všech nadzemních podlažích jsou byty - celkem 24. V podzemním podlaží jsou společné prostory a jeden nebytový prostor. Ke koncovému štítu domu je přistaven přízemní objekt s celkem třemi garážemi. Příslušenstvím domu jsou pouze venkovní úpravy.

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování posudku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- informace o oceňovaných nemovitostech vyhotovené systémem MISYS – informace o budově, informace o pozemku, snímek katastrální mapy,
- elektronická verze prohlášení vlastníků bytového domu, autor neuveden,
- přehled bytových a nebytových jednotek situovaných v bytovém domě – přehled jednotlivých místností v jednotkách a jejich podlahových ploch,
- přehled nájmů vyhotovený společností PMC FACILITY a.s., které je svěřena správa oceňovaného bytového domu,
- informace o bytových a nebytových jednotkách situovaných v oceňovaném bytovém domě obsažené v informačním systému IDES,
- odborný posudek o stavebně technickém stavu bytových domů vyhotovený znalcem (spol. EQUITA Consulting s.r.o.) v říjnu až listopadu 2011.

Pro vypracování posudku byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- katastr nemovitostí www.cuzk.cz
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy wgp.praha-mesto.cz
- www.sreality.cz.

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. za účasti zaměstnance správcovské společnosti PMC FACILITY a.s. Místní šetření probíhala též v březnu a dubnu 2012 bez účasti správce.
Místní šetření byla prováděna z veřejně přístupných prostor a ze zpřístupněných společných částí bytového domu. Během místních šetření nebyly prováděny žádné zásahy do konstrukcí, sondy, destrukční ani jiné zkoušky pro zjištění stavu konstrukcí bytového domu. Posouzení stavu budovy bylo provedeno z běžně dostupných míst, vizuálně. Do jednotlivých bytů znalec neměl umožněn přístup, byty jsou (převážně) obsazeny nájemníky, a znalec neměl možnost ověřit jejich výměru, nezná jejich aktuální stavebně-technický stav a stav vybavení. Znalci je z dostupných popisů v podkladech známo vybavení v bytech.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření s očekávaným stavem nemovitosti k datu ocenění, tj. k datu 31.12.2011.

2.3 *PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ*

Předpoklady
Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Prohlášení
Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Věcná omezení
S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kap. 1. Znalecký úkol. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek nenahrazuje z hlediska stavebnětechnického stavu „Stavebnětechnické posouzení budovy včetně statiky".

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení
Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

Autorská práva
Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1.1 Zadání úkolu.

2.4 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví
Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných nemovitostí je bezvadné a úplné a náleží obci Hlavní město Praha, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1 - Staré Město, IČ 00064581. Dle výpisu z katastru nemovitostí je správa předmětných nemovitostí ve vlastnictví obce svěřena Městské části Praha 10, se sídlem Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10 – Vršovice, IČ 00063941.

Stavebněprávní stav
Z informace z katastru nemovitostí vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných staveb je bez závažnějších závad. Budova I pozemek jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy, svěřená správa Městské části Praha 10.
Podle informace z katastru nemovitostí se oceňované nemovitosti nacházejí v památkově chráněném území.

Zástavní a jiná věcná práva
Vlastnictví oceňovaných nemovitostí není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným zástavním nebo jiným věcným právem třetí osoby, které by snižovalo plánované příjmy vlastníka nebo vyžadovalo jeho neplánované výdaje.

Nájemní vztahy k bytům
Podle poskytnutých podkladů jsou bytové jednotky v oceňované budově pronajímány na dobu neurčitou za tzv. již „deregulované" nájemné. Byty v bytovém domě ve správě Městské části Prahy 10 byly historicky pronajímány za tzv. regulované nájemné. V ČR je 900 tisíc nájemních bytů a na 700 tisíc bytů, které ještě 31. prosince 2010 podléhaly regulaci. Z těchto bytů jich ještě více než 300 tisíc zůstává regulovaných do konce roku 2012. V Hlavním městě Praze končí deregulace 31.12.2012. Velmi málo bytů je pronajímáno za opravdu smluvní nájemné. Proces sjednávání nových výší nájmů bude probíhat nepochybně několik let, než se nájemné v jednotlivých částech měst a obcí ustálí na realitně stabilních hodnotách odpovídajících stavu nabídky a poptávky.

Nájemní vztahy k nebytovým prostorům
Podle poskytnutých informací jsou nebytové prostory v oceňované budově pronajímány převážně na dobu neurčitou s obvyklou výpovědní lhůtou, a nepředstavují proto žádné výraznější omezení pro případ, že by se pronajímatel rozhodl užívat pronajaté prostory sám nebo je pronajmout výhodněji někomu jinému.

Bytové jednotky
Oceňovaný bytový dům není dle katastru nemovitostí rozdělen na jednotky. Objednatel má pro bytový dům již zpracovanou listinu "Prohlášení vlastníka". Znalec při ocenění vycházel z výměr jednotlivých jednotek. Jednotlivé jednotky jsou užívány na základě nájemních smluv. Ve výsledné hodnotě byla tato skutečnost respektována.

3 METODY

3.1 KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užitku, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

Druhy hodnot
Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:
1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota *(Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA))* je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:
Odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patřičném průzkumu trhu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Předpoklad
Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) - využití, ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:
- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Cena obvyklá
V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodejích 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 osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim."

Jak je z výše uvedených definic zřejmé, definice obvyklé ceny se věcně shoduje s definicí tržní hodnoty.

3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota
Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota) není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžité vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

Hodnota využití
Value-in-Use (Hodnota využití) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

Investiční hodnota
Investment Value (Investiční hodnota) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Likvidační hodnota
Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena ke transakci.

Speciální hodnota
Special value (speciální hodnota) je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

Účetní hodnota
Book value (účetní hodnota) je hodnota, která je určená na základě platných zákonných norem v účetnictví.

3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Úkolem znalce je stanovení hodnoty nemovitostí pro potřeby objednatele v rámci vyjednávání o prodeji. Výstupem ocenění je spravedlivá hodnota, což je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci respektující výnosový potenciál nemovitosti se zohledněním nákladů potřebných na uvedení nemovitosti do bezvadného stavu, mezi nezávislými partnery, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku. Je založena na tržních principech.
Dílčím úkolem znalce je stanovit spravedlivou hodnotu za předpokladu jiného vlastnictví pozemků a dále následně dle zadání objednatele rozdělit stanovené výsledné hodnoty nemovitostí (bytového domu včetně pozemku, bytového domu bez pozemku) na průměrnou hodnotu za 1 m^2 plochy bytu a 1 m^2 plochy nebytového prostoru a 1 m^2 pozemku.
Celková spravedlivá hodnota za dům je rozdělena dle poměru výnosů bytů a nebytových prostor na celkových výnosech a následně rozpočítána na celkovou výměru podlahových ploch všech bytů a nebytových prostor v domě.

3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:
* nákladový,
* výnosový,
* porovnávací.

3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitosti
V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra
Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko
Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.
Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp.

nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

4.1 POPIS OBJEKTŮ

4.1.1 BYTOVÝ DŮM Č.P. 781 NA STAVEBNÍ PARCELE Č. 714

Oceňovaný dům je situován ve stabilizovaném obytném území ve Vršovicích. Je součástí částečně otevřeného bloku domů, který je tvořen typově a výškově shodnými budovami. Blok je ohraničen ulicemi Ruská, Tolstého, Bulharská a Žitomírská. Vnitroblok je volný se vzrostlou zelení. Dům leží při nároží ulic Žitomírská a Ruská. Ulice Ruská je velmi frekventovaná z hlediska automobilového provozu. Ulice Žitomírská je již jen jednosměrná a klidnější. Z obytného hlediska je lokalita vhodná.
Nemovitost se z hlediska platného územního plánu Prahy nachází v území „OB – čistě obytném". Z hlediska funkčního využití jde tedy o úplný soulad.

