

ZNALECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících
z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a
pozemky parc.č. 386 a 387, v kat. území
Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní
město Praha, k datu 30.11.2019.**



Posudek vyžádal: **Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411**, se sídlem 100 00 Praha 10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 100 00.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny nemovitostí podle platného cenového předpisu, to je podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., a zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. v platném znění, **k datu 30.11.2019**, pro jednání Městské části Praha 10.

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc., znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku a stavebnictví, a Městského soudu v Praze 2 ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví.

osudek obsahuje 53 stran textu, 18 stran příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

Praha, dne 30.11.2019.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky v kat. území Vršovice, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019.

Vážený pan
Ing. Filip Koucký
vedoucí odboru majetkoprávního
Úřad Městské části Praha 10
Vršovická ulice č.p. 1429/68
100 00 Praha 10 - Vršovice

V Praze dne 30.11.2019.

Vážený pane inženýre,

dokončil jsem expertizu, na jejímž základě byla stanovena obvyklá cena nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 386 a 387, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, **k datu 30.11.2019**. Úkolem zpracované expertizy bylo stanovit obvyklou cenu předmětu ocenění ke dni 30.11.2019 pro 2 případy; tak, že by se nemovitosti prodávaly v současném stavu obsazenosti Vysokou školou finanční a právní, a.s., a za druhé pro případ, kdy by se prodávaly volné, bez nájemce. Výsledek předloženého znaleckého posudku bude použit jako jeden z podkladů pro jednání Městské části Praha 10, která má svěřenou správu oceňovaných nemovitostí.

Obvyklou cenou nemovitostí rozumím jejich tržní hodnotu, tak jak je definována doporučením Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy **IVSC** (International Valuation Standards Council): „částka, za kterou by se k datu ocenění oceňovaný majetek směřoval mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci samostatných a nezávislých partnerů po náležitém marketingu, přičemž každá strana jednala se znalostí, rozumně a bez nátlaku.“ {Mezinárodní normy oceňování IVS 104 a IVS 105 z roku 2017}. Podle platné české legislativy je tato tržní hodnota shodná s **obvyklou cenou majetku**, která je definována v § 2 zákona o oceňování č. 151/1997 Sb.

Po společných jednáních Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy **IVSC** a Mezinárodního výboru pro účetní standardy **IASB** (International Accounting Standards Board), lze **tržní hodnotu**, (market value) ztotožnit s **reálnou hodnotou**, (fair value). {Účetní standard IAS 40 čl. 5}. Reálná hodnota je používána v zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb., v platném znění: „jako cena, za níž by bylo aktivum směřeno mezi znalými a ochotnými obchodními stranami (kupujícím a prodávajícím) v nespřízněné transakci.“

Předložená zpráva je vypracována v souladu s Mezinárodními normami oceňování **IVSC** – IVS 104 a IVS 105, a v souladu s doporučením **TEGoVA** (The European Group of Valuer's Associations) EVS 1 až EVS 5 (**European Valuation Standards**).

Zpráva je založená na stanovení výnosové, věcné a porovnávací hodnoty oceňovaného majetku. Výnosová hodnota byla stanovena na základě výnosů z pronájmu nemovitostí. Věcná hodnota byla stanovena na základě vyhodnocení současného stavu českého trhu stavebních materiálů a prací. Porovnávací metoda vychází z konkrétních údajů o skutečně realizovaných prodejních cenách, a nabídkových cenách, srovnatelných nemovitostí v centrální oblasti Vršovic. Poptávka po tomto segmentu nemovitostí je v této lokalitě v současné době přibližně vyrovnaná se stávající nabídkou.

Vypočtená tržní hodnota je stanovena ke dni 30.11.2019. Ocenění a jeho předpoklady by bylo nutné revidovat, kdyby došlo k zásadní změně vstupních národohospodářských fenoménů. Z pohledu tohoto ocenění však předpokládám, že nedojde k podstatným odchylkám od konečných hodnot uvedených v této zprávě.

Zpráva zohledňuje pouze informace, které byly známé a dostupné k datu 29.11.2019. Zpráva je připravena výhradně pro uvedený účel a nelze ji proto bez předchozího písemného souhlasu ze strany zpracovatele používat k účelům jiným a jinými osobami.

Na základě této expertizy jsem názoru, že současná tržní hodnota nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 386 a 387, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, **při prodeji v současném stavu jejich obsazenosti Vysokou školou finanční a právní, a.s., činí k datu 30.11.2019 částku:**

110,609 mil. Kč

Slovy: jedno sto deset miliónů šest set devět tisíc korun českých.

V případě, že by se nemovitosti prodávaly volně, bez nájemce, potom současná tržní hodnota nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 386 a 387, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, by k datu 30.11.2019 činila částku:

303,027 mil. Kč

Slovy: tři sta tři miliónů dvacet sedm tisíc korun českých.

Přiložený popis postupu zjišťování tržní hodnoty obsahuje všechny příslušné údaje použité v této expertize a předkládá závěry provedeného hodnocení.

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
znalec

OBSAH

Obecné podmínky při stanovení tržní hodnoty nemovitostí

- 1. ÚVOD**
 - 1.1. Účel tržního ocenění
 - 1.2. Základ hodnoty
 - 1.3. Rozsah posudku
- 2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE**
 - 2.1. Výchozí data
 - 2.2. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí
 - 2.3. Popis oceňovaných nemovitostí
- 3. METODY STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY**
- 4. ANALÝZA OCENĚNÍ**

Nejlepší a nejvyšší využití

 - 4.1. Analýza trhu
 - 4.2. Tržní hodnota stanovená výnosovou metodou
 - 4.3. Tržní hodnota stanovená metodou věcné hodnoty
 - 4.4. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou
 - 4.5. Výsledná tržní hodnota určená porovnáním vypočtených hodnot
- 5. ZÁVĚR**
 - 5.1. Závěrečný výrok
 - 5.2. Znalecká doložka
 - 5.3. Použitá literatura
- 6. PŘÍLOHY**

Obecné podmínky při stanovení tržní hodnoty nemovitostí

Tato znalecká zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Znalec vycházel při stanovení tržní hodnoty z obecně dostupných informací, z vlastní databáze realizovaných a prodejních cen obdobných majetků, obvyklých cen výnosů z hotelů a nájmu z nemovitostí, z informací a prohlášení o pravosti a platnosti podkladů předložených klientem. Zpracovatel tudíž neodpovídá za pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným nemovitým věcem.
2. Zpracovatel vycházel z toho, že informace získané z podkladů předložených klientem pro vypracování ocenění byly věrohodné a správné, a nebyly tedy písemně ověřovány.
3. Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Tržní hodnota stanovená v této zprávě respektuje platné právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které byly platné v době zpracování ocenění.
5. Vypočtená tržní hodnota respektovala podmínky daného obchodního případu a byla stanovena jako jeden z podkladů pro jednání Městské části Praha 10, která má svěřenou správu oceňovaných nemovitostí.

1. ÚVOD

1.1. Účel tržního ocenění

Znalec byl pověřen stanovením tržní hodnoty nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 386 a 387, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění je vypracováno ke dni 30.11.2019 pro 2 oceňovací případy; nemovitosti by se prodávaly v současném stavu obsazenosti Vysokou školou finanční a právní, a.s., anebo pro případ, kdy by se prodávaly volně, bez nájemce.

Cílem ocenění je určit tržní hodnotu oceňovaného majetku tak, aby se výsledky této práce mohly použít jako jeden z podkladů pro jednání Městské části Praha 10, která má svěřenou správu oceňovaných nemovitostí.

1.2. Základ hodnoty

Základem hodnoty v tomto posudku je reálná hodnota, (fair value), která je dle stávajících doporučení výborů **IVSC** a **IASB** totožná s tržní hodnotou vyjádřenou v peněžních jednotkách. Tato tržní hodnota je definována v souladu s Evropskou asociací znaleckých organizací **TEGoVA** jako: „finanční částka, která může být směněna mezi dobrovolně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím, aniž by byl činěn nátlak na koupi nebo prodej. Přitom obě zúčastněné strany si plně uvědomují a znají všechna relevantní fakta o jmění“.

Tato definice je prakticky totožná s definicí obvyklé ceny uvedené v § 2 zákona o oceňování MF ČR č.151/1997 Sb.: „obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíbenosti“. Takto definovaná obvyklá cena je vztažena k datu ocenění, přičemž tržní hodnota respektuje i **odhad do budoucnosti**, viz „**Komentář k určování obvyklé ceny**“, který vydalo MF ČR v září roku 2014. Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných nemovitostí.

Zpráva je vypracována v souladu s mezinárodním oceňovacím standardem „Oceňování podle tržní hodnoty“, který zpracoval **IVSC** (International Valuation Standards Council), v doporučeních **IVS - International Valuation Standards**, 104 a 105. Ze všech užitných hodnot majetku je v tomto konkrétním případě uvažováno s přínosem nemovitostí, to je pozemků, staveb a venkovních úprav.

1.3. Rozsah posudku

Rozsah předložené práce vychází z toho, že všechny relevantní faktory by měly být zohledněny. Mezi tyto faktory lze zařadit:

1. Historii a podstatu oceňovaného majetku.
2. Obvyklá cena stavebních materiálů a stavebních prací v dané lokalitě.
3. **Výše obvyklých nájmů a prodejních cen srovnatelných nemovitostí.**

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1. Výchozí data

Oceňovaný nemovitý majetek:

Předmětem ocenění jsou tyto nemovitosti:

1. Pozemky: podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1035 pro kat. území Vršovice.

Poř. č.	Druh pozemku	Číslo parcely	Výměra m ²	Poznámka
1.	zastavěná plocha a nádvoří	386	1 551,00	Č.p. 411
2.	zastavěná plocha a nádvoří	387	731,00	Č.p. 500
Celková výměra			2 282,00	

2. Hlavní stavby:

Poř.č.	Název stavby	Na pozemku
1.	Budova č.p. 411	Parc.č. 386
2.	Budova č.p. 500	Parc.č. 387

3. Inženýrské stavby: nejsou.
4. Vedlejší stavby: nejsou.
5. Venkovní úpravy: venkovní zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí, vody, kanalizace, plynu, elektřiny.
6. Trvalé porosty: okrasné stromy ve vnitřním dvoře areálu.

Podklady pro ocenění:

- a) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1035 pro kat. území Vršovice platný k 26.11.2019,
- b) informace o budovách,
- c) informace o parcelách,
- d) kopie situačního plánu,
- e) veškerá projektová dokumentace uložená v archivu stavebního úřadu Městské části Praha 10 ve Vršovicích,
- f) stavební povolení na úpravu staveb z roku 1926 až 2009,
- g) kolaudační souhlasy s užíváním staveb č.p. 411 a č.p. 500 z roku 2005 a 2010,
- h) Nájemní smlouva o postoupení nájemní smlouvy ze dne 14.11.2011, která byla sepsána mezi MČ Praha 10, Bankovní akademií a VŠFS, a.s., včetně Dodatků č. 1 až č. 8 ze dne 17.9.2018,
- i) kategorizace záplavového území hlavního města Prahy,
- j) část cenové mapy pozemků hlavního města Prahy,
- k) fotografická dokumentace,
- l) inzerce pražských realitních kanceláří z roku 2019,
- m) Statistické ročenky ČSÚ,
- n) průzkumy trhu kancelářských nemovitostí prováděné Prague Research Forum, českou odbočkou společnosti Jones Colliers International a AAA realitní fond,
- o) konzultace se zástupci větších pražských realitních kanceláří,
- p) osobní prohlídka současného stavu nemovitostí konaná dne 12.11.2019 za přítomnosti zástupců VŠFS, a.s.

2. 2. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Stávajícím vlastníkem veškerého oceňovaného majetku je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1035 pro kat. území Vršovice ke dni 26.11.2019:

Vlastnické právo
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10

Vlastnictví oceňovaných nemovitostí není omezeno žádným zástavním právem. Nemovitosti jsou situovány v rozsáhlém památkově chráněném území hlavního města Prahy. Nejsou evidována žádná omezení vlastnictví.

2. 3. Popis oceňovaných nemovitostí

POPIS LOKALITY

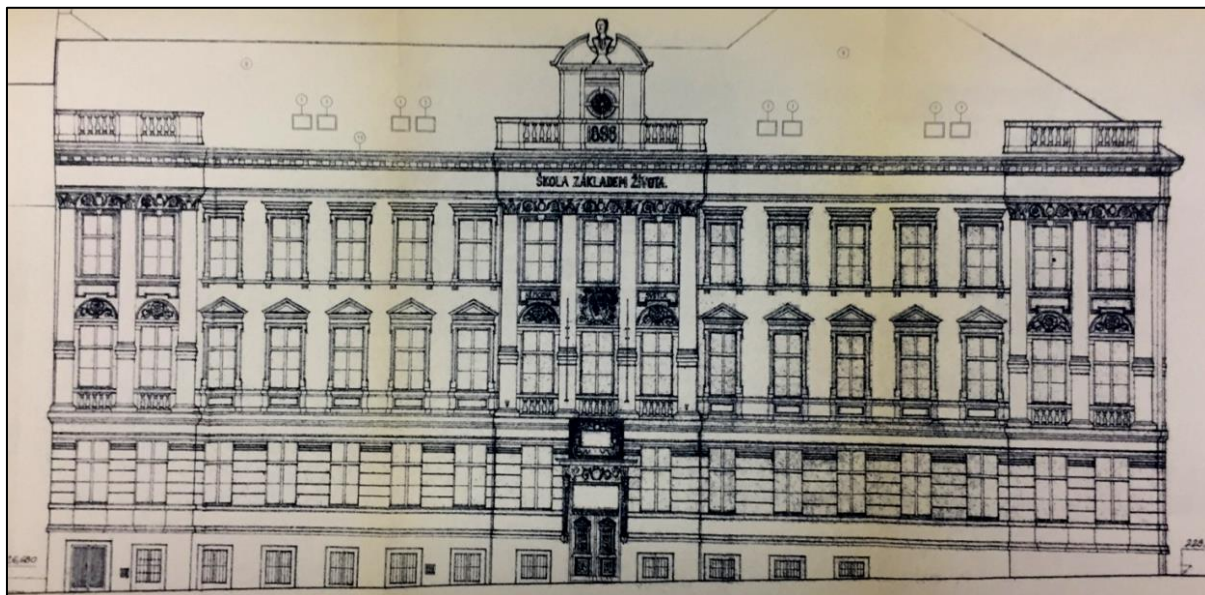
Oceňované budovy č.p. 411 a č.p. 500 jsou situovány na rohu ulic Kodaňské a Estonské až k Heroldovým sadům. Tvoří uzavřený komplex řadových domů, které jsou dvou až třípatrové s půdními vestavbami ve vysokých sedlových střeších. Pozemky jsou mírně svažité k jihu. Toto území je již stavebně plně dokončené a stabilizované v centrální části Vršovic. Blízké okolí tvoří původní zástavba s činžovními domy, kancelářskými objekty a původními Heroldovými sady nad Vršovickým zámečkem. Nemovitosti jsou dobře dostupné městskou hromadnou dopravou. Tramvají z ulice Moskevská je to pěší chůzí k budovám 3 minuty. Budovy jsou dobře dostupné i automobily jak do centra, tak i na magistrálu a dále na Pražský okruh. Dle územního plánu se nemovitosti nacházejí v území s využitím VVS – veřejné vybavení školství, a v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace. Budovy jsou situovány mimo záplavové a zátopové území.

