

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 2805-26.7/11
O TRŽNÍ HODNOTĚ (OBVYKLÉ CENĚ)

Bytové domy č.p. 753, 794, 801 a 806 s jejich příslušenstvím a
souvisejícími pozemky v k. ú. Vršovice, obec Praha,
okres Hlavní město Praha

Privatizační celek č. 557

Objednatel: Městská část Praha 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10 - Vršovice

Účel ocenění: Ocenění je zpracováno jako podklad pro jednání o případném prodeji.

V Praze dne 15. 6. 2011

1. VÝCHOZÍ SITUACE – NÁLEZ

1.1 Předmět ocenění:

Vybraný soubor bytových nájemních domů v k.ú. Vršovice, Městská část Praha 10 hl. města Prahy a to:

Privatizační celek č. 557

Bytový dům č.p. 753 s příslušenstvím a souvisejícími pozemky v rozsahu uvedeném v bodě 3.1 (ulice Vršovická)

Bytový dům č.p. 794 s příslušenstvím a souvisejícími pozemky v rozsahu uvedeném v bodě 3.2 (ulice Kišinevská)

Bytový dům č.p. 801 s příslušenstvím a souvisejícími pozemky v rozsahu uvedeném v bodě 3.3 (ulice Kišinevská)

Bytový dům č.p. 806 s příslušenstvím a souvisejícími pozemky v rozsahu uvedeném v bodě 3.4 (ulice Kišinevská)

1.2 Účel ocenění:

Stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) nemovitostí ke dni 31. 8. 2007. Případné stavební úpravy provedené po tomto datu nejsou předmětem tohoto ocenění.

1.3 Podklady pro vypracování ocenění:

- Výpisy z ISKN
- Kopie katastrálních map
- Informace o nákladech souvisejících s údržbou a modernizací bytových domů
- Další informace a skutečnosti zjištěné zhotovitelem při místním šetření a v archivu Stavebního úřadu
- Geometrické plány pro rozdělení pozemků související s přípravou privatizace byt. fondu
- Evidenční listy bytů a nebytových prostor
- Přehled nájemného k 31. 1. 2007
- Přehledy nárůstu cen nájemného z bytů dle katastrálních území od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2011

1.4 Vlastnické a evidenční údaje:

Na přiložených aktuálních výpisech z ISKN je jako vlastník oceňovaných nemovitostí zapsáno Hlavní město Praha, Staré město, Mariánské nám. 2 (2), PSČ: 110 00, Hlavní město Praha. Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vršovice, Vršovická 1429 (68), 101 00 Praha 10.

2. ZPŮSOB OCENĚNÍ

Postup a způsob stanovení tržní hodnoty byl použit v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy a doporučenou metodikou České komory odhadců majetku. Jedná se o metody stanovení tržní ceny majetku, přijaté a doporučené v rámci Evropského sdružení oceňovacích svazů (TEGoVA a IVSC).

Pro stanovení odhadu tržní hodnoty (obvyklé ceny) se vychází v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. z obecně užívaných metod, tj. metody věcné, výnosové a srovnávací, jejichž charakteristika je uvedena níže. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před rozhodnutím, které metody budou použity, provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu dostupných informací.

Metoda stanovení věcné hodnoty

Tento způsob je založen na principu pojetí náhrady. Při výpočtu věcné hodnoty se vychází z reprodukční ceny, tj. ceny, za kterou by bylo možné srovnatelné stavby v současné době postavit po odpočtu přiměřeného opotřebení.

Výchozí cena staveb je vypočtena jako součin počtu měrných jednotek (m^3 , m^2 , bm) a základní ceny za jednotku. Základní cena za měrnou jednotku je stanovena včetně vedlejších rozpočtových nákladů v závislosti na způsobu provedení a účelu užívání stavby, a to s použitím „Ukazatelů průměrných orientačních cen na měrnou jednotku a účelovou jednotku“ ÚRS Praha a.s. Ve výpočtu opotřebení je zohledněno stáří objektů, jejich předpokládaná další životnost a zjištěný celkový technický stav. Opotřebení je provedeno lineární metodou.

S přihlédnutím k účelu ocenění nebylo po dohodě se zadavatelem prováděno zaměření objektů s tím, že jako výchozí podklady byly převzaty údaje uvedené v projektové dokumentaci ověřené při stavební řízení, uložené v archivu Stavebního úřadu Městské části Praha 10.

U pozemků se vychází z výměř podle výpisu z katastru nemovitostí a umístění pozemku v dané aglomeraci obce. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za $1 m^2$ pozemku. Pokud není pro danou lokalitu schválena cenová mapa, lze při ocenění pozemků použít pro kvalitativní informaci o hodnotě jednoho čtverečního metru pozemku další metody:

Indexová,
Sammetova,
Naegeliho,
Srovnávací metoda

V daném případě se vycházelo z cenové mapy stavebních pozemků na území hl. města Prahy platné v roce 2007.

Metoda stanovení výnosové hodnoty majetku

Tento způsob je založen na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok.

Současná hodnota majetku je určena následovně:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku peněz
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvalitativní úroveň a stanovení správné adekvátní kapitalizační míry

Výnosové ocenění domů s byty s regulovaným nájemným:

Při výnosovém ocenění domů, kde v některých nebo ve všech bytech je uplatňováno regulované nájemné, se postupuje v následujících krocích:

- zjistí se roční nájemné (bez služeb) v jednotlivých bytech jako součet nájemného v jednotlivých měsících, s přihlédnutím ke sjednanému nájemnému v jednotlivých smlouvách (může být pro jednotlivé byty odlišná výše nájemného i období, pro které je nájemné sjednáno)
- toto nájemné se zjistí jednotlivě pro rok, ve kterém je prováděno ocenění
- pro následující roky se vypočte podle předpisu MMR platného v roce ocenění (pokud již byl vydán předpis pro rok následující, vypočte se podle tohoto nového předpisu)
- od roku 2013 by měl přestat platit zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytů, nelze však nyní stanovit, jak se bude nájemné nadále vyvíjet. Pro následující roky se proto doporučuje uvažovat nájemné označené v posledním znění příslušného předpisu MMR platném ke dni ocenění jako cílové.