Budova má jedno podzemní a šest nadzemních podlaží, střecha je plochá. Poslední nadzemní podlaží je ustupující a jsou tak vytvořeny terasy náležející k bytům situovaným v tomto podlaží. V 1.PP se nacházejí společné prostory, sklepy jednotlivých nájemníků a jeden nebytový prostor. V 1.NP až 6.NP se nacházejí byty. V domě je osobní výtah.

Přehled bytových a nebytových jednotek situovaných v oceňovaném bytovém domě:
Číslo jednotky dle prohlášení vlastníka 781/01 o užitné ploše bez sklepů a balkónů 40,9 m2, o velikosti 1+1 v 1.NP; číslo jednotky 781/02 o užitné ploše 42,3 m2, o velikosti 1+1 v 1.NP; číslo jednotky 781/03 o užitné ploše 44 m2, o velikosti 1+1 v 1.NP; číslo jednotky 781/04 o užitné ploše 45,2 m2, o velikosti 1+1 v 1.NP; číslo jednotky 781/06 o užitné ploše 39,8 m2, o velikosti 1+1 v 2.NP; číslo jednotky 781/07 o užitné ploše 74,1 m2, o velikosti 3+1 v 2.NP; číslo jednotky 781/08 o užitné ploše 70,7 m2, o velikosti 2+1 v 2.NP; číslo jednotky 781/09 o užitné ploše 46,4 m2, o velikosti 1+1 v 2.NP; číslo jednotky 781/10 o užitné ploše 22,8 m2, o velikosti 1+0 v 3.NP; číslo jednotky 781/11 o užitné ploše 94,3 m2, o velikosti 3+1 v 3.NP; číslo jednotky 781/12 o užitné ploše 67,7 m2, o velikosti 2+1 v 3.NP; číslo jednotky 781/13 o užitné ploše 45,5 m2, o velikosti 1+1 v 3.NP; číslo jednotky 781/14 o užitné ploše 22,9 m2, o velikosti 1+0 v 4.NP; číslo jednotky 781/15 o užitné ploše 95,2 m2, o velikosti 3+1 v 4.NP; číslo jednotky 781/16 o užitné ploše 67,3 m2, o velikosti 2+1 v 4.NP; číslo jednotky 781/17 o užitné ploše 46,3 m2, o velikosti 1+1 v 4.NP; číslo jednotky 781/18 o užitné ploše 22,5 m2, o velikosti 1+0 v 5.NP; číslo jednotky 781/19 o užitné ploše 92,4 m2, o velikosti 3+1 v 5.NP; číslo jednotky 781/20 o užitné ploše 68,2 m2, o velikosti 2+1 v 5.NP; číslo jednotky 781/21 o užitné ploše 45,8 m2, o velikosti 1+1 v 5.NP; číslo jednotky 781/22 o užitné ploše 24,3 m2, o velikosti 1+0 v 6.NP; číslo jednotky 781/23 o užitné ploše 37,8 m2, o velikosti 2+1 v 6.NP; číslo jednotky 781/24 o užitné ploše 49,5 m2, o velikosti 2+1 v 6.NP; číslo jednotky 781/25 o užitné ploše 33 m2, o velikosti 1+0 v 6.NP; číslo jednotky 781/26 o užitné ploše 12 m2 v 1.NP; číslo jednotky 781/27 o užitné ploše 12 m2 v 1.NP; číslo jednotky 781/28 o užitné ploše 27,9 m2 v 1.NP; jednotky vše dle informací z předloženého prohlášení vlastníka.

Výměry podlahových ploch uvedených bytových a nebytových jednotek situovaných v oceňovaném bytovém domě byly dle zadání objednatele převzaty z předloženého připraveného prohlášení vlastníka. Celková podlahová plocha bytových jednotek je 1 238,9 m^2. Celková podlahová plocha nebytových jednotek je 51,9 m^2.

Poznámka
Výměry podlahových ploch převzatých z prohlášení vlastníka, neodpovídají výměrám evidovaných v informačním systému IDES – databáze nemovitostí užívaná objednatelem.

Stavební popis
Nosné svislé konstrukce jsou zděné z plných pálených cihel. Nosné vodorovné konstrukce jsou železobetonové, monolitické. Střecha je plochá s živičnou krytinou. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je železobetonové s povrchem z teraca s kovovým zábradlím

se skleněnou výplní a dřevěným madlem. Okna jsou dřevěná špaletová, vnitřní dveře jsou převážně dřevěné hladké osazené do ocelových zárubní. Podlahy společných prostor jsou zhotoveny z teraca, keramické dlažby a v 1.PP z betonové mazaniny. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové. Fasády jsou břízolitové. Uliční fasáda má sokl obložený do úrovně podlahy 2.NP keramickým obkladem. V uliční fasádě jsou dále obložena ostění oken. Dvorní fasáda je hladká, s balkony. V domě jsou zhotoveny rozvody elektro 220V, 380V,slaboproudu a hromosvod. Vytápění jednotlivých bytů je ústřední, v 1.PP domu je situována kotelna. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci a plynovod.

Technický stav
Celkový stav objektu odpovídá stáří a dlouhodobě zanedbané údržbě. Poslední nadzemní podlaží bylo opraveno - nová vrstva živičné krytiny, nátěr fasády a nový povrch teras. Na římse v úrovni 5.NP jsou zjevné stopy po zatékání. Keramický obklad markýzy nad vstupem je ve špatném stavu. Omítka soklu dvorní fasády na několika místech odpadává. Okna jsou bez výrazné údržby. Balkony jsou pravděpodobně v mírně zhoršeném stavu. Suterén je vlhký a ve špatném stavu, opadává omítka zdiva, podlahy v suterénu jsou v nevyhovujícím stavu.

Stáří stavby
Doklad o stáří předložen nebyl. Podle zjištění byl dům postaven v roce 1936.

4.1.2 DVORNÍ OBJEKT

K domu jsou při štítové zdi přistavěny dva přízemní objekty s celkem třemi garážemi. Objekty jsou zastřešeny plochými střechami. Dvě garáže jsou postaveny v jedné výškové úrovni, leží na stejném pozemku jako vlastní dům. Jedna garáž je vzhledem ke svažitosti terénu uskočená a leží na samostatném pozemku.

4.1.3 VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

Dům má přes předzahrádku vedeny přípojky vodovodu, kanalizace a plynu z veřejných řadů v Žitomírské ulici. Zpevněné plochy tvoří přístupový chodník, okapový chodníček okolo domu a prostor před garážemi. Výškový rozdíl mezi chodníkem a vstupem do domu vyrovnává shodiště s pěti kamennými stupni a dále zídky z lícového zdiva doplněné plotem z pletiva v rámech.

4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

4.2.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny a zohledňuje přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené nemovitosti stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Výsledek věcné hodnoty může být pak snížen o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání nemovitosti.