POPIS NEMOVITOSTÍ

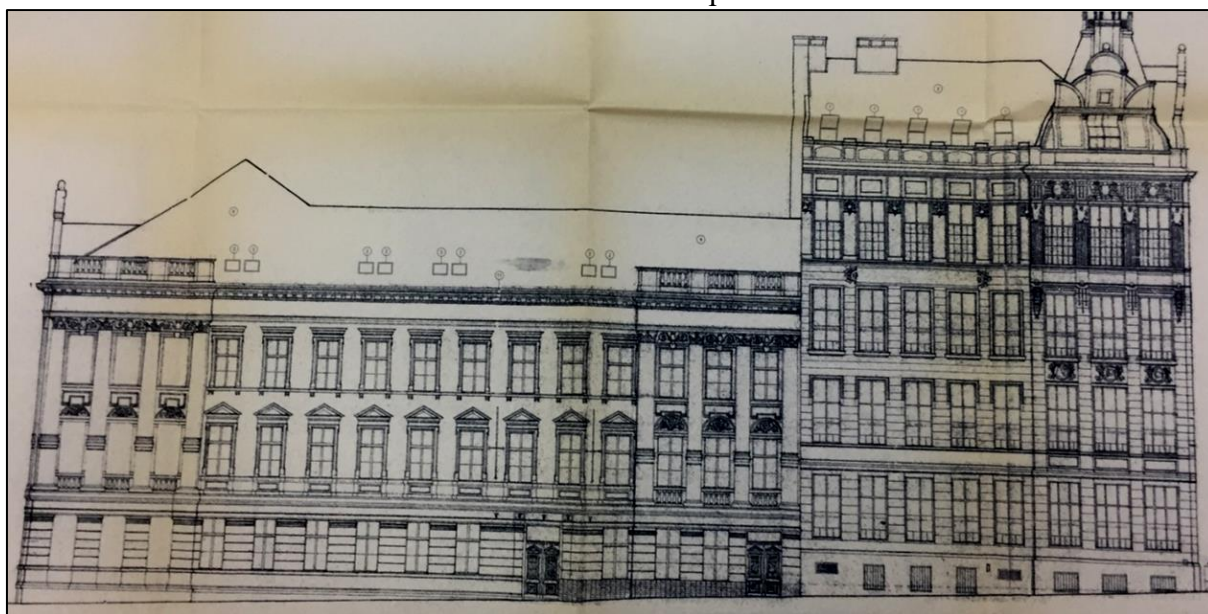
Budovy č.p. 500 v Kodaňské ulici 12 a č.p. 411 v Estonské ulici 1 ve Vršovcích byly postaveny na přelomu 19-ého a 20-ého století. Původní stavby byly určeny pro chlapeckou vyšší reálnou školu. Školním účelům složí objekty dosud, v minulosti byly využívány i pro kanceláře a byty. Jedná se o klasické dvou a třípatrové stavby s vysokou valbovou střešou. Nosná konstrukce budov je zděná, masivní, stropy jsou polospalné, schodiště kamenné, fasáda tvrdá. Krov střechy je vaznicový, stojatá vaznice. Na krokvích jsou příčné dřevěné latě, které nesou betonovou krytinu Bramac. Na budovách nebyla od doby jejich výstavby provedena žádná podstatná rekonstrukce. Veškeré prvky dlouhodobé stavební životnosti jsou původní, pouze byl ve vnitřním traktu osazen nově výtah a provedena vestavba podkrovních místností do půdního prostoru, v roce 2004. Prvky krátkodobé stavební životnosti byly částečně vyměněny. To se týká převážně podlahových nášlapných vrstev a sociálního zařízení. Okna a vnitřní dveře jsou původní. Dveře jsou dřevěné, masivní, do dřevěných obíjených zárubní. Okna špaletová, dovnitř otvíraná. Okna nebyla od vlastní výstavby měněna, pouze několik oken na sociálním zařízení bylo opraveno. Většina oken je stará víc než 100 let, a to se projevuje na jejich současném stavebně technickém stavu. Vlastník nemovitostí společně s nájemcem

plánuje jejich výměnu. Ta však bude muset být schválena památkáři, aby odpovídala původnímu stylu objektů.

Uliční pohledy na objekty jsou na následujících skicách.



Uliční fasáda domu č.p. 411



Pohled na objekty z ulice Estonské.

Krytina budov je ještě v dobrém stavebně-technickém stavu, byla nově obnovena v roce 1980. Bohužel oplechování střechy v úžlabích a nad římsami je již silně poškozené, zrezivělé a místně prohýbané do nesprávných sklonů. To má za důsledek zatékání pod tímto oplechováním do obvodových stěn, a následně do fasády, která je na mnoha místech již odpadaná.

Celkové výměry objektů:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky v kat. území Vršovice, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019.

Poř. č.	Podlaží	Č.p. 411	Č.p. 500	Zast. plocha celkem m ²
		Zast. Plocha m ²	Zast. Plocha m ²	
1.	1.PP	1 089,13	799,39	1 888,52
2.	1.NP	1 054,81	669,24	1 724,05
3.	2.NP	1 054,81	669,24	1 724,05
4.	3.NP	1 054,81	669,24	1 724,05
5.	4.NP	0,00	669,24	669,24
6.	Podkroví	1 009,30	616,30	1 625,60
Celkem		5 262,86	4 092,65	9 355,51

Poř. č.	Budova	Obestavěný prostor m ³
1.	Č.p. 411	22 216,42
2.	Č.p. 500	17 384,03
Celkem		39 600,45

Pronajímané plochy v budovách:

Poř. č.	Smlouva a dodatky	Datum	Provozní plochy m ²	Obslužné plochy m ²	Celkem m ²	
1.	Smlouva	22.07.2004	1 772,56	1 209,41	2 981,97	
2.	Dodatek č. 1	15.02.2005	1 772,56	1 209,41	2 981,97	
3.	Dodatek č. 2	15.07.2005	1 772,56	1 209,41	2 981,97	Odklad splátky
4.	Dodatek č. 3	15.03.2006	1 772,56	1 209,41	2 981,97	Odklad splátky
5.	Dodatek č. 4	18.06.2006	2 102,36	1 312,48	3 414,84	
6.	Dodatek č. 5	29.08.2006	3 198,53	2 303,65	5 502,18	
7.	Dodatek č. 6	01.10.2007	3 449,28	2 430,46	5 879,74	
8.	Dodatek č. 7	31.12.2008	3 736,58	2 348,18	6 084,76	
9.	Dodatek č. 8	20.11.2018				*Prodloužení
Celkové pronajímané plochy			3 736,58	2 348,18	6 084,76	

***Prodloužení nájemní Smlouvy do 30.9.2031 za původní nájemné 350,00 Kč/m²/rok pro provozní plochy a 100,00 Kč/m²/rok pro obslužné plochy.**

Přípojky inženýrských sítí mají běžné délky a jejich stáří není přesně známé. Pouze u plynovodní přípojky se zachovala stavební dokumentace na její výměnu z roku 1996, společně s instalací nové plynové kotelny. Opotřeбенí přípojek bude zřejmě již na hranici jejich životnosti. Pozemky jsou mírně svažité k jihu, mají nepravidelný lichoběžníkový geometrický tvar. Z pohledu zakládání se jedná o nenáročný území. Zvýšené úrovně radonu nebyly detekovány. Pozemky neleží v záplavovém území, nejsou zatíženy žádným ekologickým substrátem. Okrasné stromy ve vnitřním dvoře areálu nejsou sadařsky ošetřovány.

3. METODY STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Pojmem „**obvyklá cena**“ se označuje hypotetickou výši ceny, kterou by bylo možné za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v daném místě a čase dosáhnout. Tento pojem prodělal v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny tržové, přes cenu obecnou až po současný název ceny obvyklé. Tato cena je v současné době definována dvěma zákony, zákonem č. 526/1990 Sb., zákonem o cenách, a zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určuje se porovnáním, komparací.

Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, definuje obvyklou cenu v § 2 odst. (6) takto, citace: „Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“ Pro účely tohoto zákona se za

- a) ekonomicky oprávněné náklady považují náklady pořízení odpovídajícího množství přímého materiálu, mzdové a ostatní osobní náklady, technologicky nezbytné ostatní přímé a nepřímé náklady a náklady oběhu; při posuzování ekonomicky oprávněných nákladů se vychází z dlouhodobě obvyklé úrovně těchto nákladů v obdobných ekonomických činnostech s přihlédnutím k zvláštnostem daného zboží,
- b) přiměřený zisk považuje zisk spojený s výrobou a prodejem daného zboží odpovídající obvyklému zisku dlouhodobě dosahovanému při srovnatelných ekonomických činnostech, který zajišťuje přiměřenou návratnost použitého kapitálu v přiměřeném časovém období.

Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování, obvyklou cenu v § 2 odst. (1) takto, citace: „**obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „**Komentář k určování obvyklé ceny**“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro stanovení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná. S důvody neurčení ceny obvyklé je nutné se vypořádat. Podle zákona o cenách se při určování obvyklé ceny použijí pouze ceny zahrnuté do množiny hodnocených prvků realizované mezi subjekty na sobě ekonomicky nezávislými, které nesmějí být ani kapitálově, ani personálně propojeny. Do cen se nesmí promítnout ani vliv omezení hospodářské soutěže. Nelze-li cenu obvyklou na

trhu zjistit, cena se podle zákona o cenách určí kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení.

Úvodní část definice v zákoně o cenách se od znění definice v zákoně o oceňování majetku neliší zásadně věcně, ale pouze formulačně. Věcně je však definice ceny obvyklé v zákoně o cenách odlišná dodatkem, dle kterého pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro účinky hospodářské soutěže si zákon o cenách pomáhá kalkulačním propočtem. Za ekonomicky oprávněné náklady jsou považovány náklady pořízení, což jsou náklady na přímý materiál, náklady na mzdy, náklady na technologii nebo náklady na oběh zboží. Posuzování nákladů vychází z dlouhodobě sledovaných úrovní těchto nákladů. Přiměřený zisk je zisk, který je spojen s výrobou a prodejem daného zboží, také dlouhodobě sledovanými a měl by zohledňovat přiměřenou návratnost vložených prostředků do výroby tohoto zboží. Při oceňování majetku je vždy nutné respektovat právní předpis, na jehož základě se ocenění provádí.

Ve znalecké praxi se využívá i pojem **tržní hodnota**. Ten je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí.

Pro stanovení obvyklé ceny majetku, či služeb, je dle přijaté definice nejužívanějším způsobem jejího stanovení metoda porovnávací, komparativní. Tržní hodnotu, (market value, der Marktwert), lze stanovit v zásadě 3 oceňovacími principy. Jejich detailní popis je uveden ve znaleckém posudku č. 2334/33/2016 ze dne 10.12.2016, strany 11 až 13. Po společných jednáních **IVSC** a Mezinárodního výboru pro účetní standardy **IASB** (International Accounting Standards Board), lze **tržní hodnotu**, ztotožnit i s **reálnou hodnotou**, (fair value). Reálná hodnota používána v zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb., v platném znění, má užší využití a jinou definici než reálná hodnota definovaná v IAS standardech.

Platí obecná zásada, že před započtením oceňování je nutné posoudit nejen aktuální stav oceňovaného majetku, ale i situaci na relevantním trhu nemovitostí. Aktuální stav oceňovaného majetku je nutno posoudit nejen z hlediska stavebnětechnického, ale u pronajímaných nemovitostí především z hlediska jejich pronajímatelnosti. Vymezení relevantního trhu, vývojový trend trhu, objem poptávky a nabídky, úroveň konkurence na trhu nemovitostí (přednosti a nedostatky jiných nabízených srovnatelných nemovitostí), výnosové příležitosti, míra rizika investice do nemovitosti a její zpětná prodejnost, (likvidita majetku na relevantním trhu).

4. ANALÝZA OCENĚNÍ

Základní postup pro stanovení obvyklé ceny jakéhokoliv majetku, (věci movité či nemovité), je metoda komparativní. Metoda substanční není pro tržní ocenění majetku vhodná, protože se jí stanoví užitná hodnota věci, nikoli hodnota směnná. Užitná hodnota nereflektuje okamžitou situaci realitního trhu a ochotu potenciálních kupců zaplatit víc, než je v daném místě a čase obvyklé za nakupovaný majetek. Směnná hodnota, to je cena, kterou by byli potenciální kupci ochotni za oceňovanou věc, nemovitost, v daném místě a čase zaplatit. Z tohoto zorného úhlu jsou výnosové metody ocenění zvláštní v tom, že jimi určená cena nesouvisí přímo ani s hodnotou směnnou či užitnou, ale určuje potenciální, dosažitelný finanční výnos z daného oceňovaného majetku, určený zvolenou metodou znalcem. Tržní hodnota byla v tomto znaleckém posudku stanovena metodou výnosovou, metodou substanční i metodou komparační. Komparační metoda nebyla použita pro stanovení tržní hodnoty oceňovaného majetku za současného stavu pronájmu, protože podobné nemovitosti se obvykle převádějí buďto prázdné, nebo při pronájmu za tržní nájemné, nikoli za nájemné nesrovnatelně nižší, než je tržní nájem.