Pro vlastní výpočet se pak použijí vztahy

$$C_v = z_{2007} / q^1 + z_{2008} / q^2 + z_{2009} / q^3 + z_{2010} / q^4 + (z_{2011} / i \times 1 / q^4)$$

C_v	cena stanovená výnosovým způsobem (Kč)
z_{2007}	čisté výnosy z nájemného ve zbývajících měsících roku 2007 (Kč/rok)
z_{2008}	čisté výnosy z nájemného v roce 2008 (Kč/rok)
z_{2009}	čisté výnosy z nájemného v roce 2009 (Kč/rok)
z_{2010}	čisté výnosy z nájemného v roce 2010 (Kč/rok)
z_{2011}	čisté výnosy z nájemného v roce 2011 (Kč/rok)
i	setinná míra kapitalizace ($i = u/100$)
u	míra kapitalizace (%/rok)
q	úročitel ($q = 1 + i = 1 + u/100$)

Výnosové ocenění nebytových prostor:

Pro výnosové ocenění nebytových prostor (části) domů, které jsou užívány za smluvní nájemné, které lze považovat co do výše nájemného za poměrně stabilizované, lze použít metodu kapitalizace zisku

Exaktně vyjádřeno se dle výnosové metody tržní hodnota majetku (V) rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu (Z) dělenému odpovídající kapitalizační mírou $/r/$.

$$V = (Z / r) \times 100$$

Celková kapitalizační míra $/r/$ je dána součtem dvou členů:

$$r = r_1 + r_2$$

r_1 – skutečná míra výnosnosti
 r_2 – riziková míra

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí.

Metoda porovnání tržních hodnot

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců. Porovnání mohou být nemovitosti stejného charakteru, přičemž kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:

polohu v lokalitě

konstrukční systémy

vybavenost

opotřebení fyzické, funkční a ekonomické

ekologické zatížení

věcná břemena

architektonické působení

Metoda kombinovaná

U nemovitostí, které oceňujeme i s použitím výnosové metody, používáme pro stanovení tržní hodnoty metody kombinované. Protože u různých nemovitostí má věcná hodnota různý význam a výnosová metoda je poplatná kvalitě vstupních údajů, je zpravidla vhodné stanovit tržní hodnotu váženým průměrem.

Tržní hodnota oceňovaného majetku vyplývá ze vzorce:

$$TH = (v_1 * S + v_2 * V) / (v_1 + v_2)$$

kde je :

TH - tržní hodnota nemovitostí stanovená metodou váženého průměru

S - věcná hodnota

V - výnosová hodnota

v_1, v_2 - zvolené váhy (v_1 - váha věcné hodnoty, v_2 - váha výnosové hodnoty)

Takto stanovenou tržní hodnotu upravujeme koeficientem prodejnosti K_p , který je stanoven na základě podrobné analýzy příslušného segmentu trhu a zjištění obchodovatelnosti obdobných nemovitostí v dané lokalitě, resp. v daném případě i s přihlédnutím ke skutečnosti, že se jedná v převážné míře o bytové jednotky s právem užívání jejich současných nájemců za regulovaný nájem, který neodpovídá obvyklému tržnímu nájemnému a lze tedy reálně předpokládat v nejbližších letech jeho podstatné zvýšení. V neposlední řadě jsou v tomto koeficientu zohledněny i náklady vlastníka související s modernizací příp. rekonstrukcí jednotlivých objektů.

3. ODHAD TRŽNÍ CENY

Při stanovení tržní ceny předmětných nemovitostí byla s ohledem na jejich charakter a převažující způsob užívání (uživací právo nájemců bytů za regulovaný nájem) použita kombinace metody věcné hodnoty s metodou výnosovou, resp. metoda kombinovaná. V rámci max. objektivizace vypočtených hodnot byla současně provedena i podrobná analýza příslušného segmentu trhu zaměřená na realizované prodeje nemovitostí obdobných užitných parametrů a jejich současnou nabídku prostřednictvím realitních kanceláří, sítě internetu a informací získaných v souvislosti s privatizací obecního majetku. Výsledky a údaje zjištěné při provedeném šetření pak byly použity při stanovení jejich výsledné tržní ceny.

3.1 Bytový dům č.p. 753/76 na pozemku p.č. 1846/9 a p.č. 1839/2 (pozemek jiného vlastníka) s příslušenstvím, pozemkem p.č. 1846/9 a ideál. 1/5 pozemku p.č. 1841/4** v k.ú. Vršovice

Stručný popis:

Oceňované nemovitosti se nacházejí na nároží ulic Vršovická a Kišíněvská, v bloku obdobných bytových nájemních domů situovaných mezi ulicemi Vršovická a Vladivostocká. V blízkosti se nachází nákupní centrum TESCO. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s velmi dobrou občanskou vybaveností a poněkud horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Jedná se o šestipodlažní plně podsklepenou stavbu kombinované zděné a betonové nosné konstrukce se sedlovou a valbovou střechou krytou taškovou krytinou a stavebně nevyužitým půdním prostorem. Stavba je umístěná jako koncová v bloku pěti bytových domů, ze suterénu je realizován vstup přes podloubí do prostoru vnitrobloku se zpevněnou plochou přiléhající k domu. V 1.PP se nachází technické zázemí, sklepní kóje a další společné části domu. Provedení a použité konstrukční prvky, materiály a zařízení předměty zdravotníky jsou standardní pro tento typ bytové výstavby. Výplně otvorů tvoří okna dřevěná špaletová okna a dveře plně hladké a prosklené do tesařských zárubní, vstupní dveře dřevěné prosklené. Povlaky podlah jsou dřevěné, z PVC a keramické dlažby, v podzemním podlaží z betonové mazaniny. Schodiště je železobetonové s povrchem z broušeného teraca včetně podest. Vytápění a ohřev TUV dálkové z centrálního topeniště. Bytový dům je užíván od roku 1950, je v dobrém stavebně-technickém stavu. V domě je instalován osobní výtah.

Nachází se v něm 17 bytových jednotek 3+1, 1 bytová jednotka 2+1 I. kategorie o celkové užitné ploše 1 348,79 m².

Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inž. sítí a zpevněné plochy, jeho součástí je pak pozemek p.č. 1846/9 (zast. plocha) o výměře 264 m² a ideál. 1/5 pozemku p.č. 1841/4** (ost. plocha) o výměře 392 m².

Odhad tržní ceny

1. Věcná hodnota nemovitostí

1.1 – Bytový dům č.p. 753/76

Zatřídění pro potřeby ocenění:

JKSO:

803.10

Domy bytové rohové 6 a vícepodlažní, podsklepené, se šikmou střechou bez podkroví

SKP:

46.21.12.00

Domy vícebytové

Materiálová charakteristika:

Kombinované železobetonové a zděné konstrukce

Výkaz výměr:

6 649 m³ obestavěného prostoru

** pozemek vznikl jeho oddělením z pozemku p.č. 1841 na základě GP č. 1039-81/206 ze dne 7.8.2006, odsouhlaseného kat. úřadem pro hl. město Prahu dne 28.8.2006 – č. 3413/2006.

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:	3 450 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	3 479 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Koeficient úpravy zákl. hodnoty:	1,10 90
Výpočet:	3 479 x 1,1090 = 3 858 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výchozí hodnota jednotková:	3 858 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výpočet:	3 858 x 6 649 = 25 651 842

Reprodukční cena celková:	25 514 863 Kč
Opotřebení:	Lineární
Stáří:	57 roků
Celková životnost:	100 roků
Míra opotřebení:	57,00 %
Věcná hodnota:	11 030 292 Kč

1.2 - Pozemek p.č. 1846/9 a ideál. 1/5 p.č. 1841/4**

Při použití cenové mapy stavebních pozemků na území hl.m. Prahy byla stanovena hodnota pozemků ve výši 4 450,- Kč/m², resp. 3 000 Kč/m².