Reprodukční cena
Reprodukční cena pro jednotlivé stavby byla stanovena pomocí jednotné klasifikace stavebních objektů - JKSO z databáze RTS Brno®. Cenová úroveň 04/2012 byla zjištěna podle doposud zveřejněných indexů ČSÚ a interpolací průběhu indexu cen stavebních prací a materiálů ve stejném období předchozího roku. Pro výpočet reprodukční ceny bytového domu byl použit ukazatel JKSO 803.51 - budovy bytové netypové bez občanské vybavenosti, zděné, v cenové výši 5.933 Kč/m^3. K uvedeným stavebním nákladům byly připočteny další náklady nezbytné k provedení stavby jako náklady na vyhotovení projektové dokumentace, řízení stavby, její pojištění atd.

Příloha č. 1
Výpočet reprodukční ceny a věcné hodnoty staveb, jeho vstupy i výsledky jsou uvedeny v příloze č. 1.

4.2.2 METODA VÝNOSOVÁ

Výnosová hodnota byla stanovena diskontováním budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitosti za použití současné hodnoty (PV). Pro výpočet byl zvolen stochastický model nestacionárního ekonomického prostředí s předpokladem nekonečné ekonomické životnosti staveb. Vstupy typu výměry a další technické údaje byly převzaty od objednatele.

Stanovení výnosů
Výnosovou metodou byly oceněny všechny stavby a pozemky i jejich součásti jako jeden funkční celek. Výnosy jsou tvořeny pronájmem jednotlivých užitných ploch všech objektů. Pro každý typ užitné plochy byla ve výpočtu použita adekvátní výše nájemného.
Nájemné použité ve výpočtu odpovídá průměru nájemného realizovaného v bytových domech. Znalec připomíná, že mu není zcela znám stavebně-technický stav jednotlivých bytových jednotek, proto nepřipadá do úvahy pro každou bytovou jednotku do výpočtu uvažovat rozdílnou výši nájemného.

Výnosy pro nebytové prostory byly stanoveny na úrovni obvykle dosažitelného nájemného v dané lokalitě pro daný typ užitných ploch na základě průzkumu lokálního trhu. Uzavřené nájemní smlouvy na dobu neurčitou s obvyklou výpovědní lhůtou, nepředstavují riziko pro vlastníka (jak již bylo výše zmíněno). Znalec měl při ocenění k dispozici informace o aktuálních nájemních vztazích a výši nájemného a ve většině případů lze konstatovat, že tyto částky nejsou na úrovni obvyklého nájemného. Znalci nepřísluší hodnotit výše nájmů, nicméně se domnívá, že z hlediska i společenské role města a podpory různých neziskových organizací a spolků, je reálné, že je smluveno minimální, resp. symbolické nájemné.

Znalec zjistil následující výše dosažitelného obvyklého nájemného v lokalitě Prahy 10:

Typ ploch	Minimální výše (Kč/m^2/rok)	Maximální výše (Kč/m^2/rok)
Kanceláře	88	260
Obchodní prostory	165	700
Restaurace	260	340
Sklady	112	160

Příloha č. 2
Výše nájemného pro jednotlivé užitné plochy použitá pro výpočet výnosové hodnoty oceňované nemovitosti včetně předpokládané 100% obsazenosti jednotlivých ploch je přehledně uvedena v příloze č. 2.

Stanovení nákladů
Náklady, které musí hradit vlastník nemovitosti, tvoří zejména:
Fixní náklady
* daň z nemovitosti
* pojištění staveb
* nájemné za užívání pozemků jiného vlastníka
* obnovovací náklady staveb

Variabilní
* běžné udržovací a správní náklady

Daň z nemovitosti
Výše roční daně z nemovitosti byla stanovena vlastním výpočtem znalce na základě zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitosti.

Pojištění nemovitosti
Výše ročního pojistného za živelné, popř. jiné pojištění nemovitosti bylo stanoveno ve výši obvyklé pro pojištění nemovitostí v ČR.

Nájemné za užívání pozemků
V případě stanovení dílčího úkolu, tj. stanovit hodnotu majetku (bytových domů) bez pozemků, bylo ve výpočtu použito nákladu na pronájem pozemku. Není-li pozemek předmětem ocenění, je předpokládáno s jeho pronájmem v souladu s jeho využitím. Vlastník užívající pozemek třetí osoby je povinen hradit vlastníkovi pozemku nájemné za jeho užívání, a proto je nutné do nákladů kalkulovat i náklady spojené s užíváním těchto pozemků. Výše těchto nákladů se stanovuje jako výše nájemného obvyklého v daném místě a čase za tyto pozemky.

Běžně se výše nájemného za pozemky jiného vlastníka stanoví z jejich tržní hodnoty dle následujícího přehledu:

Typ pozemku	Zastavěné stavbami	Nezastavěné
Sazba % z tržní hodnoty	8-10%	5-7%

Znalec zjistil na základě cenové mapy stavebních pozemků hodnotu pozemků ve výši 7.000 Kč/m^2. Celková výměra pozemků činí 338 m^2. Výše nájemného za tyto pozemky byla stanovena při použití sazby 5% z hodnoty pozemku zjištěné dle cenové mapy stavebních pozemků. Celková roční výše nájemného za pozemky činí 118.300,- Kč.

Obnovovací náklady
Tyto náklady jsou představovány průměrnými výdaji na výměny stavebních prvků krátkodobé životnosti, které musí být periodicky vyměňovány, a dále na modernizace (zvyšování užitného standardu pronajímaných ploch v souvislosti s rostoucími požadavky trhu) zajišťující nekonečnou ekonomickou životnost staveb. Tyto náklady nejsou skutečnými výdaji jednotlivých let, ale jsou vynakládány jednorázově v pravidelně se opakujících periodách. Pro potřeby výpočtu výnosové hodnoty jsou tyto jednorázové výdaje časově rozlišeny na počet let podle zvolené periody. Výše těchto nákladů závisí na typu nemovitosti, na jejím konstrukčním systému, použitých materiálech atd. Výše těchto nákladů se odvíjí od reprodukční ceny staveb a základními kriterii je délka periody a objemový podíl konstrukcí, které budou podléhat výměně či opravě.

Pro oceňovanou nemovitost byla použita perioda 10 let a objemový podíl konstrukcí 15 % vzhledem k typu konstrukce a předpokladu udržitelnosti stavu budovy pro generování nájemného v predikované výši.

Investiční náklady
Tyto náklady představují předpokládané výdaje, které bude potřeba vynaložit na opravy či výměny konstrukcí (prvků), které zajistí uvedení nemovitosti do bezvadného a funkčního stavu. Předpoklad provést opravy jednotlivých konstrukcí (prvků) nemovitosti a zároveň rozsah oprav se odvíjí od jejich zjištěného stavebně technického stavu ze znalci dostupných prostor. Stavebně technický stav jednotlivých prvků a konstrukcí byl zjištěn při provedených místních šetřeních. Výše těchto nákladů se odvíjí od rozsahu oprav a dále od reprodukčních cen za opravu, případně za výměnu dané konstrukce.