Jak bylo konstatováno již v předchozí kapitole tohoto znaleckého posudku, je obvyklá cena v české legislativě definovaná v zákoně o oceňování č. 151/1997 Sb., a zákoně o cenách č. 526/1990 Sb. V další analýze je popsána a určena „**tržní hodnota**“ oceňovaných nemovitostí. Tento pojem je definován v Mezinárodních oceňovacích standardech IVS i Evropských oceňovacích standardů EVS. V doporučení S1 ON VŠE „Standard pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice“ je tržní hodnota definována v článku 2.1.1 takto, cituji: „**Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.**“

Ohledně použitých způsobů ocenění se v tomto doporučení S1 ON VŠE uvádějí tyto metody, pro úplnost cituji kapitolu 5.1:

- 5.1.1 Pro odhad tržní hodnoty nemovitostí se používají tři základní přístupy, formující názor na tržní hodnotu a vycházející z jejího měření pomocí:
- nutných pořizovacích nákladů jakožto ocenění úsilí, které bylo třeba vynaložit na nákup pozemků a realizaci obdobné výstavby, tzv. nákladový přístup, jehož výsledkem je nákladová hodnota,
 - předpokládaných výnosů jakožto ocenění budoucího prospěchu, které je možno od nemovitostí očekávat, tzv. výnosový přístup indikující výnosovou hodnotu a dále
 - porovnání s prodejními cenami podobných nemovitostí, jakožto aktuální reflexí trhu, tzv. porovnávací přístup, jenž vede k porovnávací hodnotě.
- 5.1.2 Přitom jak vynaložené náklady, jako odraz nevratné minulosti, tak i očekávané výnosy, jakožto příslib očekávané budoucnosti, je nutno transformovat do současnosti, resp. k datu ocenění. To se děje
- u nákladového přístupu srážkou za znehodnocení, vyjadřující fyzické opotřebení a funkční zastarávání, vady, poruchy, případně u nedokončených staveb i náklady na jejich dokončení,

- u výnosového přístupu kapitalizací typického čistého ročního výnosu, případně diskontováním řady všech budoucích očekávaných ročních výnosů k současnosti, resp. k datu ocenění,
 - porovnávací přístup většinou vychází z cen dosažených při aktuálních prodejkách, takže časová transformace v takových případech odpadá.
- 5.1.3 V rámci těchto tří přístupů je možno použít řadu doporučených osvědčených metod, jejichž výběr je závislý především na formě, množství a kvalitě dat, získaných při analýze trhu příslušného segmentu.
- 5.1.5 Dílčí výsledky těchto metod představují indicie, které slouží jako podklad pro tzv. rekongiliaci (závěrečnou analýzu), vycházející z jejich rozborů a z vyhodnocení jejich vzájemných relací a na těchto základech s přihlédnutím k účelu a podmínkám ocenění je odhadnut finální výsledek - tržní hodnota nemovitostí, případně její pravděpodobný interval.
- 5.1.6 Doporučuje se aplikovat všechny tři přístupy, případnou absenci některého z nich je možno tolerovat pouze ve výjimečných případech a je ji nutno řádně zdůvodnit a vysvětlit.
- 5.1.7 Doporučuje se volit všechny vstupy bez zohlednění daně z přidané hodnoty. Pokud některé vstupy obsahují složku daně z přidané hodnoty, musí to být zřetelně odlišeno od vstupů, které tuto složku neobsahují.

Tato doporučení jsou také plně v souladu s „Postupy při oceňování majetku státu (cenová metodika – 2018)“, kterou vydal jako své doporučení Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Cituji čl. 4: Postup při zjišťování obvyklé ceny:

1. Obvyklá cena úplatně převáděného movitého a nemovitého majetku nebo jeho pronájmu se zjistí ze skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku na trhu mezi subjekty, které nejsou ani personálně ani ekonomicky propojeny. Informace o realizovaných cenách lze získat pouze podrobnou analýzou trhu.
2. Zdrojem informací o realizovaných cenách obdobného majetku (převody, pronájem) jako je majetek státu, který má být předmětem převodu nebo pronájmu, jsou kupní a nájemní smlouvy, informace účastníků trhu, obcí, realitních kanceláří, vlastní databáze statistických údajů, vedených v ISMS, inzerce apod. Upřednostňují se realizované ceny obdobného majetku před případně nabídkovými cenami.
3. Rozsah zkoumaného trhu se řídí charakterem majetku a místa, ve kterém se majetek nachází. Přitom vždy je volen trh odpovídající věcné podstatě tržního aktu. Např. jiná obvyklá cena bude cena zboží prodávaného výrobcem dalšímu prodejci a jiná obvyklá cena při prodeji konečnému spotřebiteli.

Všechna národní i mezinárodní doporučení pro ocenění majetku vycházejí ze zásady, že tržní hodnota je podmíněna existencí fungujícího volného trhu, je poplatná chování širšího počtu jeho účastníků a reaguje pouze na takové cenotvorné faktory a vlivy, které z tohoto prostředí vycházejí. Ocenění vedoucí k tržní hodnotě přihlíží k nejpravděpodobnějšímu, nejlepšímu a nejvyššímu využití nemovitostí a vyžaduje, aby v jeho rámci byl proveden přiměřený a relevantní průzkum trhu, a aby všechny použité postupy simulovaly pravděpodobné chování a uvažování kvalifikovaných účastníků v příslušném tržním segmentu.

Ocenění musí obsahovat analýzu příslušného segmentu trhu, v němž oceňované nemovitosti působí a zároveň získání dat a informací, která po jejich vyhodnocení budou

použita. Doporučuje se, aby analýza trhu postupovala v těchto krocích: vyjádření hlavních charakteristik jejich podstaty a zároveň eventuální vyloučení těch částí, které se na tvorbě hodnoty nepodílejí. Vymezení tržního segmentu oceňovaných nemovitostí, posouzení a nalezení jejich nejlepšího a nejvyššího využití a rozhodnutí, zda lze za něj uvažovat i využití současně. Analýzu celkové situace ve vybraném segmentu trhu, analýza nabídky, zaměřenou především na konkurenceschopnost oceňovaných nemovitostí ve srovnání s ostatními. Analýzu poptávky zaměřenou především na okruh potenciálních poptávajících v souvislostech s jeho velikostí, motivy a preferencemi. K ocenění je nutno přistupovat komplexně s respektováním principu nezávislosti a nestrannosti se zohledněním všech známých relevantních skutečností, především cenotvorného charakteru. Při ocenění majetku je nutné také důsledně dodržovat princip kontrolovatelnosti, tj. možnost následného srovnání s obdobným majetkem obchodovaným na trhu, případně zpětné ověření opodstatněnosti uplatněných cenotvorných faktorů nebo jejich eventuální neakceptování. Dodržení tohoto principu musí být v souladu s platnými právními předpisy. Ocenění musí splňovat princip vnitřní konzistence (tj. vnitřní logiky a bezespornosti), která vychází z volby takových informačních zdrojů a metodických postupů, které jsou v souladu s obecnými předpoklady a principy oceňování, na nichž je zvolená a použitá metoda založena.

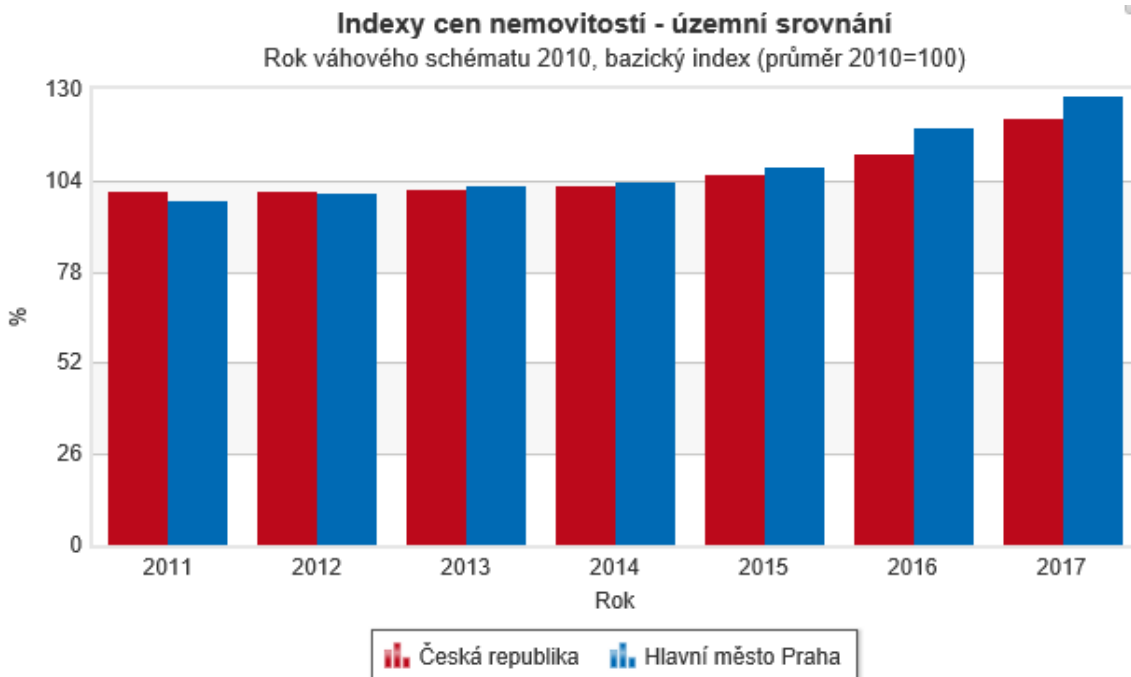
Nejlepší a nejvyšší využití

Analýzy nejlepšího a nejvyššího využití jsou velice důležité u multiúčelově využitelných objektů. V daném případě ocenění nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 386 a 387, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, je rozhodnutí o nejlepším a nejvyšším využití jednoduché. Oceňované objekty jsou určeny pro provoz **Vysoké školy finanční a správní, a.s.**, včetně doprovodných provozů. VŠFS má potvrzenou nájemní smlouvu na oba objekty až do 30.9.2031 za původní nájemné 350,00 Kč/m²/rok pro provozní plochy a 100,00 Kč/m²/rok pro obslužné plochy. Toto využití není nejlepší a nejvyšší, ale odpovídá současnému právnímu vztahu mezi VŠFS a vlastníkem nemovitostí. Nejlepší a nejvyšší využití, které by odpovídalo jak kolaudačnímu rozhodnutí, tak i schválenému územnímu plánu, by byl pronájem objektů jako kancelářských, či školních budov za tržní nájemné.

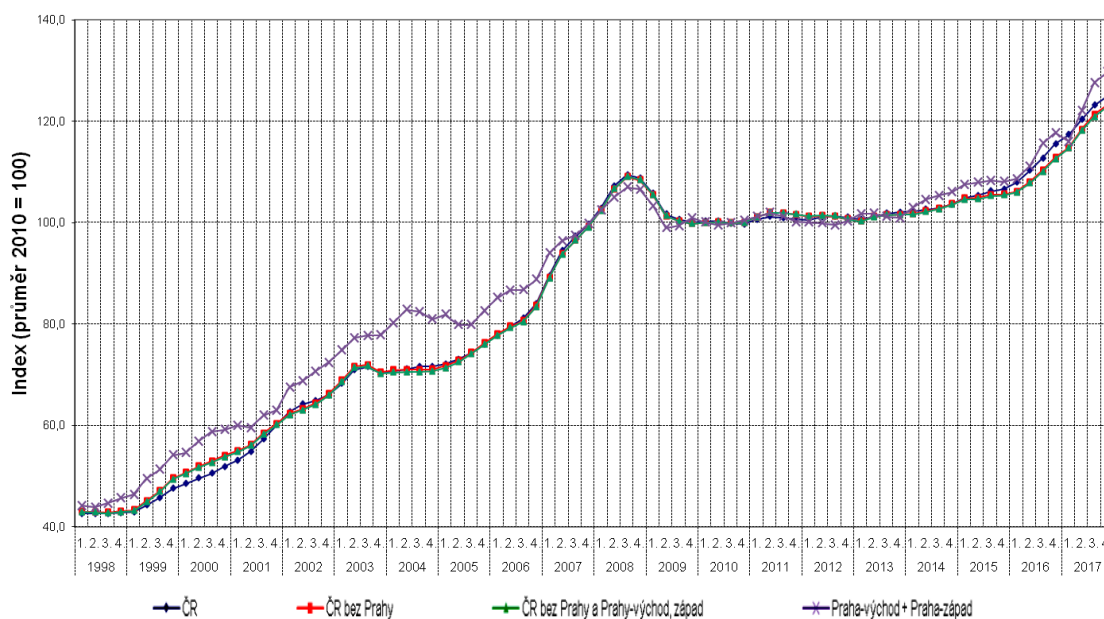
4. 1. Analýza trhu

Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale u kancelářských, obchodních a průmyslových nemovitostí české pobočky zahraničních realitních nadnárodních firem. Některé typy nemovitostí jsou analyzovány i Českým statistickým úřadem, viz vydávané ročenky. Z těchto ročenek vyplývá, že jsou hlavně zaměřeny na obytné stavby a pozemky. Na následujícím grafu je uveden vývoj realizovaných cen nemovitosti podle Českého statistického úřadu, zdroj <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-n-u1k7tkgjb>:

Vývoj indexu cen nemovitostí za období 2011 až 2017, (rok 2018 a 2019 není zpracován je uveden na následujícím grafu):



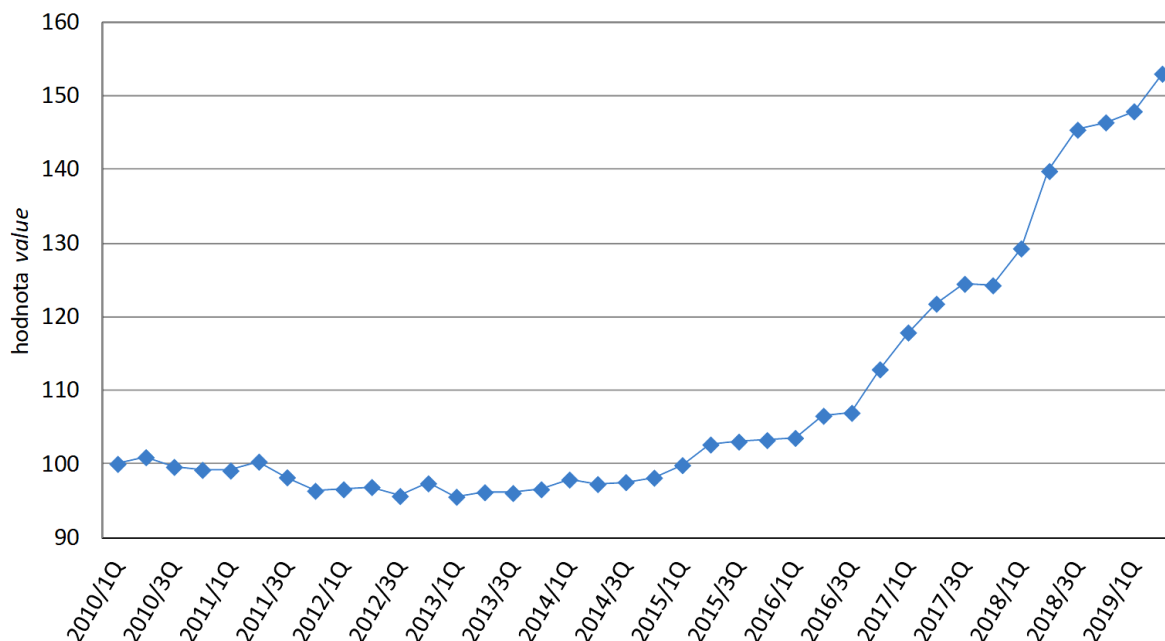
7-2. Úhrnné indexy cen nemovitostí (průměr 2010 = 100)