Parc. číslo	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Hodnota pozemku [Kč/m ²]	Věcná hodnota [Kč]
1846/9	Zast. plocha a nádvoří	264	4 450	1 174 800
část 1841/4**	Ost. plocha - zeleň	273	3 000	163 800 (1/5)
část 1841/4**	Ost. plocha - zeleň	119	4 450	105 910 (1/5)
Celkem				1 444 510

1.3 - Rekapitulace

Bytový dům č.p. 753/76	11 030 292,- Kč
Pozemek p.č. 1846/9 a ideál. 1/5 p.č. 1841/4**	1 444 510,- Kč
Věcná hodnota celkem	12 474 802,- Kč

Věcná hodnota nemovitostí (po zaokrouhlení)

12 475 000,- Kč

2. Výnosová hodnota nemovitostí

Při stanovení výnosové hodnoty se v tomto případě vychází výhradně z nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou s užívacím právem nájemců za regulovaný nájem.

Náklady související s vlastnictvím a provozováním nemovitostí (daň z nemovitostí, pojistné odpisy, údržba, správa) byly stanoveny v souladu se zákonem č 151/1997 Sb. v platném znění ve výši 50 % z celkových výnosů z pronájmu. Pro rok 2007 vychází výše nájemného z předložených evidenčních listů, pro další období z nárůstu nájemného doloženého Městskou částí Praha 10. Kapitalizační míra (r) je pro rok 2007 uvažována ve výši 4 %, resp. od roku 2008 ve výši 5 %.

Výpočet výnosové hodnoty:

Rok			2007	2008	2009	2010	2011
Koeficient deregulace-regulované nájemné			1,00	1,42	1,52	1,20	1,20
Regulované nájemné/měsíčně	Kč/měs		45 022	63 931	97 175	116 610	139 932
Počet měsíců do konce roku			4	12	12	12	12
Roční příjmy z nájemného celkem			180 088	767 172	1 166 100	1 399 320	1 679 184
Roční náklady			90 044	383 586	583 050	699 660	839 592
Roční výnos			90 044	383 586	583 050	699 660	839 592
Výpočet diskont.výnosů							
Míra kapitalizace	u	%/rok	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Míra kapitalizace setinná	i	u/100	0,04	0,05	0,05	0,05	0,05
Úročitel	q	1+i	1,04	1,05	1,05	1,05	1,05
Diskontované výnosy			86 580	347 924	503 671	575 616	13 809 079
Výnosová hodnota							15 322 869

Výnosová hodnota nemovitostí (po zaokrouhlení)

15 323 000,- Kč

3. Vlastní odhad tržní ceny posuzovaných nemovitostí je proveden metodou kombinovanou, tj. váženým průměrem hodnot zjištěných věcnou a výnosovou metodou. S přihlédnutím k charakteru těchto nemovitostí, lokalitě a způsobu jejich užívání (uživací právo nájemce za regulovaný nájem), byla dána větší váha výsledkům stanoveným výnosovou metodou, a to poměrem vah 2:1. Koefficient prodejnosti K_p byl s přihlédnutím k výše uvedenému (část objektu se nachází na pozemku ve vlastnictví třetích osob) a po provedené analýze příslušného segmentu trhu stanoven ve výši 1,10.

S = 12 475 000,- Kč
V = 15 323 000,- Kč
 $v_1 = 1$
 $v_2 = 2$
 $K_p = 1,10$

Tržní hodnota – $(v_1 \times S + v_2 \times V) / (v_1 + v_2) \times K_p$

Tržní hodnota – $(1 \times 12\,475\,000 + 2 \times 15\,323\,000) / 3 \times 1,10 = 15\,811\,033,-$ Kč

Odhad tržní ceny bytového domu č.p. 753/76 s příslušenstvím, pozemkem p.č. 1846/9 a ideál. 1/5 pozemku p.č. 1841/4 (po zaokrouhlení) 15 811 000,- Kč**

z toho – bytový dům č.p. 753/76 14 616 600,- Kč
- pozemek p.č. 1846/9 (zast.plocha a nádvoří) $264 \text{ m}^2 \times 4\,450,- \text{ Kč/m}^2 = 1\,174\,800,- \text{ Kč}$
- pozemek p.č. 1841/4** (ostatní plocha) $392 \text{ m}^2 \times 250,- \text{ Kč/m}^2 * = 97\,600,- \text{ Kč (1/5)}$

Při celkové ploše 1348,79 m² pak činí cena 1 m² bytových ploch včetně společných částí domu, pozemku p.č. 1846/9 a ideál. 1/5 pozemku p.č. 1841/4 - 11 722,- Kč/m².**

*) Cena stanovena v souladu s prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného Městské části Praha 10, schváleným ZMČ.

** pozemek vznikl jeho oddělením z pozemku p.č. 1841 na základě GP č. 1039-81/206 ze dne 7.8.2006, odsouhlaseného kat. úřadem pro hl. město Prahu dne 28.8.2006 – č. 3413/2006.

3.2 Bytový dům č.p. 794/8 na pozemku p.č. 1846/10 s příslušenstvím, pozemkem p.č. 1846/10 a ideál. 1/5 pozemku p.č. 1841/4 v k.ú. Vršovice**

Stručný popis:

Oceňované nemovitosti se nacházejí v ulici Kišíněvská, v bloku obdobných bytových nájemních domů situovaných mezi ulicemi Vršovická a Vladivostocká. V blízkosti se nachází nákupní centrum TESCO. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s velmi dobrou občanskou vybaveností a přijatelnými možnostmi parkování osobních automobilů. Jedná se o šestipodlažní plně podsklepenou stavbu (suterén částečně vystupuje nad terén), kombinované zděné a betonové nosné konstrukce se sedlovou střechou krytou taškovou krytinou a stavebně nevyužitým půdním prostorem. Stavba je umístěná jako řadová v bloku pěti bytových domů, ze suterénu je realizován vstup přes podloubí do prostoru vnitrobloku se zpevněnou plochou přiléhající k domu. V 1.PP se tak, kromě společných částí domu, nachází i bytová jednotka. Provedení a použité konstrukční prvky, materiály a zařizovací předměty zdravotnické jsou standardní pro tento typ bytové výstavby. Výplně otvorů tvoří dřevěná špaletová okna a dveře plně hladké a prosklené do tesařských zárubní, vstupní dveře dřevěné prosklené. Povlaky podlah jsou dřevěné, z PVC a keramické dlažby, v podzemním podlaží z betonové mazaniny. Schodiště je železobetonové s povrchem z broušeného teraca včetně podest. Vytápění a ohřev TUV dálkové z centrálního topeniště. Bytový dům je užíván od roku 1950, je v dobrém stavebně-technickém stavu. V domě je instalován osobní výtah.