Z důvodu uvedení bytového domu do bezvadného stavu byly kalkulovány náklady na střešní konstrukce ve výši 75.000,- Kč, střešní terasy ve výši 169.000,- Kč, balkóny (lodžie) ve výši 137.000,- Kč, fasády ve výši 589.000,- Kč, výplně otvorů ve výši 492.000,- Kč, vnitřní omítky ve výši 1.542.000,- Kč, podlahové konstrukce ve výši 271.000,- Kč, truhlářské prvky ve výši 17.000,- Kč, domovní rozvody ve výši 529.000,- Kč, elektroinstalace ve výši 325.000,- Kč, výtahy ve výši 554.000,- Kč, zámečnické konstrukce ve výši 7.000,- Kč.
Pro stanovení výše předpokládaných nákladů na opravy jednotlivých konstrukcí byly sestaveny dílčí výkazy výměr, které vycházejí z obecně známých skladeb daných konstrukcí a technologických postupů při jejich provádění a dále z předpokládaného postupu prací týkajících se přímo i nepřímo kompletní opravy (výměny) dané konstrukce. Tzn., že v položkových rozpočtech jsou zahrnuty také opravy konstrukcí (prvků), které na posuzované konstrukce navazují a je vhodné je společně s hlavní opravovanou konstrukcí opravit (vyměnit) jako jeden celek (např. s výměnou střešní krytiny je spojena výměna části prvků krovu a oprava komínových těles). Z těchto sestavených výkazů výměr byly pomocí rozpočtových pravidel získány ceny prací za kompletní opravy (výměny) konstrukcí a prvků. Zjištěné ceny prací byly aplikovány na opravy konkrétních konstrukcí s přihlédnutím na jejich hodnocení. Výsledné ceny prací za opravy byly stanoveny na základě cen zjištěných příslušnými dílčími položkovými rozpočty.

Tyto náklady jsou uvažovány jako výdaj vlastníka v horizontu následujících pěti let. Náklady na opravy a rekonstrukce budou vynaloženy postupně v následujících letech, konkrétně v roce 2014 ve výši 50%, v roce 2015 ve výši 30%, v roce 2016 ve výši 10% a v roce 2017 ve výši 10%.

Běžné udržovací a správní náklady
Tyto náklady jsou spojeny s provozem nemovitosti a jsou tvořeny zejména:

* výdaji na drobné opravy a údržbu
* výdaji na správu (právní služby, účetnictví, provize realitní kanceláři, marketing atd.)
* výdaji na zajištění provozu technických zařízení (výtahy, příprava TUV, vytápění, vzduchotechnika atd.)
* výdaji na poskytované služby, které jsou zahrnuty v nájemném a nejsou samostatně přefakturovatelné nájemcům
* výdaji na služby běžně přefakturovávané nájemcům, které mohou vzniknout v souvislosti s neobsazeností části prostor
* ostatní pravidelné nebo jednorázové výdaje.

Znalec prováděl dlouhodobá statistická šetření vztahující se k výši těchto nákladů skutečně vynakládaných vlastníky nemovitostí. Závěry těchto šetření jsou následující:

* celková výše správních nákladů je závislá na typu nemovitosti a struktuře jejích užitných ploch
* celková výše správních nákladů je závislá na lokalitě, ve které je nemovitost situována
* celková výše správních nákladů je závislá na skladbě poskytovaných služeb vlastníkem nemovitosti.

Pro jednotlivé bytové a nebytové jednotky byla zvolena a použita sazba těchto nákladů ve výši 150 Kč měsíčně, což je obvyklá sazba firem zajišťujících správu a na údržbu budov byla použita sazba ve výši 35 Kč ročně za 1 m^2 plochy bytu nebo nebytového prostoru.

Stanovení diskontní míry
Diskontní míra pro stanovení výnosové hodnoty nemovitosti je tvořena dvěmi základními složkami:

- Bezrizikovou složkou
- Složkou rizika.

Celkovou výši diskontní míry uvažuje znalec jako nekonstantní, tj. v čase proměnlivou.

Bezriziková složka
Bezriziková složka diskontní míry je stanovena na úrovni průměrného výnosu z dlouhodobých (10 let) státních dluhopisů v ČR. Informace o této výnosnosti čerpal znalec ze statistických zjišťování Evropské centrální banky (http://www.ecb.int/stats/money/long/html/index.en.html). Znalec využívá průměr za posledních 6 po sobě jdoucích měsíců.

Ke dni ocenění tento 6-měsíční průměr činí 3,34%. Tato výše je srovnatelná s průměrem zemí EU a znalec tedy nepředpokládá výrazné budoucí změny této složky a proto tato složka zůstává konstantní po celou dobu hodnoceného období.

Složka rizika
Celková složka rizika pro oceňovanou nemovitost byla stanovena na základě yieldů realizovaných při prodejích nemovitostí v ČR v posledním období.

Yield
Yield je definován jako podíl ročního čistého příjmu na kupní ceně (včetně nákladů na uskutečnění koupě) počítaný k datu prodeje/koupě nemovitosti (uvádí se v procentech).

Na základě historického vývoje dosahovaných prime yieldů odvodil znalec s ohledem na aktuální informace výši yieldu k datu ocenění a očekávaný budoucí vývoj, který bude pravděpodobně pokračovat v trendu zemí v EU 15.

Yieldy představují celkovou výši kapitalizační míry k danému okamžiku. Základní vztah mezi kapitalizační mírou a diskontní mírou:

kapitalizační míra = diskontní míra - tempo růstu výnosů.

Riziková složka diskontní míry použitá pro ocenění je odvozena následujícím způsobem:

- Od aktuální výše dosahovaného yieldu je odečtena výše bezrizikové složky diskontní míry - základní riziková složka
- Základní riziková složka je zvýšena o příslušné tempo růstu výnosů

Příloha č. 3
Výpočet výnosové hodnoty oceňované nemovitosti je uveden v příloze č. 3.

4.2.3 METODA POROVNÁVACÍ

Vzhledem k zadání úkolu (viz. kap. 3.1.3) respektovat při stanovení hodnoty výnosový potenciál oceňovaných nemovitostí, nebyla metoda porovnávací pro daný účel ocenění použita.

5 ZÁVĚR

Úkolem znalce je stanovení hodnoty nemovitostí pro potřeby objednatele v rámci vyjednávání o prodeji. Výstupem ocenění je spravedlivá hodnota, což je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci respektující výnosový potenciál nemovitosti se zohledněním nákladů potřebných na uvedení nemovitosti do bezvadného stavu, mezi nezávislými partnery, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku. Je založena na tržních principech.
Dílčím úkolem znalce je stanovit spravedlivou hodnotu za předpokladu jiného vlastnictví pozemků a dále následně dle zadání objednatele rozdělit stanovené výsledné hodnoty nemovitostí (bytového domu včetně pozemku, bytového domu bez pozemku) na průměrnou hodnotu za 1 m^2 plochy bytu a 1 m^2 plochy nebytového prostoru a 1 m^2 pozemku.
Celková spravedlivá hodnota za dům je rozdělena dle poměru výnosů bytů a nebytových prostor na celkových výnosech a následně rozpočítána na celkovou výměru podlahových ploch všech bytů a nebytových prostor v domě.

5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Výsledné hodnoty včetně pozemku

Výnosová hodnota celkem (včetně pozemku)	**18.655.000,- Kč**
Hodnota 1 m^2 podlahové plochy bytu	**14.560,- Kč**
Hodnota 1 m^2 podlahové plochy nebytového prostoru	**11.980,- Kč**

Výsledné hodnoty bez pozemku

Výnosová hodnota celkem (bez pozemku)	**16.576.000,- Kč**
Hodnota 1 m^2 podlahové plochy bytu	**12.930,- Kč**
Hodnota 1 m^2 podlahové plochy nebytového prostoru	**10.650,- Kč**
Hodnota 1 m^2 pozemku	**6.150,- Kč**

Poznámka
Výsledkem ocenění je hodnota majetku založená na tržních principech, která je v souladu s definicí a požadavkem Městské části Praha 10, zohledňující specifické podmínky při prodeji bytových jednotek oprávněným nájemcům.
Uvedené hodnoty nejsou hodnotami tržními a nelze je považovat za základ pro stanovení ceny mezi obecným prodávajícím a obecným kupujícím.