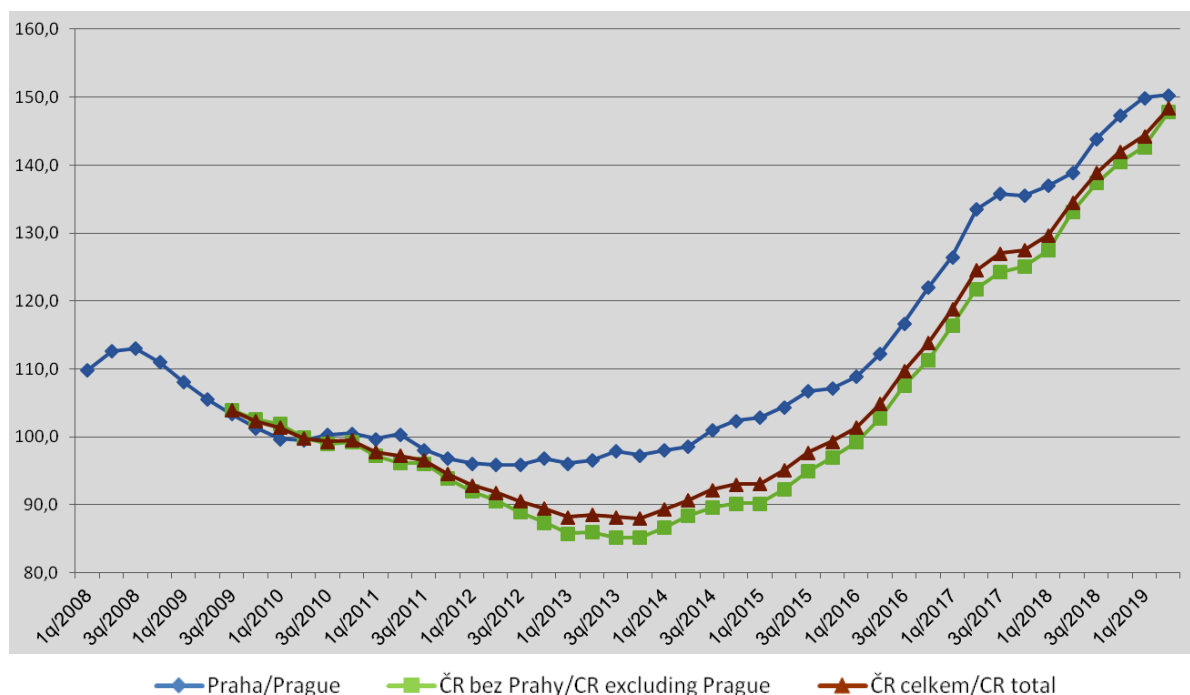
Český statistický úřad ještě statisticky nezpracoval a nepublikoval údaje, které se týkají vývoje indexu cen nemovitostí za období roku 2018 a 2019. Publikovány byly údaje, které se týkají indexu cen nových bytů v hlavním městě Praze, a starších bytů jak v Praze, tak v celé České republice. Tyto indexy byly zpracovány až do období 1. čtvrtletí roku 2019. Z jejich průběhu je zřejmý růst cen těchto typů nemovitostí zvláště od začátku roku 2015. Nárůst oproti roku 2010 činil u nových bytů v Praze víc než 50 %. U starších bytů dosahuje tento nárůst hodnoty více než 40 %, viz následující grafy:

Index realizovaných cen nových bytů: rok 2010 = 100 %.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky v kat. území Vršovice, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019.



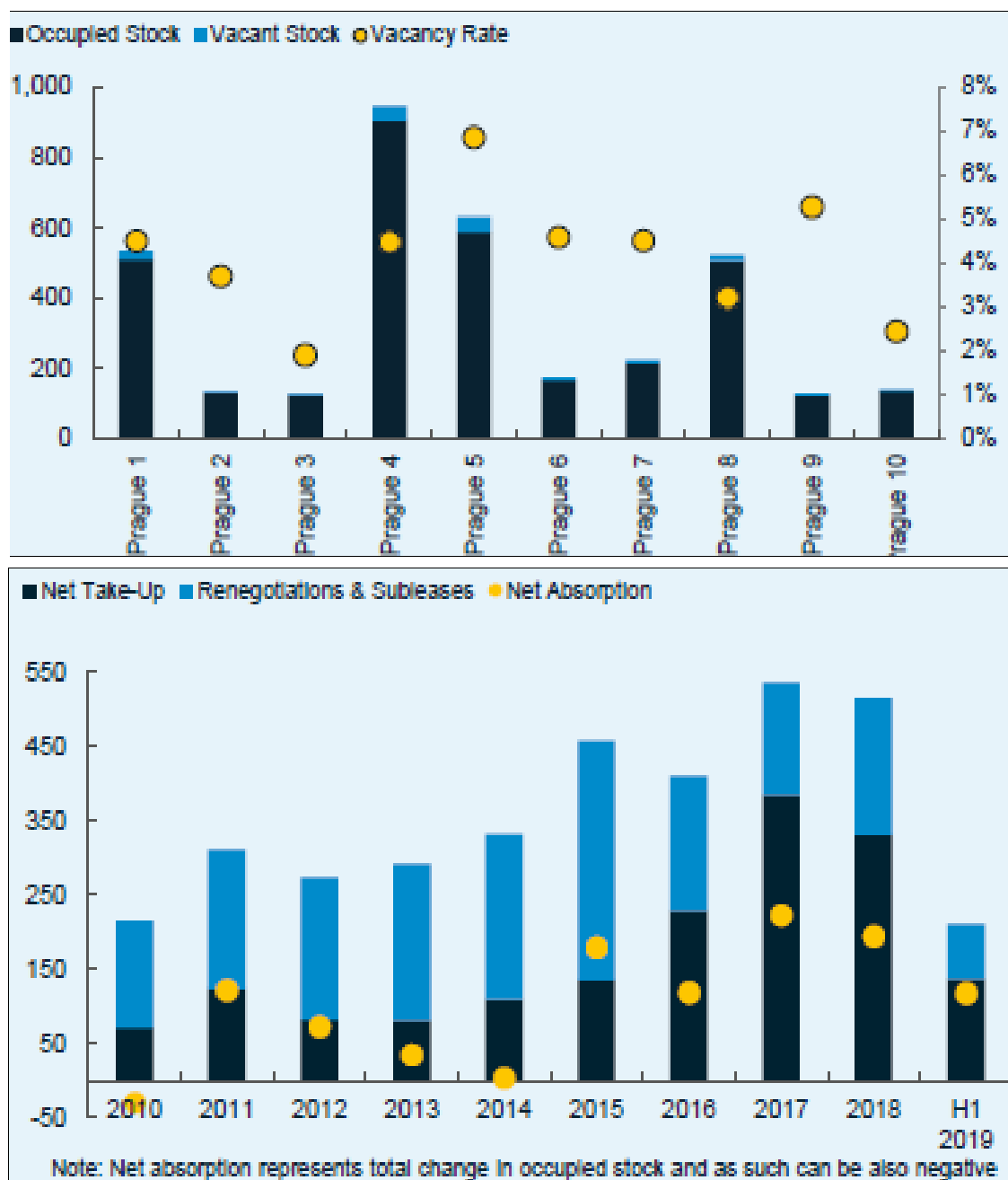
Index realizovaných cen starších bytů: rok 2010 = 100%.



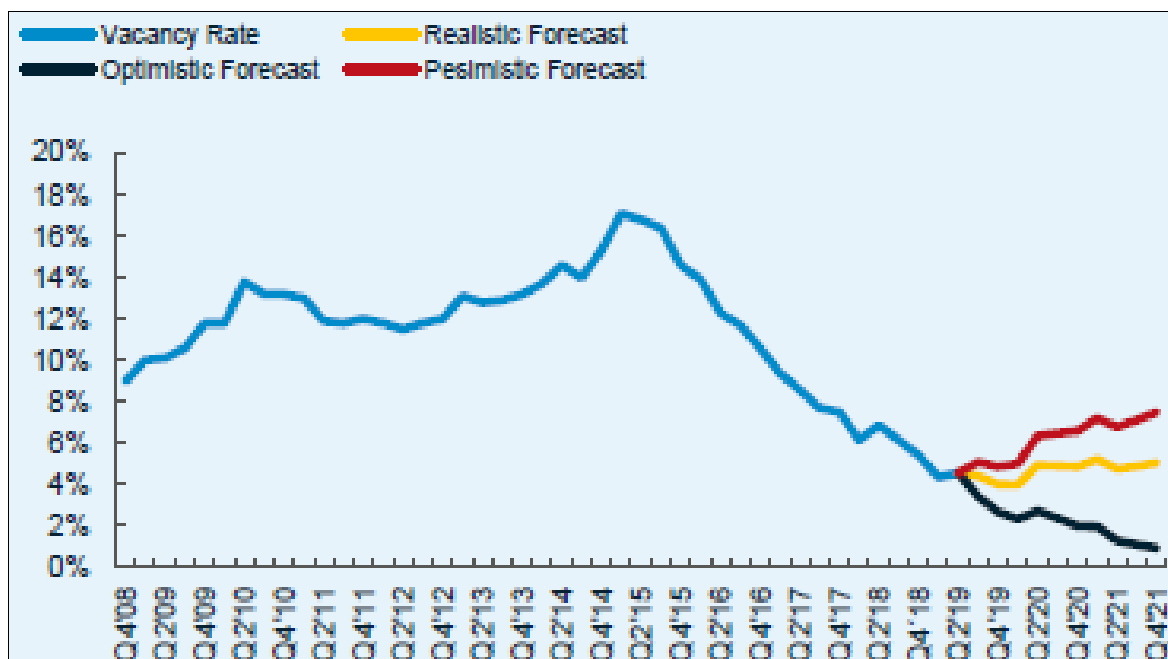
Prague Research Forum (PRF) jehož členy jsou společnosti CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, JLL a Knight Frank, provádí analýzu pražského trhu s kancelářskými prostory. V Praze bylo během třetího čtvrtletí roku 2019 dokončeno celkem 32 900 m² kancelářských prostor, dohromady za první tři čtvrtletí pak celkem 112 900 m² a celkový objem moderních kanceláří dosáhl 3,60 milionu m². Budovy třídy A tvoří většinu nabídky moderních kanceláří (73 %), přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA v celkovém objemu kancelářských prostor dosahoval necelých 22 %. Největší poptávka

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky v kat. území Vršovice, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019.

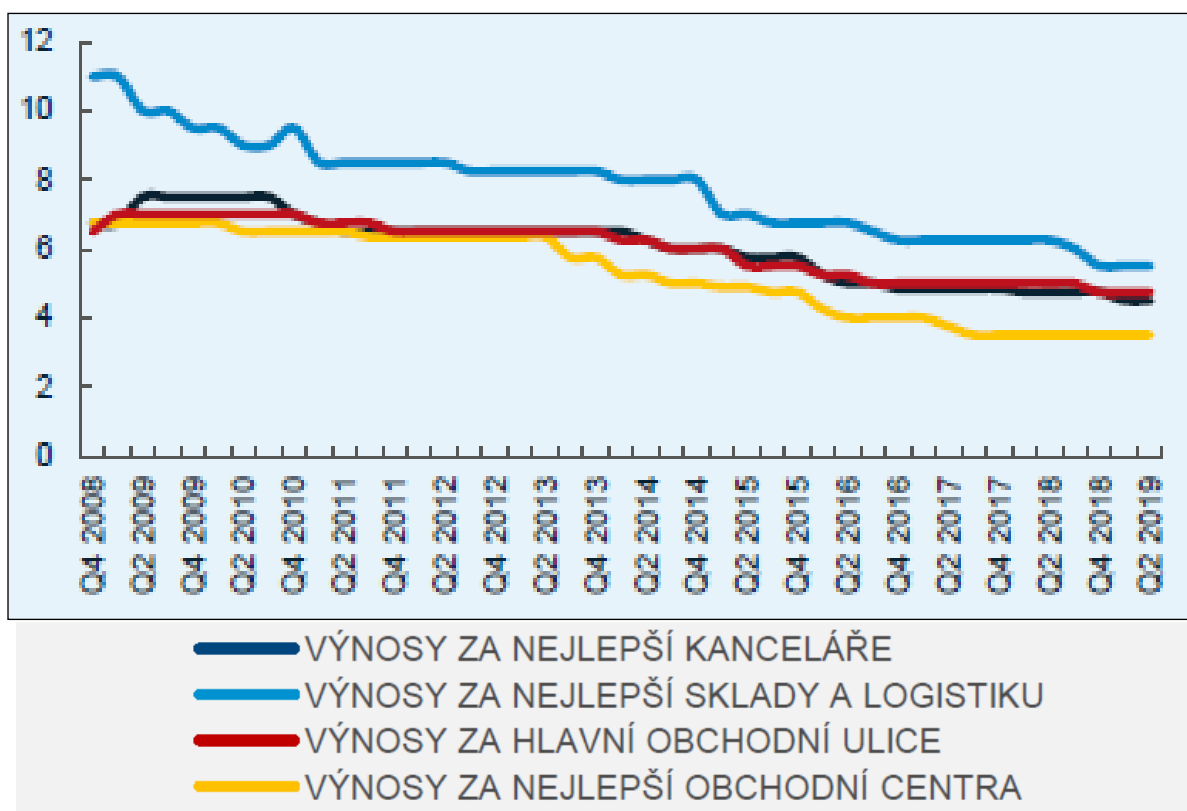
ve 3. čtvrtletí byla zaznamenána v městských částech Praha 3 (20,7 %), Praha 8 (18,9 %) a Praha 4 (16,6 %). Podíl neobsazených kancelářských prostor na celkové nabídce ve třetím čtvrtletí dosáhl 5,1 %, což je oproti výsledkům za druhé čtvrtletí 2019 nárůst o 0,5 procentního bodu. Celkový objem volných kanceláří dosáhl 182 700 m². Největší objem dostupných kanceláří byl v Praze 4 s 52 100 m², což představuje míru neobsazenosti na úrovni 5,5 %, následovala Praha 5 s 45 300 m² a mírou neobsazenosti 7,2 %. Nejméně volných kanceláří bylo v Praze 10 s 1 600 m² (míra neobsazenosti 1,1 %) a Praze 3 s 3 100 m² (2,4 %). Vývoj obsazenosti a velikosti kancelářských ploch v Praze je na následujících grafech, (zdroj Colliers International):



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky v kat. území Vršovice, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019.