Nachází se v něm 12 bytových jednotek 3+1 I. kategorie o celkové užitné ploše 860,98 m² a komerčně využívané nebytové prostory o celkové užitné ploše 38,30 m².

Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inž. sítí a zpevněné plochy, jeho součástí je pak pozemek p.č. 1846/10 (zast. plocha) o výměře 184 m² a ideál. 1/5 pozemku p.č. 1841/4** (ost. plocha) o výměře 392 m².

Odhad tržní ceny

1. Věcná hodnota nemovitostí

1.1 – Bytový dům č.p. 794/8

Zatřídění pro potřeby ocenění:

JKSO:

803.10

Domy bytové řadové, vnitřní 6 a vícepodlažní, podsklepené, se šikmou střechou bez podkroví

SKP:

46.21.12.00

Domy vícebytové

Materiálová charakteristika:

Kombinované železobetonové a zděné konstrukce

Výkaz výměr:

4 286 m³ obestavěného prostoru

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:

3 424 Kč/m³ obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice:

3 439 Kč/m³ obestavěného prostoru

Koeficient úpravy zákl. hodnoty:

1,1090

Výpočet:

3 439 x 1,1090 = 3 814 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výchozí hodnota jednotková:

3 814 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výpočet:

3 814 x 4 286 = 16 346 804

Reprodukční cena celková:

16 346 804 Kč

** pozemek vznikl jeho oddělením z pozemku p.č. 1841 na základě GP č. 1039-81/206 ze dne 7.8.2006, odsouhlaseného kat. úřadem pro hl. město Prahu dne 28.8.2006 – č. 3413/2006.

Opotřebení:	Lineární
Stáří:	57 roků
Celková životnost:	100 roků
Míra opotřebení:	57,00 %
Věcná hodnota:	7 029 126 Kč

1.2 - Pozemek p.č. 1846/10 a ideál. 1/5 p.č. 1841/4**

Při použití cenové mapy stavebních pozemků na území hl.m. Prahy byla stanovena hodnota pozemků ve výši 3 000,- Kč/m², resp. 4 450 Kč/m².

Parc. číslo	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Hodnota pozemku [Kč/m ²]	Věcná hodnota [Kč]
1846/10	Zast. plocha a nádvoří	184	3 000	552 000
část 1841/4**	Ost. plocha - zeleň	273	3 000	163 800 (1/5)
část 1841/4**	Ost. plocha - zeleň	119	4 450	105 910 (1/5)
Celkem				821 710

1.3 - Rekapitulace

Bytový dům č.p. 794/8	7 029 126,- Kč
Pozemek p.č. 1846/10 a ideál. 1/5 p.č. 1841/4**	821 710,- Kč
Věcná hodnota celkem	7 850 836,- Kč

Věcná hodnota nemovitostí (po zaokrouhlení)

7 851 000,- Kč

** pozemek vznikl jeho oddělením z pozemku p.č. 1841 na základě GP č. 1039-81/206 ze dne 7.8.2006, odsouhlaseného kat. úřadem pro hl. město Prahu dne 28.8.2006 – č. 3413/2006.

2. Výnosová hodnota nemovitostí

2.1 výnosová hodnota bytové části

Při stanovení výnosové hodnoty se v tomto případě vychází výhradně z nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou s užívacím právem nájemců za regulovaný nájem.

Náklady související s vlastnictvím a provozováním nemovitostí (daň z nemovitostí, pojistné odpisy, údržba, správa) byly stanoveny v souladu se zákonem č 151/1997 Sb. v platném znění ve výši 50 % z celkových výnosů z pronájmu. Pro rok 2007 vychází výše nájemného z předložených evidenčních listů, pro další období z nárůstu nájemného doloženého Městskou částí Praha 10. Kapitalizační míra (r) je pro rok 2007 uvažována ve výši 4 %, resp. od roku 2008 ve výši 5 %.

Výpočet výnosové hodnoty:

Rok			2007	2008	2009	2010	2011
Koeficient deregulace-regulované nájemné			1,00	1,42	1,52	1,20	1,20
Regulované nájemné/měsíčně	Kč/měs		28 274	40 149	61 026	73 231	87 877
Počet měsíců do konce roku			4	12	12	12	12
Roční příjmy z nájemného celkem			113 096	481 788	732 312	878 772	1 054 524
Roční náklady			56 548	240 894	366 156	439 386	527 262
Roční výnos			56 548	240 894	366 156	439 386	527 262
Výpočet diskont. výnosů							
Míra kapitalizace	u	%/rok	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Míra kapitalizace setinná	i	u/100	0,04	0,05	0,05	0,05	0,05
Úročitel	q	1+i	1,04	1,05	1,05	1,05	1,05
Diskontované výnosy			54 373	218 498	316 306	361 486	8 672 072
Výnosová hodnota							9 622 735

Výnosová hodnota bytové části (regulovaný nájem):

9 622 735,- Kč

2.2 Výnosová hodnota nebytové části

Při stanovení výnosové hodnoty se vychází z nájemních smluv uzavřených za smluvní nájemné za ceny obvyklé v dané lokalitě. Náklady související s vlastnictvím a provozem byly stanoveny ve výši 20 % z celkových výnosů z pronájmu, kapitalizační míra je uvažována ve výši 8 %..

Výpočet ročního výnosu (Z)

Příjem z nájemného (nebytové jednotky)	3 541 Kč/měsíc x 12 =	42 492,- Kč
Výdaje (náklady)		8 498,- Kč
Roční výnos (Z)		33 994,- Kč
Výnosová hodnota $V = Z \times 100/r =$	33 994 x 100/8 =	424 925,- Kč
Výnosová hodnota nebytové části		424 925,- Kč

Výnosová hodnota nemovitostí celkem

10 047 660,- Kč

Výnosová hodnota nemovitostí (po zaokrouhlení)

10 048 000,- Kč

3. Vlastní odhad tržní ceny posuzovaných nemovitostí je proveden metodou kombinovanou, tj. váženým průměrem hodnot zjištěných věcnou a výnosovou metodou. S přihlédnutím k charakteru těchto nemovitostí, lokalitě a převažujícího způsobu jejich užívání (uživací právo nájemce za regulovaný nájem), byla dána větší váha výsledkům stanoveným výnosovou metodou, a to poměrem vah 2:1. Koeficient prodejnosti K_p byl s přihlédnutím k výše uvedenému a po provedené analýze příslušného segmentu trhu stanoven ve výši 1,20.