Upozornění
Místní šetření byla prováděna z veřejně přístupných prostor a ze zpřístupněných společných částí bytového domu. Během místních šetření nebyly prováděny žádné zásahy do konstrukcí, sondy, destrukční ani jiné zkoušky pro zjištění stavu konstrukcí bytového domu. Posouzení stavu budovy bylo provedeno z běžně dostupných míst, vizuálně. Do jednotlivých bytů znalec neměl umožněn přístup, byty jsou ke dni ocenění obsazeny nájemníky, a znalec neměl možnost ověřit jejich výměru, nezná jejich aktuální stavebně-technický stav a stav vybavení. Znalci je z dostupných popisů v podkladech známo vybavení v bytech.
Znalec od objednatele obdržel veškeré informace týkající se výše realizovaného nájemného ke dni ocenění, soupis bytových jednotek a výměry jednotlivých bytů. Výměry bytů byly znalci poskytnuty ve dvou „souborech - databázích". Jedním je soubor skutečně pronajímaných ploch nájemcům (ze systému IDES), druhým je listina prohlášení vlastníka. Tyto dva soubory s uvedenými výměrami spolu nekorespondují, liší se. Znalec pro ocenění vycházel z výměr dle poskytnuté listiny prohlášení vlastníka. Znalec neměl možnost výměry ani stavebně-technický stav jednotlivých bytových jednotek ověřovat.
Podle informace z katastru nemovitostí se oceňované nemovitosti nacházejí v památkově chráněném území.
Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

Metodické postupy

Pro stanovení výsledné hodnoty nemovitostí byla v souladu s respektováním výnosového potenciálu nemovitostí použita výnosová metoda diskontovaného cash – flow plynoucí z pronájmu jednotlivých užitných ploch. Ve výpočtu je uvažována 100% obsazenost jednotlivých užitných ploch s výší nájemného respektující aktuální smluvní vztahy. Výše výnosů a nákladů je popsána detailně v kapitolách výše v posudku.

Výstupem ocenění je spravedlivá hodnota, což je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci respektující výnosový potenciál nemovitosti se zohledněním nákladů potřebných na uvedení nemovitosti do bezvadného stavu.

Celková spravedlivá hodnota za dům je rozdělena dle poměru výnosů bytů a nebytových prostor na celkových výnosech a následně rozpočítána na celkovou výměru podlahových ploch všech bytů a nebytových prostor v domě.

Převody předmětu ocenění

Z výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že současnému vlastníkovi předmětných nemovitostí vzniklo vlastnické právo na základě zákona č. 172/1991.

6 PŘÍLOHY

PŘÍLOHA Č. 1.	VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY STAVEB
PŘÍLOHA Č. 2.	PŘEHLED VÝNOSŮ A NÁKLADŮ Z PRONÁJMU
PŘÍLOHA Č. 3.	VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY (VE VARIANTĚ S A BEZ POZEMKU)
PŘÍLOHA Č. 4.	FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY
PŘÍLOHA Č. 5.	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
PŘÍLOHA Č. 6.	INFORMACE O NEMOVITOSTECH ZÍSKANÉ Z INFORMAČNÍHO SYSTÉMU MYSIS
PŘÍLOHA Č. 7.	FOTOGRAFIE

CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha m^2	podlažní plocha m^2	konstrukční výška m	obestavěný prostor m^3	začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebení	rozestavěnost
Bytový dům						5 369,0	1936	76			-
Vedlejší stavby						198,0	1936	76			-
											-
											-
											-
CELKEM	-	-	0,0	0,0	-	5 567,0	-	-		-	-

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	JKSO	cena za jednotku Kč/m^3	koeficient vybavení (0,8 - 1,2)	obestavěný prostor m^3	stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Bytový dům	803.51	5 933	1,00	5 369	31 854 277	1 592 714	3 822 513	37 269 504		0	
Vedlejší stavby										0	
CELKEM	-	-	-	-	**31 854 277**	**1 592 714**	**3 822 513**	**37 269 504**	**0**	**0**	**0**

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A VENKOVNÍCH ÚPRAV

Název objektu	měrná jednotka (MJ)	množství MJ	materiál	stáří roky	opotřebení, nedokončenost	JKSO	cena za jednotku Kč/MJ	reprodukční cena Kč	opotřebení, nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Inženýrské sítě a venkovní úpravy			3% z RC hlavních staveb					111 809	0	111 809
CELKEM	-	-	-	-	-	-	-	**111 809**	**0**	**111 809**

PŘEHLED UŽITNÝCH PLOCH JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ

Název objektu	kancelářské plochy	prodejní plochy	drobné skladové plochy	garáží a parkovací stání	plochy provozoven a dílen	byty	Nebytové plochy	půdní prostory	celkem za objekt
	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2
Bytový dům včetně vedlejších staveb						1 239	52	0	1 291
Celkem	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 239**	**52**	**0**	**1 291**

STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Název objektu	kancelářské plochy	prodejní plochy	drobné skladové plochy	plochy velkoskladů	plochy provozoven a dílen	byty	Nebytové plochy	půdní prostory	celkem za objekt
	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2
Celkové užitné plochy (m^2)	0	0	0	0	0	1239	52	0	1291
Průměrná roční obsazenost	100%	100%	100%	100%	100%	100%	80%	80%	100%
Sazba ročního nájemného (Kč/m2/rok)						1 385	1 140	0	1 375
Výše ročního nájemného (tis. Kč)	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**1 715,6**	**47,3**	**0,0**	**1 763,0**
- smlouvy na dobu určitou	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- smlouvy s místně obvyklým nájemným	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 715,6	47,3	0,0	1 763,0

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu - varianta s pozemkem (tis. Kč)	Výše nákladu - varianta bez pozemku (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	dle platného předpisu	15,9	15,9
Pojištění staveb	0,6 promile z reprodukční ceny	22,4	22,4
Běžná správa a údržba	stanoveno v závislosti na počtu jednotek	94,0	94,0
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 10% konstrukcí každých 15 let)	275,4	275,4
Nájem za užívání pozemku	5% roční sazba z hodnoty zast. pozemku	0,0	118,3
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		**407,6**	**525,9**

VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY - DCF

Makroekonomická data

Ukazatel	2012	2013	2014	2015	2016	2017	další
Index spotřebitelských cen	3,80%	1,90%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Index cen stavebních prací	0,50%	0,50%	1,00%	1,50%	2,20%	2,20%	2,20%
Index nájemného nebytových prostor	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Index nájemného bytů	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%