Míra neobsazenosti kancelářských prostor a jejich předpověď do dalšího období.



Výnosy za nejlepší nemovitosti v ČR:

Rok 2017	Kanceláře	Nákupní centra	Hlavní ulice	Průmysl, logistika
Výnosy %	4,80	5,25	4,00	6,65

Míra výnosnosti (prime investment yields) z kancelářských, obchodních a průmyslových nemovitostí v Praze se vyvíjela od roku 2008 dle tabulky a grafu takto:

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Industrial	11,0	9,5	9,0	8,3	8,3	8,0	7,0	6,7	6,6	6,6	6,6	6,6
Office	6,8	7,0	7,0	6,5	6,5	6,3	6,0	4,9	4,8	4,9	4,8	4,8
Retail	6,5	7,0	6,8	6,5	6,4	6,3	6,0	4,3	4,2	4,2	4,2	4,2

Nízká míra neobsazenosti nadále vytváří tlak na mírný růst nájmu. Nejvyšší dosahované nájemné za druhé čtvrtletí se pohybovalo v rozmezí 22,50 až 23,00 EUR za m² na měsíc v centru města, 15,50–17,00 EUR za m² na měsíc ve vnitřních a 13,50–15,00 EUR za m² na měsíc ve vnějších částech města.

Publikovaným hodnotám nájmu by mohlo odpovídat i inkasované nájemné v budově č.p. 411 a 500 ve Vršovicích. Nájemné za kancelářské prostory, nyní využívané také jako učební plochy, by mohlo dosahovat cca 10,00 EUR/m²/měsíc. To by bylo přibližně 3 000,00 Kč/m²/rok. Pronájem vnitřních obslužných ploch by bylo cca 5,00 EUR/m²/měsíc. To by bylo přibližně 1 500,00 Kč/m²/rok. **Takto inkasované nájemné je na spodní hranici cenové úrovně současných nájmu ve srovnatelných prostorech v hlavním městě Praze.**

4. 2. Tržní hodnota stanovená výnosovou metodou

Výnosová tržní hodnota nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 386 a 387, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, **k datu 30.11.2019**, je stanovena na základě současných výnosů z pronájmu na základě sepsané nájemní smlouvy. Úkolem zpracované expertizy bylo však stanovit obvyklou cenu předmětu ocenění ke dni 30.11.2019 pro 2 případy; tak, že by se nemovitosti prodávaly v současném stavu obsazenosti Vysokou školou finanční a právní, a.s., a pro případ kdy by se prodávaly volně, bez nájemce.

Při zjišťování tržní hodnoty výnosovou metodou oceňovaných nemovitostí vycházím z jejich pronájmu. Filozofie výpočtu výnosové tržní hodnoty se odvíjí podle následujícího schématu:

1. Pro výpočet výnosové tržní hodnoty vycházím ze současně realizovatelných výnosů z pronájmu pro 1. případ ocenění; a pro 2. případ ocenění uvažuji jejich obvyklou úroveň, danou současnou situací na pražském realitním trhu a jejich předpokládaného vývoje v tomto segmentu trhu.
2. Čistý výnos z pronájmu se kapitalizuje a tím se zjistí výnosová tržní hodnota objektu.

Pro stanovení tržní hodnoty oceňovaného majetku jsem zvolil u výnosové metody cestu kapitalizace zisku plynoucího z pronájmu. Tímto postupem lze přímo určit výnosovou hodnotu oceňovaného majetku, použitím analýzy stavových veličin (zisk, NOI). Analýza tokových veličin (cash flow) je citlivější na odhady budoucích hodnot.

4.2.1 Výnosová tržní hodnota nemovitostí pro současný stav

V tomto konkrétním případě má majitel a správce nemovitostí, Městská část Praha 10, sepsanou nájemní smlouvy na dobu určitou do 30.9.2031, se smluvně stanoveným nájemným 350,00 Kč/m²/rok pro provozní plochy a 100,00 Kč/m²/rok pro obslužné plochy. Nájemné bude po celou tuto dobu konstantní, nenavýšuje se ani o roční nárůst indexu spotřebitelských cen pro domácnosti za předcházející rok, vyhlášený Českým statistickým úřadem, případně Indexem EU. Inkasované nájemné se tedy v dalším horizontu 12 let nemění a pro výnosovou metodu lze využít klasického Gordonova vzorce, protože u diskontovaného cash flow je příjem konstantní.

Stanovení tržeb z pronájmu

Tržby z pronájmu jsou pro stávající stav určeny v následující tabulce:

Poř.č.	Údaj	Provozní plochy	Obslužné plochy
1.	Výměra v m ²	3 736,58	2 348,18
2.	Nájemné v Kč/m ² /rok	350,00	100,00
3.	Celkem	1 307 803,00	234 818,00
Celkové roční nájemné Kč/rok		1 542 621,00	1 542 621,00

Skutečně realizované, smluvní, studené nájemné za rok činí celkovou částku:

1 542 621,00 Kč/rok.

Objekt je podle nájemních smluv plně obsazen, neobsazenost při takto uzavřené smlouvě je nulová. Toto inkasované hrubé, studené nájemné, by mělo být sníženo o pojištění, daň z nemovitosti, náklady na běžnou údržbu a amortizaci nemovitosti. Veškeré tyto výdaje spojené hlavně s běžnou údržbou, i případnými opravami oken v havarijním stavu, na sebe převzal pronajímatel, VŠFS:

Celkový čistý výnos NOI za rok: 1 542 621,00 Kč

Zaokrouhleno: NOI = 1 542,62 tis. Kč.

Současně realizované nájemné neodpovídá úrovni obvyklého nájemného pro kanceláře ani výukové prostory pro vysokou školu a bude ještě do roku 2031 konstantní. Vzhledem k této skutečnosti lze pro výnosovou metodu využít Gordonův vzorec přímé kapitalizace. Kapitalizační míra je zvolena v rozmezí současné obvyklé velikosti míry výnosnosti, viz graf na straně 18 a tabulka na straně 19 tohoto posudku. Pro rok 2019 se neočekává změna míry výnosnosti (prime investment yields) kancelářských objektů v hlavním městě Praze. Podle předpovědi Sdružení Prague Research Forum, se udrží hodnota 4,9 %, stejná jako v roce 2018. Z pohledu účetní opatrnosti je zvolena míra výnosnosti pro tento rok na predikované úrovni roku 2019, to je 4,9 %, zvýšená o 0,15 procentního bodu, to je 5,05 %. Výnosová tržní hodnota nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 386 a 387, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019 činí částku:

VH= 1 542,62/0,0505 = 30 546,93 tis. Kč

Zaokrouhлено: 30,547 mil. Kč

Toto je výnosová tržní hodnota nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 386 a 387, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019.

4.2.2 Výnosová tržní hodnota nemovitostí bez nájemce

V tomto případě zadání vycházím ze situace, kdy by byly pronajimatelné prostory v nemovitostech prázdné, bez nájemce. Majitel a správce nemovitostí, Městská část Praha 10, má sepsanou nájemní smlouvy na dobu určitou do 30.9.2031, se smluvně stanoveným nájemným. Přesto požaduje ocenit nemovitosti také tak, že jsou volné, nezatížené sepsanou nájemní smlouvou. Inkasované nájemné v tomto případě by odpovídalo současným obvyklým nájmům z kancelářských, nebo výukových prostor. Výnosová metoda ocenění je použita opět při využití klasického Gordonova vzorce, protože u diskontovaného cash flow je příjem konstantní.

Stanovení tržeb z pronájmu

Tržby z pronájmu jsou pro předpokládaný stav bez současného nájemce určeny za předpokladu, že nemovitosti by byly pronajaty za současné obvyklé nájemné z kancelářských, nebo výukových prostor, viz následující tabulka:

Poř.č.	Údaj	Provozní plochy	Obslužné plochy
1.	Výměra v m ²	3 736,58	2 348,18
2.	Nájemné v Kč/m ² /rok	3 000,00	1 500,00
3.	Celkem	11 209 740,00	3 522 270,00
Celkové roční nájemné Kč/rok		14 732 010,00	

Realizovatelné studené nájemné, GOI (Gross Operating Income), za rok by činilo celkovou částku:

$$\underline{\underline{\underline{GOI = 14 732 010,00 \text{ Kč/rok.}}}}$$

Stanovení nákladů spojených s pronájmem nemovitostí

Zjištěné hrubé studené nájemné, GOI (Gross Operating Income), musí být sníženo o pojištění, daň z nemovitosti, amortizaci nemovitosti a náklady spojené s provozem a účetnictvím pronájmu jednotlivým nájemcům. Nejvyšší částku z těchto nákladů tvoří amortizace budov, která se odvíjí od jejich věcné hodnoty, (stavební substance). Věcná hodnota je ale v čase proměnná veličina, podle toho, jak se vyvíjí trh stavebních prací a materiálů. Odpočet amortizace se uvádí v odborné literatuře různě, není na něj jednotný odborný názor. Účetní odpisy, (účetová třída 081), odpisová skupina 6, to je účetní doba odpisů pro polyfunkční (kancelářské) budovy činí 50 let. Odpisy se pohybují v širokém rozmezí, podle data vložení pořizovací ceny budov do účetnictví. Pro delší prodlouženou životnost budov, lze reálné odpisy, amortizaci budov podstatně snížit. Z toho vyplývá, že amortizaci budov je možné ekonomicky uvažovat po celou dobu této prodloužené životnosti. Na období delší, než je současná doba

účetních odpisů polyfunkčních budov. Průměrné roční náklady spojené s pronájmem polyfunkčních nemovitostí činí podle odborného odhadu částku cca 20 % z hrubého studeného nájemného, (GOI). Navíc je nutné uvažovat i s pravděpodobnou neobsazeností budov. Ta se v současné době pohybuje pro lokalitu Vršovic, (Praha 10), v rozmezí kolem 3 %, (viz graf na straně 17 předloženého znaleckého posudku). Celkový čistý roční výnos z oceňovaných nemovitostí by činil tedy částku:

$$\text{NOI} = 14\,732\,010,00 \text{ Kč/rok} \times (1,00 - 0,20) \times (1,00 - 0,03) = 11\,432\,039,76 \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno: NOI = 11 432,04 tis. Kč.

Stanovení diskontní míry

Kapitalizační míra je zvolena v rozmezí současné obvyklé velikosti míry výnosnosti, viz graf na straně 18 a tabulka na straně 19 tohoto posudku. Pro rok 2019 se neočekává změna míry výnosnosti (prime investment yields) kancelářských objektů v hlavním městě Praze. Podle předpovědi Sdružení Prague Research Forum, se udrží hodnota 4,9 %, stejná jako v roce 2018. Z pohledu účetní opatrnosti je zvolena míra výnosnosti pro tento rok na predikované úrovni roku 2019, to je 4,9 %, zvýšená o 0,15 procentního bodu, to je **5,05 %**.

Výnosová tržní hodnota nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 386 a 387, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019 by činila částku:

$$\text{VH} = 11\,432,04 / 0,0505 = 226\,377,03 \text{ tis. Kč}$$

Zaokrouhleno: 226,377 mil. Kč

Toto je výnosová tržní hodnota nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 386 a 387, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, **k datu 30.11.2019, pro případ jejich prodeje jako prázdných budov, bez současného nájemce.**

4. 3. Tržní hodnota stanovená metodou věcné hodnoty

Věcná hodnota nemovitostí je zjišťována pro stávající tuzemský trh, protože nemovitost je v zásadě nepřemístitelná. Trh nemovitostí je jasně lokalizován. Věcná hodnota majetku je dána součtem zůstatkových cen veškerého jmění. Zůstatkové ceny jsou určeny z pořizovacích reprodukčních cen snížených o adekvátní míru opotřebení. Stanovení reprodukční ceny vychází z tuzemské cenové úrovně na současném stavebně-dodavatelském trhu dle dané lokality hlavního města Prahy. Základem jsou průměrné orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů vydaných ÚRS Praha, a. s. pro rok 2018, které byly konzultovány s odbornými stavebními firmami, provádějícími výstavbu obdobných objektů v hlavním městě. Podle zjištění se tyto ceny pro rok 2019 podstatně neliší od cen uváděných v platné oceňovací vyhlášce MF ČR č. 188/2019 Sb. využívané pro nákladový způsob ocenění.

Předmětem ocenění, (stanovení věcné hodnoty), jsou veškeré stavby a venkovní úpravy, včetně pozemků zapsaných na LV č. 1305 v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, to je:

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím
a pozemky v kat. území Vršovice, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019.**

1. Pozemky: podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1035 pro kat. území Vršovice.

Poř. č.	Druh pozemku	Číslo parcely	Výměra m ²	Poz-námka
1.	zastavěná plocha a nádvoří	386	1 551,00	Č.p. 411
2.	zastavěná plocha a nádvoří	387	731,00	Č.p. 500
Celková výměra			2 282,00	

2. Hlavní stavby:

Poř.č.	Název stavby	Na pozemku
1.	Budova č.p. 411	Parc.č. 386
2.	Budova č.p. 500	Parc.č. 387

3. Inženýrské stavby: nejsou.

4. Vedlejší stavby: nejsou.

5. Venkovní úpravy: venkovní zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí, vody, kanalizace, plynu, elektřiny.