$S = 7\,851\,000,- \text{ Kč}$
 $V = 10\,048\,000,- \text{ Kč}$
 $v_1 = 1$
 $v_2 = 2$
 $K_p = 1,25$

Tržní hodnota – $(v_1 \times S + v_2 \times V) / (v_1 + v_2) \times K_p$

Tržní hodnota – $(1 \times 7\,851\,000 + 2 \times 10\,048\,000) / 3 \times 1,20 = 11\,179\,000,- \text{ Kč}$

Odhad tržní ceny bytového domu č.p. 794/8 s příslušenstvím, pozemkem p.č. 1846/10 a ideál. 1/5 pozemku p.č. 1841/4 (po zaokrouhlení) 11 179 000,- Kč**

z toho – bytový dům č.p. 794/8 s nebyt. prostory 10 607 400,- Kč
- pozemek p.č. 1846/10 (zast.plocha a nádvoří) $184 \text{ m}^2 \times 3\,000,- \text{ Kč} / \text{m}^2 = 552\,000,- \text{ Kč}$
- pozemek p.č. 1841/4** (ostatní plocha) $392 \text{ m}^2 \times 250,- \text{ Kč} / \text{m}^2 = 98\,000,- \text{ Kč} (1/5)$

Při celkové ploše 899,28 m² pak činí cena 1 m² bytových a nebytových ploch včetně společných částí domu, pozemku p.č. 184/10 a ideál. 1/5 pozemku p.č. 1841/4 - 12 431,- Kč/m².**

*) Cena stanovena v souladu s prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného Městské části Praha 10, schváleným ZMČ.

** pozemek vznikl jeho oddělením z pozemku p.č. 1841 na základě GP č. 1039-81/206 ze dne 7.8.2006, odsouhlaseného kat. úřadem pro hl. město Prahu dne 28.8.2006 – č. 3413/2006.

3.3 Bytový dům č.p. 801/6 na pozemku p.č. 1846/11 s příslušenstvím, pozemkem p.č. 1846/11 a ideál. 1/5 pozemku p.č. 1841/4** v k.ú. Vršovice

Stručný popis:

Oceňované nemovitosti se nacházejí v ulici Kišíněvská, v bloku obdobných bytových nájemních domů situovaných mezi ulicemi Vršovická a Vladivostocká. V blízkosti se nachází nákupní centrum TESCO. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s velmi dobrou občanskou vybaveností a přijatelnými možnostmi parkování osobních automobilů. Jedná se o šestipodlažní plně podsklepenou (suterén ve značné části vystupuje nad terén), stavbu kombinované zděné a betonové nosné konstrukce se sedlovou střechou krytou taškovou krytinou a stavebně nevyužitým půdním prostorem. Stavba je umístěná jako řadová v bloku pěti bytových domů, ze suterénu je realizován vstup přes podloubí do prostoru vnitrobloku se zpevněnou plochou přiléhající k domu. V 1.PP se tak, kromě společných částí domu, nacházejí i bytové jednotky. Provedení a použité konstrukční prvky, materiály a zařizovací předměty zdravotní techniky jsou standardní pro tento typ bytové výstavby. Výplně otvorů tvoří dřevěná špaletová okna a dveře plně hladké a prosklené do tesařských zárubní, vstupní dveře dřevěné prosklené. Povlaky podlah jsou dřevěné, z PVC a keramické dlažby, v podzemním podlaží z betonové mazaniny. Schodiště je železobetonové s povrchem z broušeného teraca včetně podest. Vytápění a ohřev TUV dálkové z centrálního topného zdroje. Bytový dům je užíván od roku 1950, je v dobrém stavebně-technickém stavu. V domě je instalován osobní výtah.

Nachází se v něm 12 bytových jednotek 3+1, 1 bytová jednotka 2+1 a 1 bytová jednotka 1+1 I. kategorie o celkové užitné ploše 970,03 m².

Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inž. sítí a zpevněné plochy, jeho součástí je pak pozemek p.č. 1846/11 (zast. plocha) o výměře 188 m² a ideál. 1/5 pozemku p.č. 1841/4** (ost. plocha) o výměře 392 m².

Odhad tržní ceny

1. Věcná hodnota nemovitostí

1.1 – Bytový dům č.p. 801/6

Zatřídění pro potřeby ocenění:

JKSO:	803.10 Domy bytové řadové, vnitřní 6 a vícepodlažní, podsklepené, se šikmou střechou bez podkroví
SKP:	46.21.12.00 Domy vícebytové
Materiálová charakteristika:	Kombinované železobetonové a zděné konstrukce
Výkaz výměr:	4 289 m ³ obestavěného prostoru

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:	3 424 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	3 439 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Koeficient úpravy zákl. hodnoty:	1,1090
Výpočet:	3 439 x 1,1090 = 3 814 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výchozí hodnota jednotková:	3 814 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výpočet:	3 814 x 4 289 = 16 358 246

Reprodukční cena celková:	16 358 246 Kč
Opotřebení:	Lineární
Stáří:	57 roků
Celková životnost:	100 roků
Míra opotřebení:	57,00 %
Věcná hodnota:	7 034 046 Kč

1.2 - Pozemek p.č. 1846/11 a ideál. 1/5 p.č. 1841/4**

Při použití cenové mapy stavebních pozemků na území hl.m. Prahy byla stanovena hodnota pozemků ve výši 3 000,- Kč/m², resp. 4 450 Kč/m².

Parc. číslo	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Hodnota pozemku [Kč/m ²]	Věcná hodnota [Kč]
1846/11	Zast. plocha a nádvoří	188	3 000	564 000
část 1841/4**	Ost. plocha - zeleň	273	3 000	163 800 (1/5)
část 1841/4**	Ost. plocha - zeleň	119	4 450	105 910 (1/5)
Celkem				833 710

1.3 - Rekapitulace

Bytový dům č.p. 801/6	7 034 046,- Kč
Pozemek p.č. 1846/11 a ideál. 1/5 p.č. 1841/4**	833 710,- Kč
Věcná hodnota celkem	7 867 756,- Kč

Věcná hodnota nemovitostí (po zaokrouhlení)

7 868 000,- Kč

** pozemek vznikl jeho oddělením z pozemku p.č. 1841 na základě GP č. 1039-81/206 ze dne 7.8.2006, odsouhlaseného kat. úřadem pro hl. město Prahu dne 28.8.2006 – č. 3413/2006.

2. Výnosová hodnota nemovitostí

Při stanovení výnosové hodnoty se v tomto případě vychází výhradně z nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou s užívacím právem nájemců za regulovaný nájem.

Náklady související s vlastnictvím a provozováním nemovitostí (daň z nemovitostí, pojistné odpisy, údržba, správa) byly stanoveny v souladu se zákonem č 151/1997 Sb. v platném znění ve výši 50 % z celkových výnosů z pronájmu. Pro rok 2007 vychází výše nájemného z předložených evidenčních listů, pro další období z nárůstu nájemného doloženého Městskou částí Praha 10. Kapitalizační míra (r) je pro rok 2007 uvažována ve výši 4 %, resp. od roku 2008 ve výši 5 %.