Výnosy z pronájmu nemovitostí

Položka	2012	2013	2014	2015	2016	2017	další
Výnosy z pronájmu nebytových prostor	**47,3**	**47,3**	**47,6**	**48,0**	**48,8**	**49,7**	**50,7**
- smlouvy s místně obvyklým nájemným	47,3 (0,00%)	47,3 (0,50%)	47,6 (1,00%)	48,0 (1,50%)	48,8 (2,00%)	49,7 (2,00%)	50,7 (2,00%)
- půdní prostory	0,0 (0,00%)	0,0 (0,50%)	0,0 (1,00%)	0,0 (1,50%)	0,0 (2,00%)	0,0 (2,00%)	0,0 (2,00%)
Výnosy z pronájmu bytů	**1 715,6**	**1 715,6**	**1 724,2**	**1 741,4**	**1 767,6**	**1 802,9**	**1 839,0**
- nájemné	1 715,6 (0,00%)	1 715,6 (0,50%)	1 724,2 (1,00%)	1 741,4 (1,50%)	1 767,6 (2,00%)	1 802,9 (2,00%)	1 839,0 (2,00%)
- nájemné za ant. soustavu umístěnou na střeše	0,0 (0,00%)	0,0 (1,90%)	0,0 (2,50%)	0,0 (2,00%)	0,0 (2,00%)	0,0 (2,00%)	0,0 (2,00%)
Celkové výnosy (tis. Kč)	**1 763,0**	**1 763,0**	**1 771,8**	**1 789,5**	**1 816,3**	**1 852,7**	**1 889,7**
Měnový kurz	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Celkové výnosy (tis. Kč)	**1 763,0**	**1 763,0**	**1 771,8**	**1 789,5**	**1 816,3**	**1 852,7**	**1 889,7**

Náklady na pronájem nemovitostí

Položka	2012	2013	2014	2015	2016	2017	další
Daň z nemovitosti	15,9 (3,80%)	16,5 (1,90%)	16,8 (2,50%)	17,2 (2,00%)	17,6 (2,00%)	17,9 (2,00%)	18,3 (2,00%)
Pojištění staveb	22,4 (3,80%)	23,2 (1,90%)	23,7 (2,50%)	24,2 (2,00%)	24,7 (2,00%)	25,2 (2,00%)	25,7 (2,00%)
Běžná správa a údržba	94,0 (0,50%)	94,5 (0,50%)	94,9 (1,00%)	95,9 (1,50%)	97,3 (2,20%)	99,5 (2,20%)	101,7 (2,20%)
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	275,4 (0,50%)	276,7 (0,50%)	278,1 (1,00%)	280,9 (1,50%)	285,1 (2,20%)	291,4 (2,20%)	297,8 (2,20%)
Nájem za užívání pozemku	0,0 (3,80%)	0,0 (1,90%)	0,0 (2,50%)	0,0 (2,00%)	0,0 (2,00%)	0,0 (2,00%)	0,0 (2,00%)
Celkové náklady (tis. Kč)	**407,6**	**410,9**	**413,5**	**418,3**	**424,8**	**434,0**	**443,5**
Měnový kurz	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Celkové náklady (tis. Kč)	**407,6**	**410,9**	**413,5**	**418,3**	**424,8**	**434,0**	**443,5**

Čistý zisk

Položka	zbytek r.2012	2013	2014	2015	2016	2017	další
Celkové výnosy (tis. Kč)	1 763,0 (0,00%)	1 763,0 (0,50%)	1 771,8 (1,00%)	1 789,5 (1,50%)	1 816,3 (2,00%)	1 852,7 (2,00%)	1 889,7 (2,00%)
Celkové náklady (tis. Kč)	407,6 (0,81%)	410,9 (0,64%)	413,5 (1,15%)	418,3 (1,55%)	424,8 (2,18%)	434,0 (2,18%)	443,5 (2,18%)
Čistý zisk (tis. Kč)	**1 355,3**	**1 352,0**	**1 358,2**	**1 371,2**	**1 391,6**	**1 418,6**	**1 446,2**

Diskontní míra

Položka	2012	2013	2014	2015	2016	2017	další
Bezriziková sazba	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%
Riziková složka (odvozená z realizovaných yieldů)	2,66%	2,66%	2,66%	2,66%	2,66%	2,66%	2,66%
Tempo růstu	0,00%	0,00%	0,46%	0,96%	1,48%	1,95%	1,94%
Celková výše diskontní míry	**6,00%**	**6,00%**	**6,46%**	**6,96%**	**7,48%**	**7,95%**	**7,94%**

Výpočet výnosové hodnoty nemovitostí

Položka	2012	2013	2014	2015	2016	2017	další
Diskontovaný zisk - současná hodnota jednotlivých let	1 278,6	1 203,3	1 135,5	1 071,8	1 012,0	955,7	902,6
Diskontovaný zisk - současná hodnota - kumulovaně	1 278,6	2 481,9	3 617,4	4 689,2	5 701,1	6 656,8	7 559,4
Perpetuita k jednotlivým rokům	21 258,2	20 147,0	19 105,4	18 128,2	17 193,9	16 238,2	N/A
Perpetuita k horizontu hodnocení	16 238,2						
Současná hodnota (PV) projektu - hodnota nemovitosti (tis.Kč)	**22 895,0**						

Celkové nezbytné investiční náklady

Položka	zbytek r.2012	2013	2014	2015	2016	2017	další
Investiční náklady (tis. Kč)	0,0 (0,50%)	0,0 (0,50%)	2 377,1 (1,00%)	1 440,5 (1,50%)	487,4 (2,20%)	498,1 (2,20%)	0,0 (2,20%)
Diskotní míra - bezriziková sazba	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%
Diskontované investiční náklady	0,0	0,0	2 154,0	1 263,1	413,5	409,0	0,0
Současná hodnota investičních nákladů	**4 239,6**						

Výsledná výnosová hodnota	(vč. pozemku / zaokrouhleno)	**18 655 000 Kč**

VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY - DCF

Makroekonomická data

Ukazatel	2012	2013	2014	2015	2016	2017	další
Index spotřebitelských cen	3,80%	1,90%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Index cen stavebních prací	0,50%	0,50%	1,00%	1,50%	2,20%	2,20%	2,20%
Index nájemného nebytových prostor	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Index nájemného bytů	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%

Výnosy z pronájmu nemovitostí

Položka	2012	2013	2014	2015	2016	2017	další
Výnosy z pronájmu nebytových prostor	**47,3**	**47,3**	**47,6**	**48,0**	**48,8**	**49,7**	**50,7**
- smlouvy s místně obvyklým nájemným	47,3 (0,00%)	47,3 (0,50%)	47,6 (1,00%)	48,0 (1,50%)	48,8 (2,00%)	49,7 (2,00%)	50,7 (2,00%)
- půdní prostory	0,0 (0,00%)	0,0 (0,50%)	0,0 (1,00%)	0,0 (1,50%)	0,0 (2,00%)	0,0 (2,00%)	0,0 (2,00%)
Výnosy z pronájmu bytů	**1 715,6**	**1 715,6**	**1 724,2**	**1 741,4**	**1 767,6**	**1 802,9**	**1 839,0**
- nájemné	1 715,6 (0,00%)	1 715,6 (0,50%)	1 724,2 (1,00%)	1 741,4 (1,50%)	1 767,6 (2,00%)	1 802,9 (2,00%)	1 839,0 (2,00%)
- nájemné za ant. soustavu umístěnou na střeše	0,0 (0,00%)	0,0 (1,90%)	0,0 (2,50%)	0,0 (2,00%)	0,0 (2,00%)	0,0 (2,00%)	0,0 (2,00%)
Celkové výnosy (tis. Kč)	**1 763,0**	**1 763,0**	**1 771,8**	**1 789,5**	**1 816,3**	**1 852,7**	**1 889,7**
Měnový kurz	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Celkové výnosy (tis. Kč)	**1 763,0**	**1 763,0**	**1 771,8**	**1 789,5**	**1 816,3**	**1 852,7**	**1 889,7**