6. Trvalé porosty: okrasné stromy ve vnitřním dvoře areálu.

Je nutné znovu zdůraznit, že věcná hodnota nemovitostí, substance, představuje jejich hodnotu užitnou, nikoli hodnotu směnnou, která je akceptována trhem. To je hlavní rozdíl mezi zjištěním tržní hodnoty komparací, porovnáním, a substancí. Pro výslednou tržní hodnotu, odhadnutou rekongiliací, musí mít tedy substance podstatně nižší váhu než tržní hodnota stanovená porovnávací metodou, či metodou výnosovou. Rekongiliace je součástí oceňovací části elaborátu, v níž jsou analyzovány dílčí výsledky z jednotlivých přístupů, které naznačují úroveň tržní hodnoty z různých pohledů a na jejich základě se oceňovatel snaží o jejich sjednocení do hodnoty finální, odpovídající účelu ocenění, viz čl. 4.3.5.1 Metodiky VŠE Praha – IOM.

Stanovení obvyklé ceny pozemků

Obvyklá cena pozemků **OC_{poz}**, je určena pro následující pozemky podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1305 pro kat. území Vršovice:

Poř. č.	Druh pozemku	Číslo parcely	Výměra m ²	Poz-námka
1.	zastavěná plocha a nádvoří	386	1 551,00	Č.p. 411
2.	zastavěná plocha a nádvoří	387	731,00	Č.p. 500
Celková výměra			2 282,00	

Obvyklá cena je určena komparací. Celková výměra pozemků činí 2 282,00 m². V daném místě je v současné době platná cenová mapa pozemků. Pro oceňované pozemky není v cenové mapě cena uvedena. Pro okolní pozemky se uvádí cena ve výši cca 8 800,00 Kč/m². Český statistický úřad uvádí skutečně realizované ceny pozemků v letech 2011 až 2017, (kde Vršovice jsou podle vyhl.č. 199/2014 Sb. uváděny jako oblast 21), takto:

5-1a. PRŮMĚRNÉ KUPNÍ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ V ČR DLE OKRESŮ A
VELIKOSTI OBCÍ V LETECH 2014 - 2017 (v Kč/m²) rok 2018 ani rok 2019
nebyly dosud ČSÚ publikovány}:

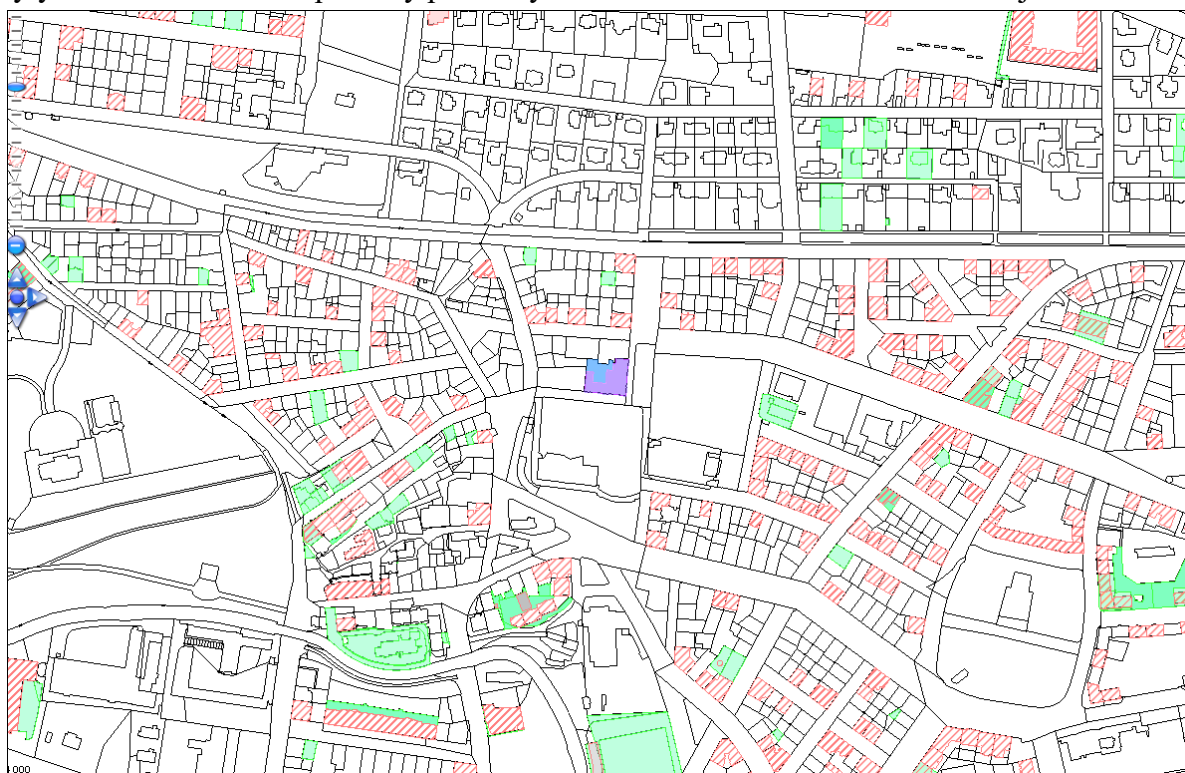
Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky v kat. území Vršovice, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019.

Městská část	Kupní cena	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
Praha 1	24 479	30 612	19 551	28 152	27 751
Praha 2	15 251	22 344	14 072	16 770	13 050
Praha 6	13 446	12 025	11 927	11 595	14 654
Praha 21	9 956	9 958	8 935	7 111	12 909
Praha 3	9 796	9 941	12 734	8 088	8 971
Praha 9	7 926	11 289	6 070	6 304	12 392
Praha 12	7 430	11 002	8 251	5 968	6 497
Praha 5	7 261	6 155	5 994	11 245	6 918
Praha 4	6 882	6 416	6 740	5 460	7 474
Praha 11	6 736	5 508	6 489	7 187	6 851

Na základě osobních jednání se zástupci pražských realitních kanceláří a developery konstatují, že v posledních 3 letech došlo k podstatnému nárůstu cen stavebních pozemků určených pro výstavbu administrativních a polyfunkčních objektů. Realizované ceny se podstatným způsobem oproti hodnotě z cenové mapy pozemků, a z publikací ČCÚ, navýšily.

Komparace je provedená na základě realizovaných a nabídkových cen pozemků.

Podle informací o realizovaných cenách stavebních pozemků v kat. území Vršovice, byly v roce 2017 a 2018 prodány pozemky označené zelenou barvou na následující skice:



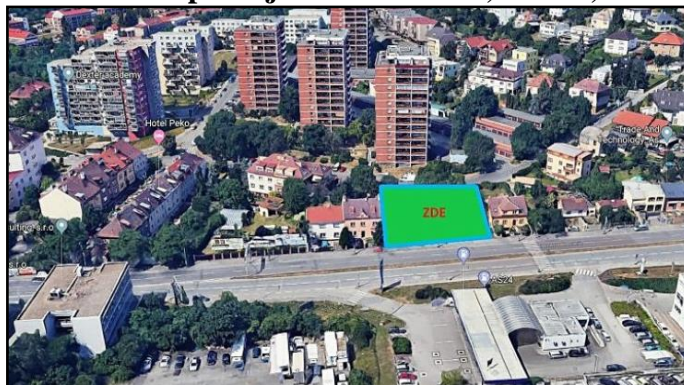
Zelená barva na mapě označuje uskutečněné prodeje pozemků s budovami, červená šrafovaná barva označuje prodeje bytů, modrá barva – oceňované pozemky.

Z realizovaných prodejů pozemků je využitelný pro ocenění pozemků parc.č. 386 a 387 pouze parc.č. 466, zapsaná na LV č. 2775, zbořeniště o výměře 472 m². Tento pozemek je

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky v kat. území Vršovice, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019.

situován v ulici Záběhlické, Praha 10, v roce 2017 byl prodán za cenu 14 492,92 Kč/m². Z nabídkových cen pozemků určených k prodeji v dané lokalitě byly vybrány jako nejvhodnější tyto pozemky:

**Prodej komerčního pozemku 1 292 m², Bohdalecká, Praha 10 – Michle.
Nabídková cena k prodeji 70 000 000 Kč, 54 180,00 Kč za m².**



**Prodej komerčního pozemku 1 292 m², K Pérovně, Praha 10 – Hostivař.
Nabídková cena k prodeji 8 999 000 Kč, 25 492,92 Kč za 1 m².**



Vlastní komparace je provedena na základě využití realizované, a nabídkových cen srovnatelných pozemků od realitních kanceláří.

Porovnání, vlastní ocenění oceňovaných nemovitostí, se provádí po úpravě realizovaných a nabídkových cen koeficienty odlišnosti. Volba těchto koeficientů je závislá na osobním uvážení znalce. V českých podmínkách se znalecká praxe ustálila při ocenění pozemků na těchto koeficientech odlišnosti:

Poř.č.	Koeficient	Popis
1.	K1	Koeficient redukce pramene ceny
2.	K2	Koeficient velikosti pozemku
3.	K3	Koeficient polohy pozemku
4.	K4	Koeficient využití pozemku
5.	K5	Koeficient dle úvahy znalce

Porovnání je provedeno po úpravě realizovaných a nabídkových cen koeficienty **K1** až **K5**. Koeficienty **K1** až **K5** je přepočítána cena porovnávaných pozemků, k pozemkům oceňovaným. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka přibližně vyrovnaná s poptávkou. Podle dostupných informací z pražských realitních kanceláří, porovnáním s nabídkou a poptávkou v denním i neperiodickém tisku, a na internetových realitních databázích,

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím
a pozemky v kat. území Vršovice, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019.**

se prodejní ceny srovnatelných pozemků v této lokalitě Vršovic, kdy bylo vyhodnoceno 9 nabídek, pohybují v rozmezích od 15 000,00 Kč/m² do 55 000,00 Kč/m².

Vlastní komparace je uvedena v následující tabulce:

Poř. č.	Lokalita pozemku	Real./Nabíd. cena Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	Výsledná OC Kč/m ²
1.	Záběhlická	14 492,92	1,00	1,20	1,00	1,00	1,20	20 869,80
2.	Bohdalecká	54 180,00	0,95	0,60	1,00	1,00	0,70	21 617,82
3.	K Pérovně	25 492,92	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	21 796,45
	Průměr	31 388,61	0,97	0,90	1,00	1,00	0,97	21 428,02
Výsledná obvyklá cena v Kč/m²								21 430,00

Výsledná obvyklá cena nemovitostí sestávajících z pozemků parc.č. 386 a 387 v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 30.11.2019, činí částku:

$$OC_{Poz} = 21\,430,00 \text{ Kč/m}^2 \times 2\,282,00 \text{ m}^2 = 48\,903\,260,00 \text{ Kč}$$

Zaokrouhлено: 48 903,260 tis. Kč

Stanovení věcné hodnoty staveb

Věcná hodnota nemovitého majetku sestávajícího z budovy č.p. 411 a č.p. 500 v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, **k datu 30.11.2019**, je určena podle platné oceňovací vyhlášky MF ČR č. 188/2019 Sb.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.PP	1 089,13	3,00	3,00	3 267,39
	799,39	3,30	3,00	2 398,17
1.NP	1 054,81	4,60	4,60	4 852,13
	669,24	4,64	4,60	3 078,50
2.NP	1 054,81	4,60	4,60	4 852,13
	669,24	4,60	4,60	3 078,50
3.NP	1 054,81	4,60	4,60	4 852,13
	669,24	4,60	4,60	3 078,50
4.NP	669,24	4,60	4,60	3 078,50
Podkroví	1 009,30	3,00	3,00	3 027,90
	616,30	3,00	3,00	1 848,90
Součet	9 355,51			37 412,75

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $37\,412,75 / 9\,355,51 = 4,00 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $9\,355,51 / 6 = 1\,559,25 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Celkem	39600,45	=	<u>39 600,45 m³</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	klasické masivní kamenné pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	klenuté	S	20
3. Stropy	trámové polospalné	S	80
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	betonová krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	koberec, PVC, plovoucí podlahy	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	digestoř, rozvod počítačové sítě	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Hodnocení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	20	1,00	1,86
3. Stropy	S	9,30	80	1,00	7,44
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím
a pozemky v kat. území Vršovice, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019.**

6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	N	5,90	100	1,54	9,09
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					103,19
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0319

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,95	120	200	60,00	4,7700
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	16,87	120	200	60,00	10,1220
3. Stropy	S	9,30	20,00	1,00	1,86	1,80	120	200	60,00	1,0800
3. Stropy	S	9,30	80,00	1,00	7,44	7,21	120	200	60,00	4,3260
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,07	120	150	80,00	5,6560
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,04	25	120	20,83	0,4249
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,58	25	120	20,83	0,1208
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,69	80	120	66,67	4,4602
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,20	80	120	66,67	2,1334
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,74	9	120	7,50	0,1305
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,81	120	200	60,00	1,6860
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,00	80	120	66,67	2,0001
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,04	80	120	66,67	3,3602
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,10	10	120	8,33	0,2582
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,07	30	120	25,00	1,0175
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,52	30	120	25,00	1,3800
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	25	120	20,83	0,0604

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky v kat. území Vršovice, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019.

18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,10	25	120	20,83	0,6457
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,00	80	120	66,67	2,0001
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,19	20	120	16,67	0,0317
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,65	20	120	16,67	0,2751
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,91	20	120	16,67	0,4851
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,36	20	120	16,67	0,2267
25. Ostatní	N	5,90	100,00	1,54	9,09	8,81	120	120	100,00	8,8100
Opotřebení:									55,5 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	×	0,9242
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	×	0,8250
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	×	1,0319
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,2250
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	*5 767,74
Plná cena: 39 600,45 m ³ × 5 767,74 Kč/m ³	=	228 405 099,48 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 55,5 % /100)	×	0,445
Nákladová cena stavby = věcná hodnota	=	<u>101 640 269,27 Kč</u>

*Podle cenových ukazatelů společnosti RTS je cena za 1 m³ obestavěného prostoru pro administrativní budovy se zděnou nosnou konstrukcí 6 015,00 Kč/m³.
Rozdíl oproti ceně zjištěné činí cca 4 %.

$$\mathbf{VH_{stav} = 101\,640,270\,tis.\,Kč}$$

Stanovení věcné hodnoty venkovních úprav a trvalých porostů

Věcná hodnota venkovních prav a trvalých porostů je řádově nižší než cena pozemků a budov. Věcná hodnota venkovních prav a trvalých porostů je určena odborným odhadem a **k datu 30.11.2019, činí částku: 100 000,00 Kč.**

Věcná hodnota nemovitého majetku sestávajícího z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 386 a 387, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, **k datu 30.11.2019, činí částku:**

$$\mathbf{VH_{celk} = 48\,903,260 + 101\,640,270 + 100,000 = 150\,643,530\,tis.\,Kč}$$

Zaokrouhleno: 150,640 mil. Kč

Toto je věcná hodnota nemovitého majetku sestávajícího z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 386 a 387, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, **k datu 30.11.2019.**

4. 4. Tržní hodnota stanovená porovnávací – komparativní metodou

Koncepce porovnávacího přístupu vychází především z principů substituce. Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitostí porovnáním s cenami dosaženými při obchodech s nemovitostmi podobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné (za substituty). Protože však nemovitosti jsou jedinečné, je nutno jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi (adjustací), které vyjadřují nutné náklady na přechod k náhradnímu substitutu.