Výpočet výnosové hodnoty:

Rok			2007	2008	2009	2010	2011
Koeficient deregulace-regulované nájemné			1,00	1,42	1,52	1,20	1,20
Regulované nájemné/měsíčně	Kč/měs		31 850	45 227	68 745	82 494	98 993
Počet měsíců do konce roku			4	12	12	12	12
Roční příjmy z nájemného celkem			127 400	542 724	824 940	989 928	1 187 916
Roční náklady			63 700	271 362	412 470	494 964	593 958
Roční výnos			63 700	271 362	412 470	494 964	593 958
Výpočet diskont.výnosů							
Míra kapitalizace	u	%/rok	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Míra kapitalizace setinná	i	u/100	0,04	0,05	0,05	0,05	0,05
Úročitel	q	1+i	1,04	1,05	1,05	1,05	1,05
Diskontované výnosy			61 250	246 133	356 315	407 210	9 769 046
Výnosová hodnota							10 839 954

Výnosová hodnota nemovitostí (po zaokrouhlení)

10 840 000,- Kč

3. Vlastní odhad tržní ceny posuzovaných nemovitostí je proveden metodou kombinovanou, tj. váženým průměrem hodnot zjištěných věcnou a výnosovou metodou. S přihlédnutím k charakteru těchto nemovitostí, lokalitě a způsobu jejich užívání (uživací právo nájemce za regulovaný nájem), byla dána větší váha výsledkům stanoveným výnosovou metodou, a to poměrem vah 2:1. Koefficient prodejnosti K_p byl s přihlédnutím k výše uvedenému a po provedené analýze příslušného segmentu trhu stanoven ve výši 1,20.

S = 7 868 000,- Kč
V = 10 840 000,- Kč
 $v_1 = 1$
 $v_2 = 2$
 $K_p = 1,20$

Tržní hodnota – $(v_1 \times S + v_2 \times V) / (v_1 + v_2) \times K_p$

Tržní hodnota – $(1 \times 7\,868\,000 + 2 \times 10\,840\,000) / 3 \times 1,20 = 11\,819\,200,- \text{ Kč}$

Odhad tržní ceny bytového domu č.p. 801/6 s příslušenstvím, pozemkem p.č. 1846/11 a ideál. 1/5 pozemku p.č. 1841/4 (po zaokrouhlení) 11 819 000,- Kč**

z toho – bytový dům č.p. 801/6 11 235 400,- Kč
- pozemek p.č. 1846/11 (zast.plocha a nádvoří) $188 \text{ m}^2 \times 3\,000,- \text{ Kč/m}^2 = 564\,000,- \text{ Kč}$
- pozemek p.č. 1841/4** (ostatní plocha) $392 \text{ m}^2 \times 250,- \text{ Kč/m}^2 = 98\,000,- \text{ Kč}$ (1/5)

Při celkové ploše $970,03 \text{ m}^2$ pak činí cena 1 m^2 bytových ploch včetně společných částí domu, pozemku p.č. 1846/11 a ideál. 1/5 pozemku p.č. 1841/4 - 12 184,- Kč/m².**

*) Cena stanovena v souladu s prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného Městské části Praha 10, schváleným ZMČ.

** pozemek vznikl jeho oddělením z pozemku p.č. 1841 na základě GP č. 1039-81/206 ze dne 7.8.2006, odsouhlaseného kat. úřadem pro hl. město Prahu dne 28.8.2006 – č. 3413/2006.

3.4 Bytový dům č.p. 806/4 na pozemku p.č. 1846/12 s příslušenstvím, pozemkem p.č. 1846/12 a ideál. 1/5 pozemku p.č. 1841/4** v k.ú. Vršovice

Stručný popis:

Oceňované nemovitosti se nacházejí v ulici Kišinevská, v bloku obdobných bytových nájemních domů situovaných mezi ulicemi Vršovická a Vladivostocká. V blízkosti se nachází nákupní centrum TESCO. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s velmi dobrou občanskou vybaveností a přijatelnými možnostmi parkování osobních automobilů. Jedná se o šestipodlažní plně podsklepenou stavbu (suterén z převážující části vystupuje nad terén), kombinované zděné a betonové nosné konstrukce se sedlovou střechou krytou taškovou krytinou a stavebně nevyužitým půdním prostorem. Stavba je umístěná jako řadová v bloku pěti bytových domů, ze suterénu je realizován vstup přes podloubí do prostoru vnitrobloku se zpevněnou plochou přiléhající k domu. V 1.PP se tak, kromě společných částí domu, nacházejí i bytové jednotky. Provedení a použité konstrukční prvky, materiály a zařizovací předměty zdravotní techniky jsou standardní pro tento typ bytové výstavby. Výplně otvorů tvoří dřevěná špaletová okna a dveře plně hladké a prosklené do tesařských zárubní, vstupní dveře dřevěné prosklené. Povlaky podlah jsou dřevěné, z PVC a keramické dlažby, v podzemním podlaží z betonové mazaniny. Schodiště je železobetonové s povrchem z broušeného teraca včetně podest. Vytápění a ohřev TUV dálkové z centrálního topení. Bytový dům je užíván od roku 1950, je v dobrém stavebně-technickém stavu. V domě je instalován osobní výtah.

Nachází se v něm 12 bytových jednotek 3+1, 1 bytová jednotka 2+1 a 1 bytová jednotka 1+1 I. kategorie o celkové užitné ploše 936,80 m².

Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inž. sítí a zpevněné plochy, jeho součástí je pak pozemek p.č. 1846/12 (zast. plocha) o výměře 188 m² a ideál. 1/5 pozemku p.č. 1841/4** (ost. plocha) o výměře 392 m².

Odhad tržní ceny

1. Věcná hodnota nemovitostí

1.1 – Bytový dům č.p. 806/4

Zatřídění pro potřeby ocenění:

JKSO:

803.10

Domy bytové řadové, vnitřní 6 a vícepodlažní, podsklepené, se šikmou střechou bez podkroví

SKP:

46.21.12.00

Domy vícebytové

Materiálová charakteristika:

Kombinované železobetonové a zděné konstrukce

Výkaz výměr:

4 293 m³ obestavěného prostoru

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:

3 424 Kč/m³ obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice:

3 439 Kč/m³ obestavěného prostoru

Koeficient úpravy zákl. hodnoty:

1,1090

Výpočet:

3 439 x 1,1090 = 3 814 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výchozí hodnota jednotková:

3 814 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výpočet:

3 814 x 4 293 = 16 373 502

Reprodukční cena celková:

16 373 502 Kč

** pozemek vznikl jeho oddělením z pozemku p.č. 1841 na základě GP č. 1039-81/206 ze dne 7.8.2006, odsouhlaseného kat. úřadem pro hl. město Prahu dne 28.8.2006 – č. 3413/2006.