Náklady na pronájem nemovitostí

Položka	2012	2013	2014	2015	2016	2017	další
Daň z nemovitostí	15,9 (3,80%)	16,5 (1,90%)	16,8 (2,50%)	17,2 (2,00%)	17,6 (2,00%)	17,9 (2,00%)	18,3 (2,00%)
Pojištění staveb	22,4 (3,80%)	23,2 (1,90%)	23,7 (2,50%)	24,2 (2,00%)	24,7 (2,00%)	25,2 (2,00%)	25,7 (2,00%)
Běžná správa a údržba	94,0 (0,50%)	94,5 (0,50%)	94,9 (1,00%)	95,9 (1,50%)	97,3 (2,20%)	99,5 (2,20%)	101,7 (2,20%)
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	275,4 (0,50%)	276,7 (0,50%)	278,1 (1,00%)	280,9 (1,50%)	285,1 (2,20%)	291,4 (2,20%)	297,8 (2,20%)
Nájem za užívání pozemku	118,3 (3,80%)	122,8 (1,90%)	125,1 (2,50%)	128,3 (2,00%)	130,8 (2,00%)	133,4 (2,00%)	136,1 (2,00%)
Celkové náklady (tis. Kč)	**525,9**	**533,7**	**538,7**	**546,5**	**555,6**	**567,5**	**579,6**
Měnový kurz	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Celkové náklady (tis. Kč)	**525,9**	**533,7**	**538,7**	**546,5**	**555,6**	**567,5**	**579,6**

Čistý zisk

Položka	zbytek r.2012	2013	2014	2015	2016	2017	další
Celkové výnosy (tis. Kč)	1 763,0 (0,00%)	1 763,0 (0,50%)	1 771,8 (1,00%)	1 789,5 (1,50%)	1 816,3 (2,00%)	1 852,7 (2,00%)	1 889,7 (2,00%)
Celkové náklady (tis. Kč)	525,9 (1,48%)	533,7 (0,93%)	538,7 (1,46%)	546,5 (1,66%)	555,6 (2,14%)	567,5 (2,14%)	579,6 (2,14%)
Čistý zisk (tis. Kč)	**1 237,0**	**1 229,2**	**1 233,1**	**1 242,9**	**1 260,7**	**1 285,2**	**1 310,1**

Diskontní míra

Položka	2012	2013	2014	2015	2016	2017	další
Bezriziková sazba	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%
Riziková složka (odvozená z realizovaných yieldů)	2,66%	2,66%	2,66%	2,66%	2,66%	2,66%	2,66%
Tempo růstu	0,00%	0,00%	0,31%	0,80%	1,43%	1,94%	1,94%
Celková výše diskontní míry	**6,00%**	**6,00%**	**6,31%**	**6,80%**	**7,43%**	**7,94%**	**7,94%**

Výpočet výnosové hodnoty nemovitostí

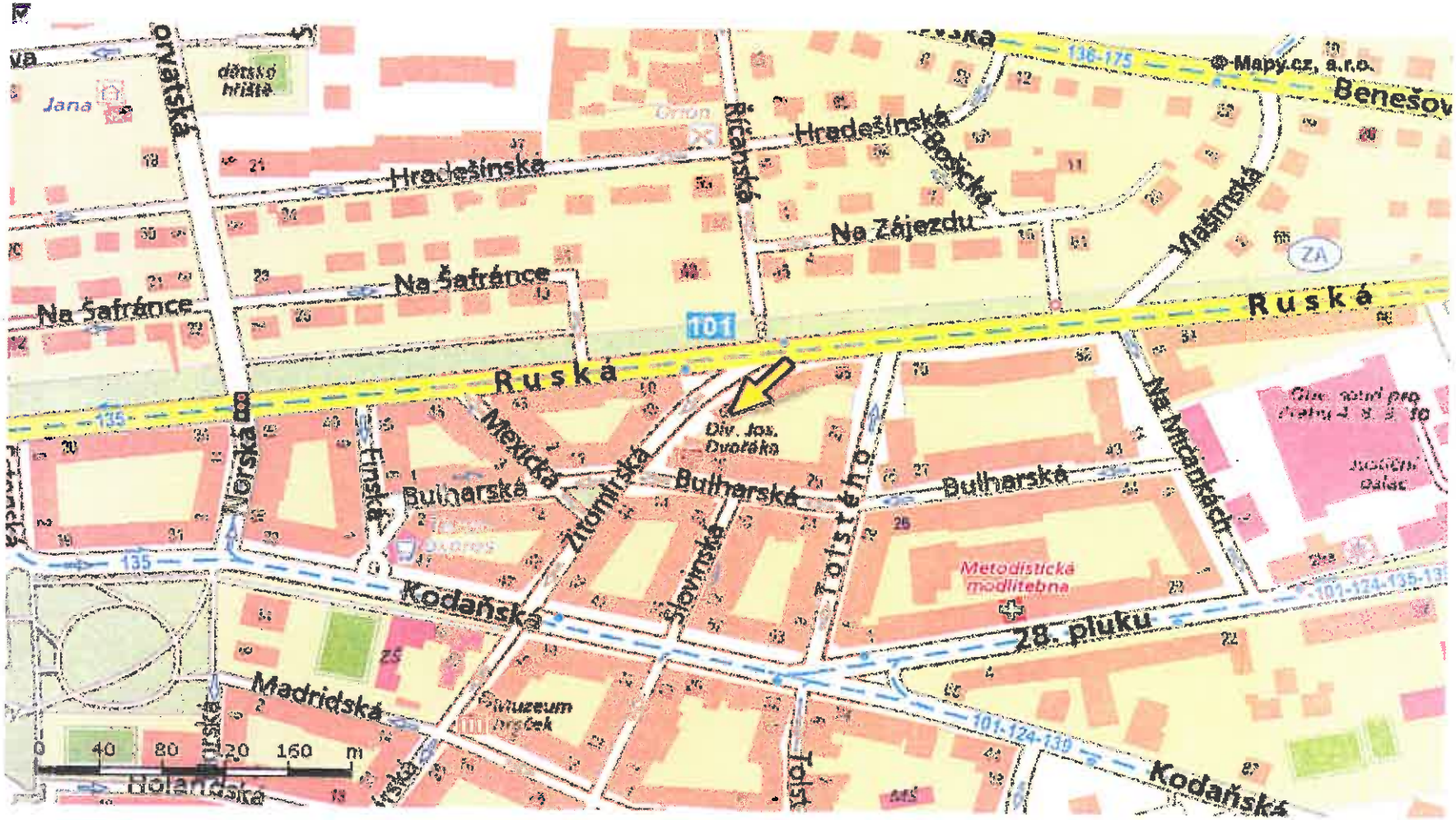
Položka	2012	2013	2014	2015	2016	2017	další
Diskontovaný zisk - současná hodnota jednotlivých let	1 167,0	1 094,0	1 032,3	974,3	919,9	868,7	820,4
Diskontovaný zisk - současná hodnota - kumulovaně	1 167,0	2 261,0	3 293,3	4 267,6	5 187,4	6 056,1	6 876,6
Perpetuita k jednotlivým rokům	19 327,5	18 290,9	17 341,8	16 470,4	15 628,3	14 759,6	N/A
Perpetuita k horizontu hodnocení	14 759,6						
Současná hodnota (PV) projektu - hodnota nemovitosti (tis.Kč)	**20 816,0**						