Za standardní způsoby porovnání se považují:

- přímé porovnání, při němž se porovnávací hodnota hledá porovnáním oceňovaných nemovitostí s konkrétními vzorky, u nichž je prodejní cena známa,
- nepřímé porovnání, při němž je porovnávací hodnota hledána porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u nějž jsou vedle ceny definovány i jeho typické charakteristiky.

V odůvodněných případech se připouští (zejména při informační nouzi) k porovnání použít i vzorky, u nichž sice nejsou známy prodejní ceny, ale pouze jiné typy cen (např. nabídkové, plánovací, vydražené, orientační apod.), avšak pouze za podmínky, že na tyto skutečnosti bude vhodným způsobem při adjustaci ceny reagováno. Obecné postupové schéma:

Porovnávací hodnota nemovitostí = cena srovnatelných nemovitostí → adjustace

Pro výběr vzorků se uvažují podobné nemovitosti, u nichž je realizovaná nebo nabídková cena známa. Při výběru vzorku nutno respektovat především podmínku jeho přiměřené homogenity pro srovnání, tj. aby odpovídal shodnému segmentu trhu jako nemovitosti oceňované a podobal se jim zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti. Nepodaří-li se najít vhodné vzorky v blízkém okolí, doporučuje se použít i vzorky vzdálenější. Cílem porovnávacího přístupu je využít a jeho pomocí vytěžit alespoň přibližné indicie, které by třeba jen orientačně mohly naznačit některou z hranic či vyloučit nepravděpodobné úrovně porovnávací hodnoty, případně argumentačně podepřít indicie z ostatních přístupů pro finální odhad tržní hodnoty. Při výběru vzorků je třeba preferovat kvalitu před kvantitou a snažit se pokud možno uplatnit vzorky horší a lepší tak, aby oceňované nemovitosti jimi byly „orámovány“ a aby tak výsledná porovnávací hodnota pokud možno ležela uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Za standardní se nepovažuje porovnávací hodnotu nemovitostí koncipovat jako součet samostatně pojatých porovnávacích hodnot pozemků a porovnávacích hodnot staveb.

Při hledání možných rozdílů mezi oceňovanými nemovitostmi a vzorky se doporučuje postupovat prověřováním následujících prvků porovnání:

- a) Přejímaná vlastnická práva k nemovitostem (např. rozdíly z obsazenosti, existence věcných břemen a jiných omezení).
- b) Finanční podmínky (např. rozdíly ve způsobech plateb kupních cen nebo jejich částí, platby předem či formou splátek).
- c) Podmínky podeje (např. rozdíly z prodejů za zvláštních okolností a z netržních typů cen vzorků).

- d) Tržní podmínky (např. rozdíly ze změn situace na trhu ve vztahu k času, neaktuálnost cen vzorků).
- e) Daňové podmínky (např. je-li součástí ceny vzorků daň z přidané hodnoty).
- f) Poloha (z rozdílů v umístění na pozemcích, v místě i v širších geografických souvislostech).
- g) Technické faktory (např. rozdíly ve velikosti, konstrukcích, materiálech, vybavení).
- h) Ekonomické faktory (např. rozdíly v nákladech na provoz).
- i) Způsob a možnosti využití (např. rozdíly ve flexibilitě prostorů).
- j) Nerealitní faktory (např. rozdíly v možnosti umístění reklamy).

V daném systému hospodářství je rozvoj této metody podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných polyfunkčních objektů na reálním trhu. Pro případ zjištění realizovatelné prodejní ceny **k datu 30.11.2019**, pro hypotetický prodej nemovitostí k tomuto datu, neexistují relevantní údaje, které by bylo možné pro komparaci použít. Podle zjištění na Katastrálním úřadu hlavního města Prahy, nedošlo v období posledních 6 měsíců k prodeji srovnatelně velké polyfunkční budovy v dané lokalitě, viz následující přehledná situace o prodeji nemovitostí:

Katastrální úřad hlavního města Prahy eviduje pouze 2 realizované prodeje větších objektů: v roce 2018 byl prodán Dům U Nováků ve Vodičkově ulici za 118,00 mil. Kč. V letošním roce byl prodán dům č.p. 807 na Václavském náměstí za 200,00 mil. Kč. V obou těchto případech se jedná o podstatně menší objekty, nežli je objekt oceňovaný, (viz příloha znaleckého posudku). Na reálních internetových databázích jsou v současné době nabízeny k prodeji následující srovnatelné objekty s nemovitostmi oceňovanými, viz realitní server www.sreality.cz:

Prodej kancelářského objektu 4 000 m² Praha 1. Nabídková cena k prodeji 400,00 mil. Kč (100 000,00 Kč/m²)



Administrativní budova s obchodními prostory se nachází v těsné blízkosti Náměstí Republiky na Praze 1, tramvajová i metro zastávka téměř před domem. Dům je po rekonstrukci ve velmi dobrém stavu. Celková velikost domu přesahuje 4 000 m², z toho je přes 3 200 m² pronajímatelná plocha. Aktuálně je nemovitost plně obsazena s čistým výnosem přesahujícím 16 mil. Kč.

Prodej činžovního domu 2 200 m², Kováků, Praha 5. Nabídková cena k prodeji

195,00 mil. Kč (88 636,00 Kč/m²).

Činžovní dům s rostoucím výnosem o užitné ploše 2 200 m², který se nachází v Praze 5 - Anděl/Smíchov. Jedná se o 7 podlažní cihlový dům s 25-ti bytovými jednotkami, sklepy a s 2 nebytovými prostory. Dům je plně, tržně pronajat a má vysoký výnos, který se na konci roku bude navyšovat o domluvených 20 % u 4 bytů. Dům po částečné rekonstrukci bytových jednotek a je v dobrém, udržovaném stavu.

Prodej činžovního domu 1 394 m², Husinecká, Praha 3. Nabídková cena k prodeji 110,00 mil. Kč (78 910,00 Kč/m²).

Činžovní dům v centru Prahy, lokalita Praha 3, v blízkosti Hlavního nádraží. Jedná se o klidnou ulici se skvělou dostupností do centra. Celková plocha: 1 394 m². Z toho: 1 000 m² bytové plochy v 10 bytech (byty s dispozicí 3+1), 31m² Ateliér (kancelář), 333m² restaurace (prostor pronajat), 40m² terasy, 18m² balkony. Bytové jednotky se nyní pronajímají jako střednědobé ubytování pro převážně zahraniční studenty. Kapacita činí 80 osob. Budova je po celkové rekonstrukci v letech 2011-2012- ležaté rozvody pod suterénem, stoupačky vody, odpadů, plynu a elektra (všechna měření na podestách a mezipodestách schodiště domu), rozvody internetů s RACK a STA, nové nouzové osvětlení, výlez na střechu, hromosvody a komíny, fasáda atd.

Prodej ubytovacího zařízení 700 m², Praha 1. Nabídková cena k prodeji 129,00 mil. Kč (184 286,00 Kč/m²).

Jedinečný historický objekt, jen několik minut chůze k Pražskému hradu a Karlovu Mostu. Pokud hledáte unikátní investici s geniem loci, jste na správném místě. Ubytovací část se skládá z 10 pokojů ve 4 hvězdičkovém standardu a snídaňové místnosti. Dále pak prostorné gotické sklepy, ideální pro restauraci, wellness či galerii. Celková plocha činí 700 m².



Prodej činžovního domu 1 950 m², Praha 10 - Vršovice. Nabídková cena k prodeji 105,00 mil. Kč (53 846,00 Kč/m²).

Prodej komerčního objektu v Praze 10. Budova má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní. V přízemí budovy jsou komerční prostory, které jsou dlouhodobě pronajaty. V dalších podlažích jsou kanceláře a bytové jednotky. Budova je ve výborném stavu a je téměř celá pronajatá, zajímavý výnos.

Porovnání, vlastní ocenění oceňovaných nemovitostí komparací, je provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty odlišnosti. V českých podmínkách se znalecká praxe ustálila pro polyfunkční stavby na těchto koeficientech odlišnosti:

Poř.č.	Koeficient	Popis
1.	K1	Koeficient redukce pramene ceny
2.	K2	Koeficient velikosti objektu
3.	K3	Koeficient polohy objektu
4.	K4	Koeficient provedení a vybavení
5.	K5	Koeficient dle úvahy znalce

Porovnání je provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty **K1** až **K4**. Koeficienty **K1** až **K4** je přepočítána nabídková cena porovnávaných nemovitostí k nemovitostem oceňovaným. Vlastní komparace je provedena pro vzorky, které byly detailně popsány na straně 30 a 31 předloženého znaleckého posudku. Ze současných nabídek je porovnání provedeno po následující úpravě nabídkových cen koeficienty vhodnými pro polyfunkční budovy. To jsou

tyto koeficienty: K_{poloha} , K_{velikost} , K_{techstav} a $K_{\text{prodejnost}}$. Vlastní porovnání je uvedeno v následující tabulce:

Poř.č.	Lokalita v Praze	Nab.cena v Kč/m ²	K_{poloha}	K_{velikost}	K_{techstav}	$K_{\text{prodejnost}}$	Výsledná TH Kč/ m ²
A.	Revoluční, Pha1	100 000,00	0,80	0,90	0,85	0,90	55 080,00
B.	Kováků, Pha5	88 636,00	1,00	0,80	0,90	0,90	57 436,13
C.	Husinecká, Pha3	78 910,00	1,00	0,90	0,80	0,90	51 133,68
D.	Mal.Strana, Pha1	184 286,00	0,50	0,80	0,80	0,90	53 074,37
E.	Vršovice, Pha10	53 846,00	1,00	1,00	1,10	0,90	53 307,54
Průměr		101 135,60	0,86	0,88	0,89	0,90	54 006,34

Zaokrouhlo: 54 000,00 Kč/m².

$\text{TH} = 54\,000,00 \text{ Kč/m}^2 \times 6\,084,76 \text{ m}^2 = 328\,577\,040,00 \text{ Kč}$

Zaokrouhlo: 328,577 mil. Kč

Toto je současná prodejní cena nemovitého majetku sestávajícího z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 386 a 387, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená k datu 30.11.2019, pro případ, že by se nemovitosti prodávaly bez současného nájemce. Určit současnou prodejní cena oceňovaného nemovitého majetku při respektování platnosti nájemní smlouvy nelze. To proto, že všechny nemovitosti použité pro komparaci jsou buďto volné, nebo pronajaté za tržní nájemné. Nikoli za nájemné, které neodpovídá současnému realitnímu trhu pronájmu polyfunkčních budov.

4. 5. Výsledná tržní hodnota stanovená rekonciliací

Porovnání vypočtených hodnot lze provést pro všechny 3 použité metody, metodu výnosovou a metodu substanční. Věcná hodnota odpovídá stavební substanci, ale je to hodnota užitná, nikoli směnná. U obdobných objektů půjde potenciálnímu kupci hlavně o výnosy, které může vlastnictvím majetku realizovat.

Výsledná tržní hodnota je stanovená ke dni 30.11.2019 pro 2 případy; tak, že by se nemovitosti prodávaly v současném stavu obsazenosti Vysokou školou finanční a právní, a.s., a za druhé pro případ, kdy by se prodávaly volné, bez nájemce.

Výsledná tržní hodnota pro první případ je stanovena jako vážený ze 2 hodnot; výnosové tržní hodnoty a hodnoty substanční. Tržní hodnotu určenou porovnávacím způsobem nelze využít, protože na realitním trhu se neobchodují nemovitosti, které by byly převáděny i s nájemcem, který má sepsanou smlouvu na dalších 12 let bez možnosti zvýšení nájemného.

$$V = (VH \times v_v + SH \times v_s) : (v_v + v_s)$$

VH hodnota zjištěná metodou výnosovou: 30,547 mil. Kč,

SH hodnota zjištěná metodou substanční: 150,640 mil. Kč,
v_V váha hodnoty výnosové: 1,
v_S váha hodnoty substanční: 2.

$$V = (30,547 \times 1 + 150,640 \times 2) / (1 + 2) = 110,609 \text{ mil. Kč.}$$

Zaokrouhleno: 110,609 mil. Kč

Toto je tržní hodnota nemovitého majetku sestávajícího z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 386 a 387, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, **k datu 30.11.2019, pro případ, že stávající nájemce bude pokračovat v nájmu nemovitostí podle platné Smlouvy.**

Výsledná tržní hodnota pro druhý případ je stanovena jako vážený ze 3 hodnot; výnosové tržní hodnoty, hodnoty substanční a tržní hodnoty určené porovnávacím způsobem.

$$V = (VH \times v_V + SH \times v_S + TH \times v_P) : (v_V + v_S + v_P)$$

VH hodnota zjištěná metodou výnosovou: 226,377 mil. Kč,
SH hodnota zjištěná metodou substanční: 150,640 mil. Kč,
TH hodnota zjištěná metodou komparační: 328,577 mil. Kč,
v_V váha hodnoty výnosové: 1,
v_S váha hodnoty substanční: 0,
v_P váha hodnoty komparační: 3.

$$V = (226,377 \times 1 + 150,640 \times 0 + 328,577 \times 3) / (1 + 0 + 3) = 303,027 \text{ mil. Kč.}$$

Zaokrouhleno: 303,027 mil. Kč

Toto je tržní hodnota nemovitého majetku sestávajícího z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 386 a 387, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, **k datu 30.11.2019, pro případ, že by se nemovitosti prodávaly volně, bez nájemce.**

5. ZÁVĚREČNÝ VÝROK

5. 1. Souhrn a závěr

Cílem předloženého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 386 a 387, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, **k datu 30.11.2019.**

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 386 a 387, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, **k datu 30.11.2019, pro případ, že stávající nájemce bude pokračovat v nájmu nemovitostí podle platné Smlouvy, na částku:**

110,609 mil. Kč
Slovy: jedno sto deset miliónů šest set devět tisíc korun českých.