Opotřebení:	Lineární
Stáří:	57 roků
Celková životnost:	100 roků
Míra opotřebení:	57,00 %
Věcná hodnota:	7 040 606 Kč

1.2 - Pozemek p.č. 1846/12 a ideál. 1/5 p.č. 1841/4**

Při použití cenové mapy stavebních pozemků na území hl.m. Prahy byla stanovena hodnota pozemků ve výši 3 000,- Kč/m², resp. 4 450 Kč/m².

Parc. číslo	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Hodnota pozemku [Kč/m ²]	Věcná hodnota [Kč]
1846/12	Zast. plocha a nádvoří	188	3 000	564 000
část 1841/4**	Ost. plocha - zeleň	273	3 000	163 800 (1/5)
část 1841/4**	Ost. plocha - zeleň	119	4 450	105 910 (1/5)
Celkem				833 710

1.3 - Rekapitulace

Bytový dům č.p. 806/4	7 040 606,- Kč
Pozemek p.č. 1846/12 a ideál. 1/5 p.č. 1841/4**	833 710,- Kč
Věcná hodnota celkem	7 874 315,- Kč

Věcná hodnota nemovitostí (po zaokrouhlení)

7 874 000,- Kč

** pozemek vznikl jeho oddělením z pozemku p.č. 1841 na základě GP č. 1039-81/206 ze dne 7.8.2006, odsouhlaseného kat. úřadem pro hl. město Prahu dne 28.8.2006 – č. 3413/2006.

2. Výnosová hodnota nemovitostí

Při stanovení výnosové hodnoty se v tomto případě vychází výhradně z nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou s užívacím právem nájemců za regulovaný nájem.

Náklady související s vlastnictvím a provozováním nemovitostí (daň z nemovitostí, pojistné odpisy, údržba, správa) byly stanoveny v souladu se zákonem č 151/1997 Sb. v platném znění ve výši 50 % z celkových výnosů z pronájmu. Pro rok 2007 vychází výše nájemného z předložených evidenčních listů, pro další období z nárůstu nájemného doloženého Městskou částí Praha 10. Kapitalizační míra (r) je pro rok 2007 uvažována ve výši 4 %, resp. od roku 2008 ve výši 5 %.

Výpočet výnosové hodnoty:

Rok			2007	2008	2009	2010	2011
Koeficient deregulace-regulované nájemné			1,00	1,42	1,52	1,20	1,20
Regulované nájemné/měsíčně	Kč/měs		30 699	43 593	66 261	79 513	95 416
Počet měsíců do konce roku			4	12	12	12	12
Roční příjmy z nájemného celkem			122 716	523 116	795 132	954 156	1 144 992
Roční náklady			61 398	261 558	397 132	477 078	572 496
Roční výnos			61 398	261 558	397 132	477 078	572 496
Výpočet diskont.výnosů							
Míra kapitalizace	u	%/rok	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Míra kapitalizace setinná	i	u/100	0,04	0,05	0,05	0,05	0,05
Úročitel	q	1+i	1,04	1,05	1,05	1,05	1,05
Diskontované výnosy			59 039	237 241	343 440	392 495	9 416 053
Výnosová hodnota							10 488 266

Výnosová hodnota nemovitostí (po zaokrouhlení)

10 488 000,- Kč

3. Vlastní odhad tržní ceny posuzovaných nemovitostí je proveden metodou kombinovanou, tj. váženým průměrem hodnot zjištěných věcnou a výnosovou metodou. S přihlédnutím k charakteru těchto nemovitostí, lokalitě a způsobu jejich užívání (uživací právo nájemce za regulovaný nájem), byla dána větší váha výsledkům stanoveným výnosovou metodou, a to poměrem vah 2:1. Koefficient prodejnosti K_p byl s přihlédnutím k výše uvedenému a po provedené analýze příslušného segmentu trhu stanoven ve výši 1,20.

S = 7 874 000,- Kč
V = 10 488 000,- Kč
 $v_1 = 1$
 $v_2 = 2$
 $K_p = 1,20$

Tržní hodnota – $(v_1 \times S + v_2 \times V) / (v_1 + v_2) \times K_p$

Tržní hodnota – $(1 \times 7\,874\,000 + 2 \times 10\,488\,000) / 3 \times 1,20 = 11\,539\,999,-$ Kč

Odhad tržní ceny bytového domu č.p. 806/4 s příslušenstvím, pozemkem p.č. 1846/12 a ideál. 1/5 pozemku p.č. 1841/4 (po zaokrouhlení) 11 540 000,- Kč**

z toho – bytový dům č.p. 806/4 10 956 400,- Kč
- pozemek p.č. 1846/12 (zast.plocha a nádvoří) $188\text{ m}^2 \times 3\,000,-\text{ Kč}/\text{m}^2 = 564\,000,-\text{ Kč}$
- pozemek p.č. 1841/4** (ostatní plocha) $392\text{ m}^2 \times 250,-\text{ Kč}/\text{m}^2 = 98\,000,-\text{ Kč}$ *) = 19 600,- Kč(1/5)

Při celkové ploše 936,80 m² pak činí cena 1 m² bytových ploch včetně společných částí domu, pozemku p.č. 1846/12 a ideál. 1/5 pozemku p.č. 1841/4 - 12 319,- Kč/m².**

*) Cena stanovena v souladu s prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného Městské části Praha 10, schváleným ZMČ.

** pozemek vznikl jeho oddělením z pozemku p.č. 1841 na základě GP č. 1039-81/206 ze dne 7.8.2006, odsouhlaseného kat. úřadem pro hl. město Prahu dne 28.8.2006 – č. 3413/2006.

4. SOUHRNNÁ REKAPITULACE

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty (obvyklé ceny) vybraného souboru bytových domů s příslušnými pozemky v katastrálním území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavního města Prahy ke dni 31. 8. 2007.

Vzhledem k tomu, že výše uvedené a samostatně oceněné bytové domy mají být v rámci privatizace bytového fondu realizovány jako celky, je současně stanovena jejich průměrná tržní cena za m² užitných ploch.

Na základě provedené expertízy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty – obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena hodnota předmětných nemovitostí ve výši:

Celek č.	Nemovitosti	Tržní hodnota nemovitostí (Kč)	Průměrná cena za m ² užitné plochy (bytové i nebytové) (Kč)	Průměrná cena za m ² užitné plochy za celek - (Kč)
557	Bytový dům č.p. 753/76 Vršovická	15 811 000	11 722	12 118
	Bytový dům č.p. 794/8 Kišinevská	11 179 000	12 431	
	Bytový dům č.p. 801/6 Kišinevská	11 819 000	12 184	
	Bytový dům č.p. 806/4 Kišinevská	11 540 000	12 319	

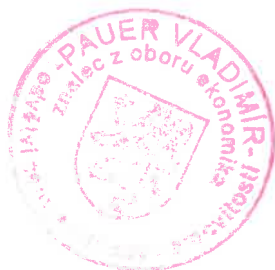
V Praze dne 15. 6. 2011

Vladimír Pauer

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 2805-26.7/11 znaleckého deníku.