Celkové nezbytné investiční náklady

Položka	zbytek r.2012	2013	2014	2015	2016	2017	další
Investiční náklady (tis. Kč)	0,0 (0,50%)	0,0 (0,50%)	2 377,1 (1,00%)	1 440,5 (1,50%)	487,4 (2,20%)	498,1 (2,20%)	0,0 (2,20%)
Diskotní míra - bezriziková sazba	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%
Diskontované investiční náklady	0,0	0,0	2 154,0	1 263,1	413,5	409,0	0,0
Současná hodnota investičních nákladů	**4 239,6**						

Výsledná výnosová hodnota	(bez pozemku / zaokrouhleno)	**16 576 000 Kč**

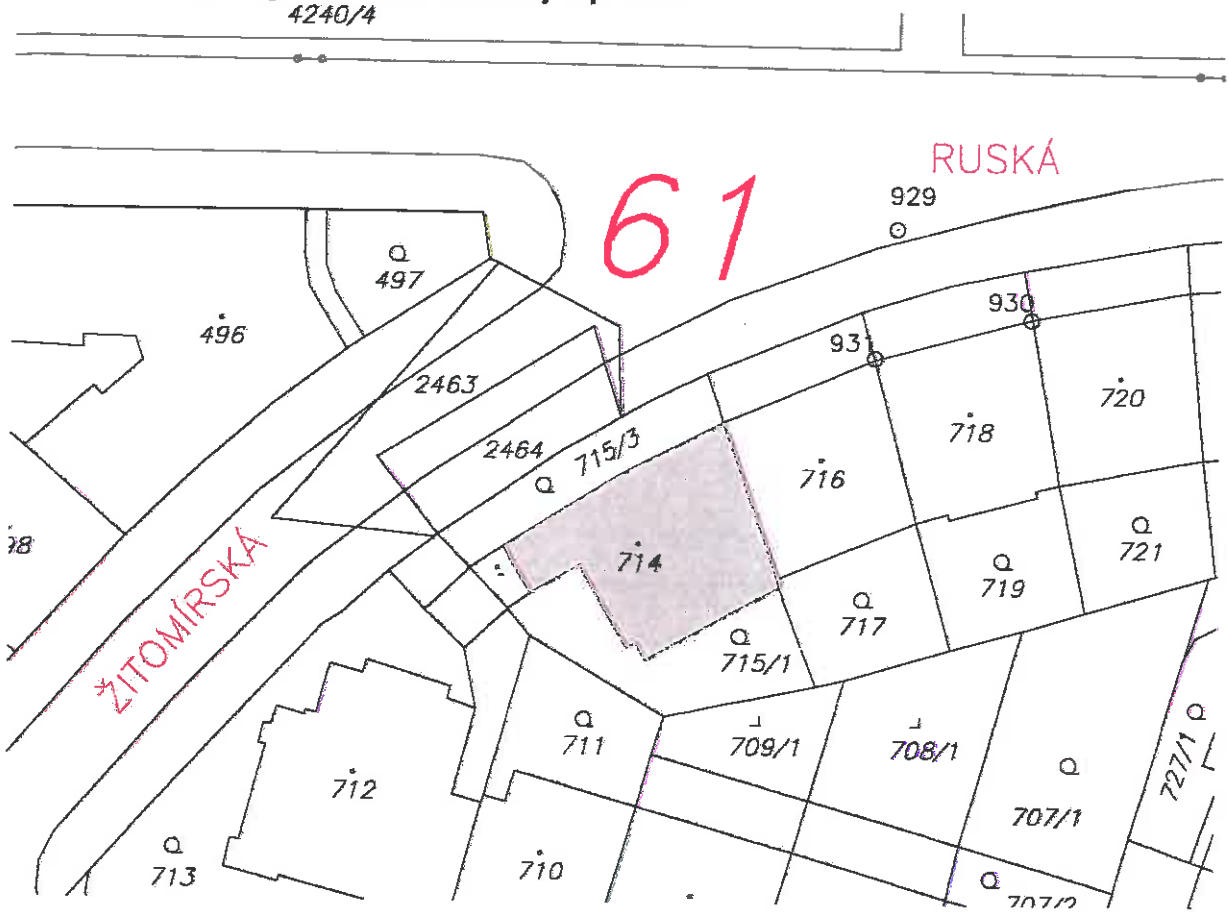
Žitomírská 48, Praha 10



Příloha č. 4

Všeobecná mapa

POŘ. ČÍSLO – 61 , snímek katastrální mapy s vyznačením pozemku parc.č. 714 k.ú. Vršovice s vyznačením budovy č.p. 781



OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100
OBEC: 554782 Praha
KAT.ÚZEMÍ: 732257 Vršovice

Data ke dni: 1.03.2012

INFORMACE O BUDOVĚ

ČÁST OBCE,BUDOVA:	Vršovice,Vršovice, č.p.781
TYP BUDOVY:	budova s číslem popisným
VYUŽITÍ BUDOVY:	objekt k bydlení
OCHRANA:	památkově chráněné území
ŘÍZENÍ VZNIKU:	Z-5500491/1997-101
NA PARCELE:	KN 714,Vršovice LV 1035

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 1035

OPRÁVNĚNÝ SUBJEKT, ADRESA	IDENTIFIKÁTOR, PODÍL
Vlastnické právo	
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, 11001 Praha 1 - Staré Město, okres Hlavní město Praha Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	IČ:00064581
Městská část Praha 10 Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10 - Vršovice, okres Hlavní město Praha	IČ:00063941

Vyhotoveno systémem MISYS(10.21.0.36530), 26.03.2012 15:49:17.

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100
OBEC: 554782 Praha
KAT.ÚZEMÍ: 732257 Vršovice

Data ke dni: 1.03.2012

INFORMACE O PARCELE

ČÍSLO PARCELY:	KN 714
VÝMĚRA [m^2]:	338
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ:	Vršovice 732257
PŮVOD PARCELY:	Katastr nemovitostí (KN)
LIST MAPY:	DKM
URČENÍ VÝMĚRY:	Ze souřadnic v S-JTSK
DRUH POZEMKU:	zastavěná plocha a nádvoří
BUDOVA NA PARCELE:	Vršovice,Vršovice, č.p.781 na LV 1035
ZPŮSOB OCHRANY:	památkově chráněné území
ŘÍZENÍ VZNIKU:	Z-5500491/1997-101
SEZNAM BPEJ:	Parcela nemá BPEJ

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 1035

OPRÁVNĚNÝ SUBJEKT, ADRESA	IDENTIFIKÁTOR, PODÍL
Vlastnické právo	
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, 11001 Praha 1 - Staré Město, okres Hlavní město Praha	IČ:00064581
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	
Městská část Praha 10 Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10 - Vršovice, okres Hlavní město Praha	IČ:00063941

Žitomírská 48, PRAHA 10

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o. jako znaleckým ústavem v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nehmotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkoumávání transferových cen účetní evidence ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem N41548/12 znaleckého deníku a obsahuje -28- listů.

Posudek vyhotovil:

EQUITA Consulting s.r.o.
Znalecký ústav
Truhlářská 3/1108
110 00, Praha 1 - Nové Město

tel.: +420 224 815 521
e-mail: equita@equita.cz
http://www.equita.cz

Posudek připravili:

Ing. Miroslava Valtová
Jakub Vrbas, DiS.
Ing. Simona Vysloužilová
Ing. Leoš Klimt
Pavel Novotný

V Praze dne 25. května 2012

EQUITA Consulting s.r.o. Znalecký ústav v oboru ekonomika a stavebnictví

Ing. Leoš Klimt
ředitel
EQUITA Consulting s.r.o.

EQUITA Cor sutiing s.r.o.
Znalecký ústav
v oboru ekonomika a stavebnictví