Spolupráce - ACONTA s.r.o.
Znalecká kancelář
Ústavní 181
180 00 Praha 8



5. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- Česká komora odhadců majetku - Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí
- Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, ÚRS Praha, a.s.
- Mezinárodní standardy pro ocenění majetku
- Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění
- Vyhláška Ministerstva financí č. 540/2002 ve znění pozdějších předpisů
- Výnosové ocenění domů s byty s regulovaným nájemným – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc, časopis Soudní inženýrství 2/2008
- Zákon č. 107/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů

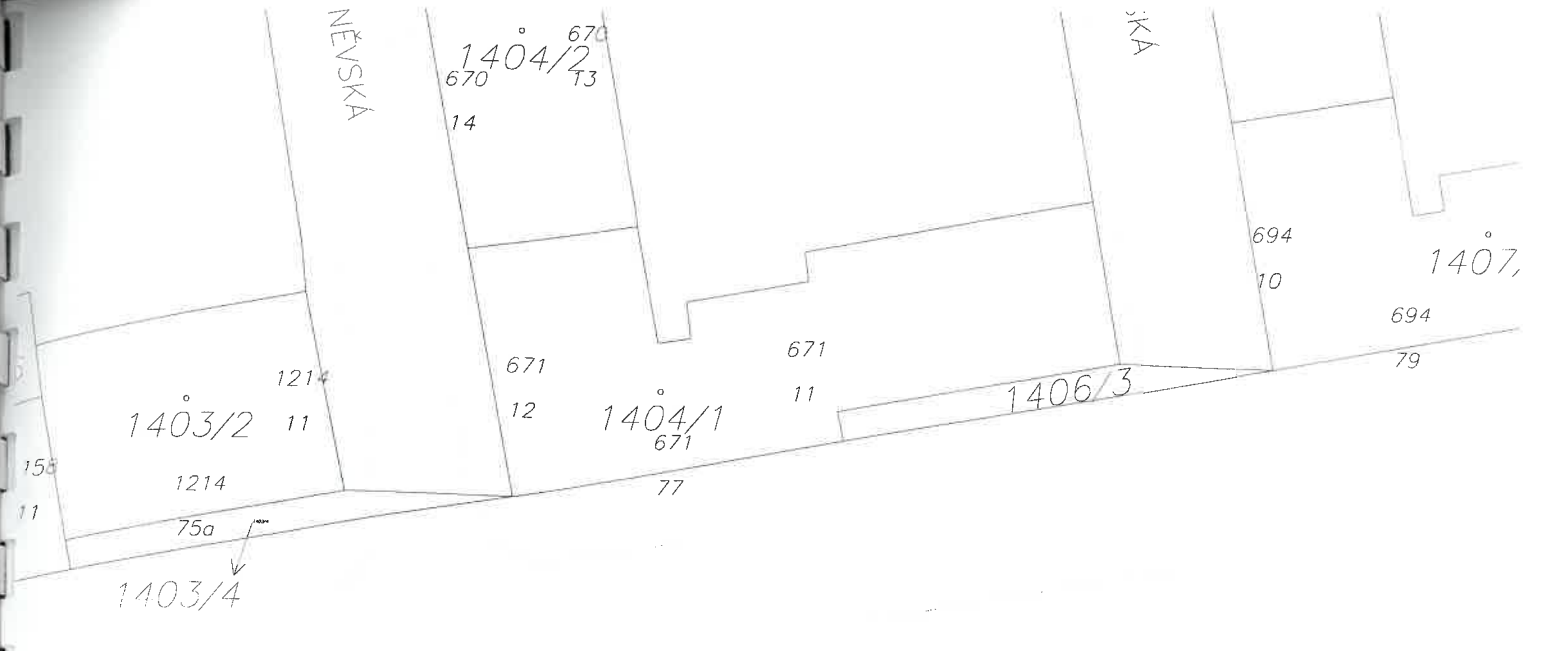
6. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY (OBVYKLÉ CENY)

Tržní ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Znalec neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů předložených jako podklady pro zpracování ocenění. Vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů a neodpovídá tudíž zejména za:
 - Pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným věcem
 - Pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence má nebo by mohla mít vliv na tržní ocenění
- Znalec zpracoval tržní ocenění podle podmínek trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po předání tohoto ocenění.
- Tržní hodnota (obvyklá cena) stanovená tímto oceněním respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

7. PŘÍLOHY

- Kopie katastrálních map
- Cenové mapy pro rok 2007
- Fotodokumentace



Praha - Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2007
 po 23. kvě 2011, 15:28:09 MEST



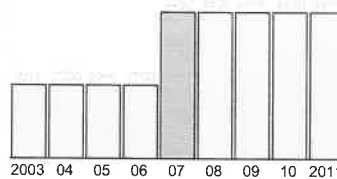
Katastrální území
 Název Vršovice

Parcela
 Číslo parcely 1846/9

Cena 2007
 Mapový list 61
 Cena 4450 Kč
 Skupina 4268

Adresa
 Kišinevská 10 (č.p. 753), Vršovice,
 Praha 10
 Krasnojarská 9 (č.p. 753), Vršovice,
 Praha 10
 Vršovicická 76 (č.p. 753), Vršovice,
 Praha 10

Vývoj ceny



Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: Platnost mapového podkladu pro rok 2000: 1.1.00-31.12.01 | 2001: 1.1.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.12.03 | 2003: 1.1.03-31.12.04 | 2004: 1.1.04-31.12.05 | 2005: 1.1.05-31.12.06 | 2006: 1.1.06-31.12.07 | 2007: 1.1.07-31.12.08 | 2008: 1.1.08-31.12.09 | 2009: 1.1.09-31.12.10 | 2010: 1.1.10-31.12.11 | 2011: 1.1.11-31.12.11

Praha - Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2007
po 23. kvě 2011, 15:33:22 MEST



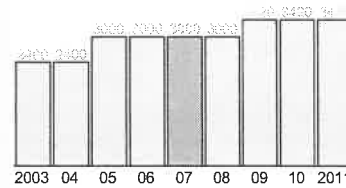
Katastrální území
Název Vršovice

Parcela
Číslo parcely 1846/12

Cena 2007
Mapový list 61
Cena 3000 Kč
Skupina 4314

Adresa
Kišíněvská 4 (č.p. 806), Vršovice,
Praha 10
Krasnojarská 3 (č.p. 806), Vršovice,
Praha 10

Vývoj ceny



Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: Platnost mapového pořádku pro rok 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-1.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.12.10 | 2011: od 1.2.11



9564