Obvyklá cena nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 386 a 387, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019, pro případ, že by se nemovitosti prodávaly volně, bez nájemce, na částku:

303,027 mil. Kč
Slovy: tři sta tři miliónů dvacet sedm tisíc korun českých.

Posudek vypracován dne 30.10.2019.

5. 2. Použitá literatura

- 6.2.1. F. W. Ross, R. Brachmann, P. Holzner: Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí, Consult invest, 1993.
- 6.2.2. Drozen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1997.
- 6.2.3. Bradáč a kol.: Soudní inženýrství, ISBN 80-7204-133-9.
- 6.2.4. Štefan, R.: Oceňování nemovitostí, VŠE, IOM.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2466/37/2019 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Otisk znalecké pečeti:

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
Praha 6, Půlkruhová 34

6. PŘÍLOHY

- 6.1. Fotografická dokumentace.
- 6.2. Informace o parcelách.
- 6.3. Informace o budovách.
- 6.4. Geometrický plán.
- 6.5. Ortofotomapa.
- 6.6. Část cenové mapy pozemků.
- 6.7. Část územního plánu.
- 6.8. Základní výkresová dokumentace budov.
- 6.9. Podstatná část nájemní smlouvy.
- 6.10. Údaje o dosažených cenách nemovitostí z Katastrálního úřadu.

Fotografická dokumentace:



Pohled na č.p. 411 z jiho od Heroldových sadů.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky v kat. území Vršovice, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019.



Pohledy na č.p. 500 z Kodaňské ulice.



Pohledy do vnitřního dvora areálu:











Interiéry budov.









Studentský klub.



Informace o parcelách:

Parcelní číslo:	386
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1035
Výměra [m ²]:	1551
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba:

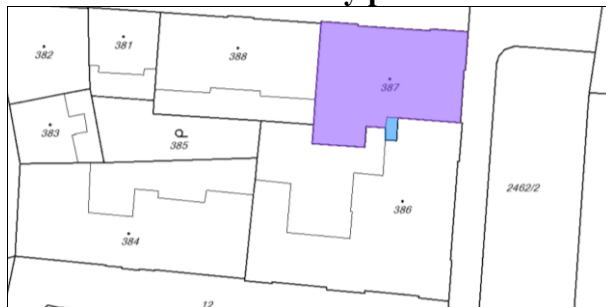
Budova s číslem popisným:	Vršovice [490237]; č. p. 411; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 386
Stavební objekt:	č. p. 411
Ulice:	Estonská
Adresní místa:	Estonská 411/1

Parcelní číslo:	387
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1035
Výměra [m ²]:	731
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba:

Budova s číslem popisným:	Vršovice [490237]; č. p. 500; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 387
Stavební objekt:	č. p. 500
Ulice:	Estonská, Kodaňská
Adresní místa:	Estonská 500/3, Kodaňská 500/12

Geometrický plán:

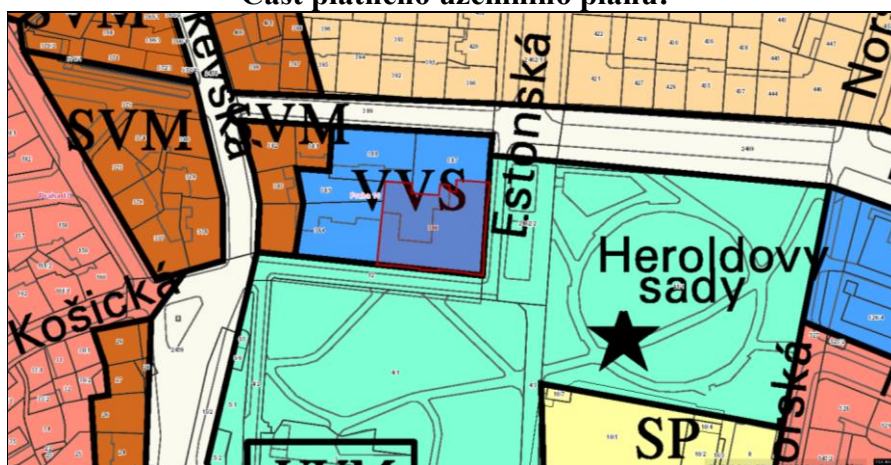


Cenová mapa pozemků platná v roce 2019:



Cena není pro oceňované pozemky stanovena.

Část platného územního plánu:



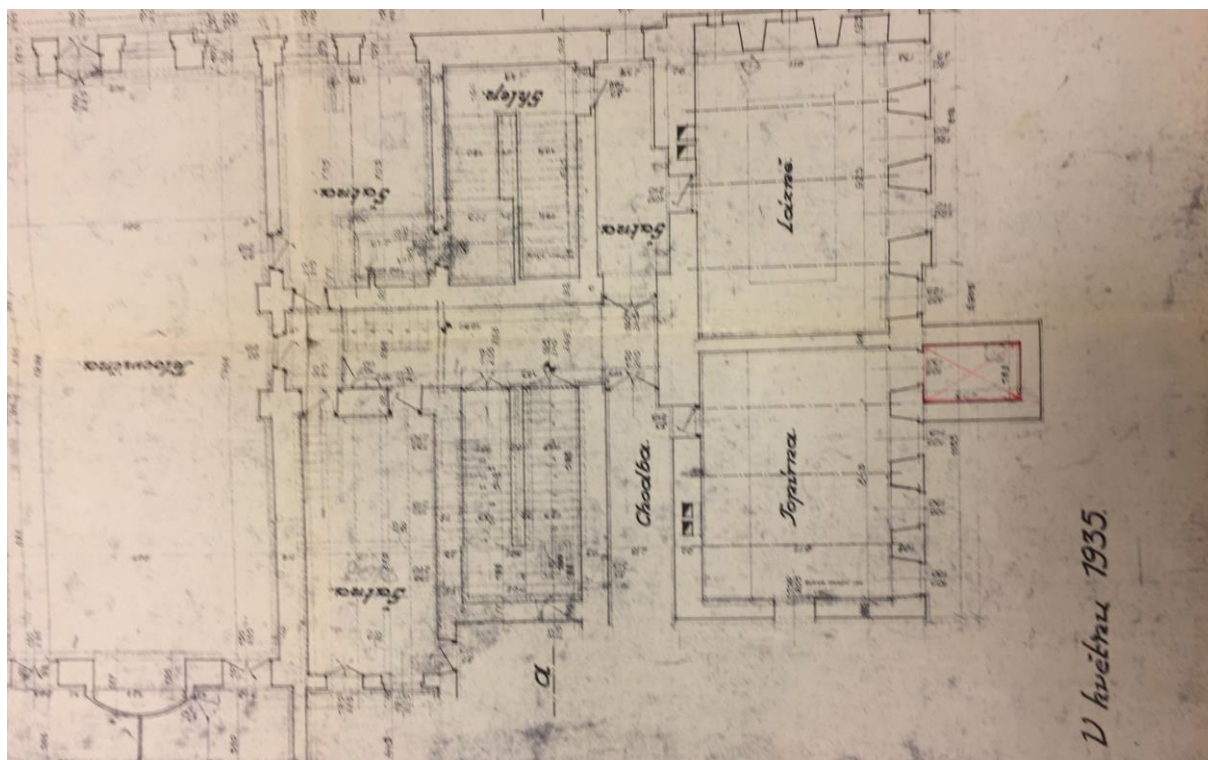
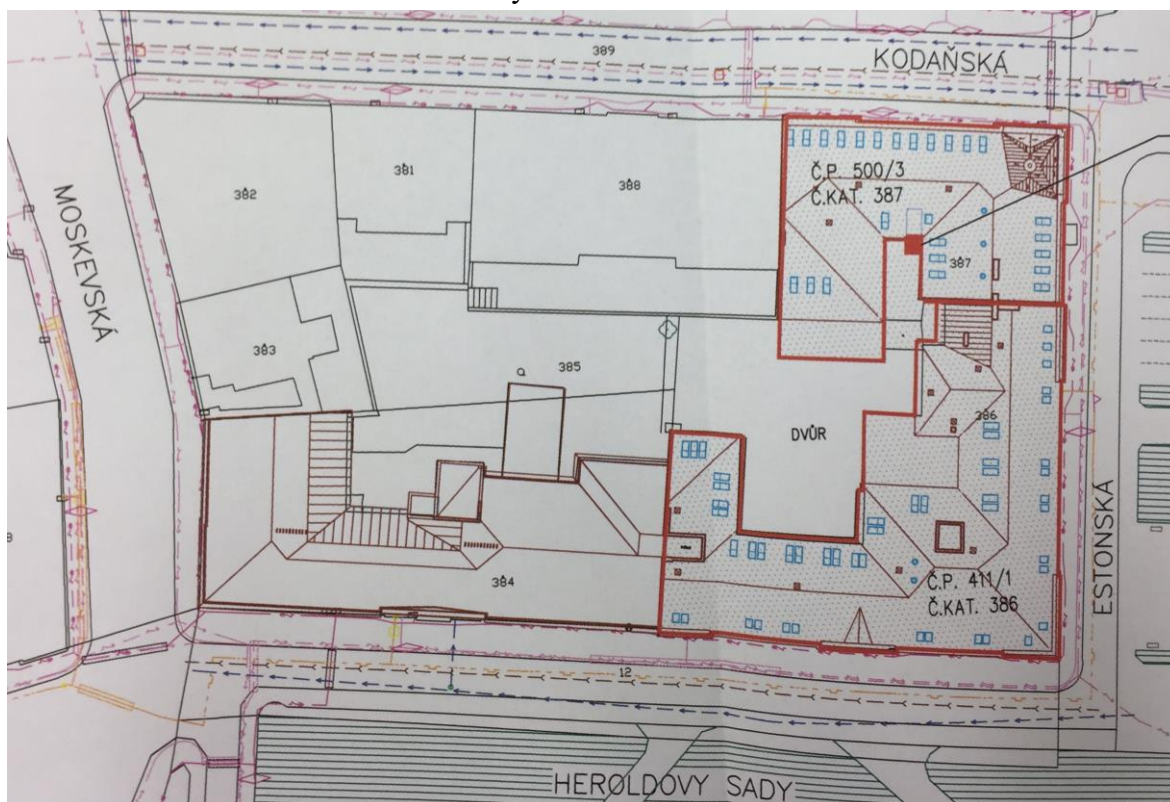
VVS – veřejné vybavení školství

Ortofotomapa:

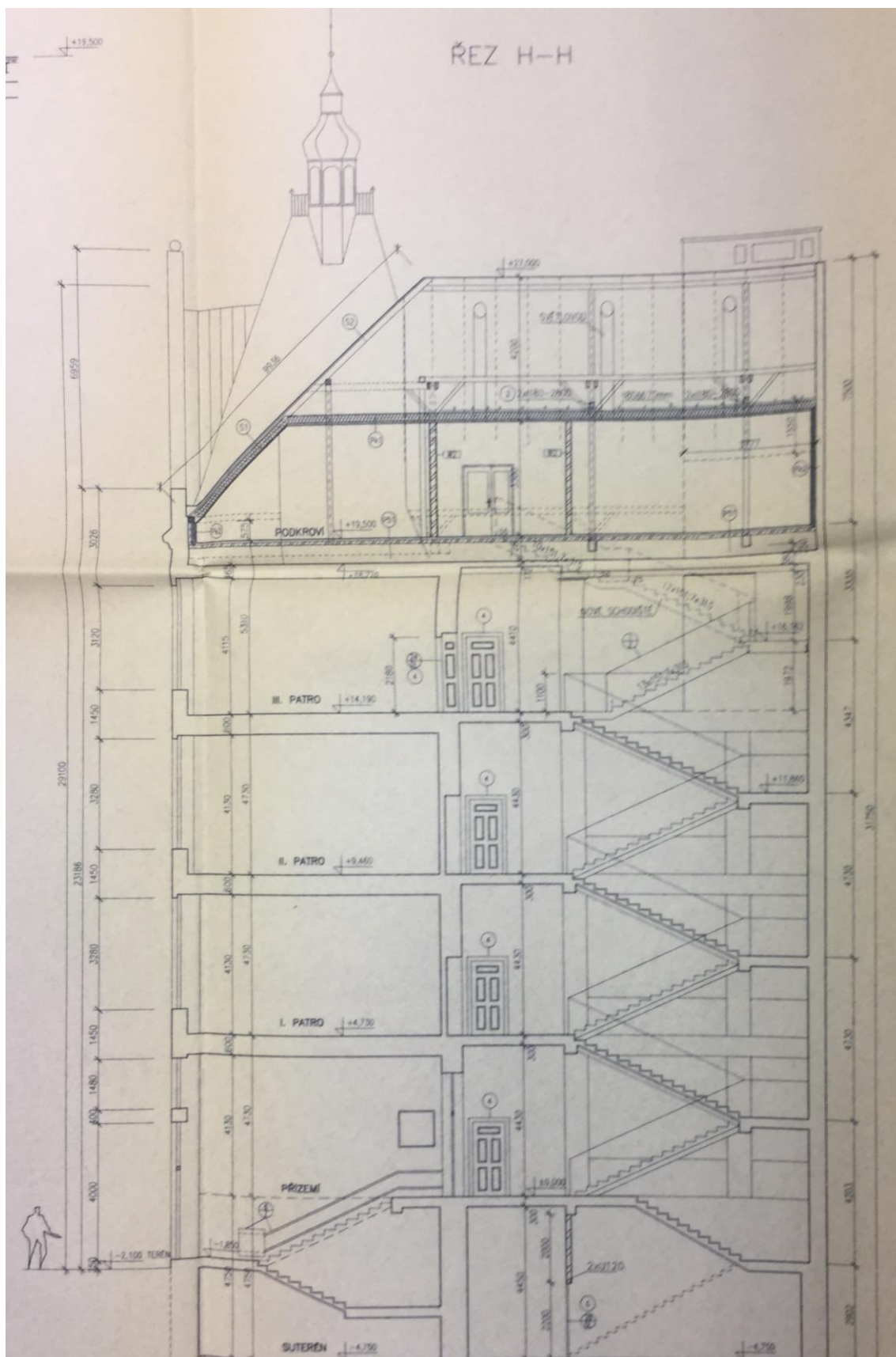


**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím
a pozemky v kat. území Vršovice, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019.**

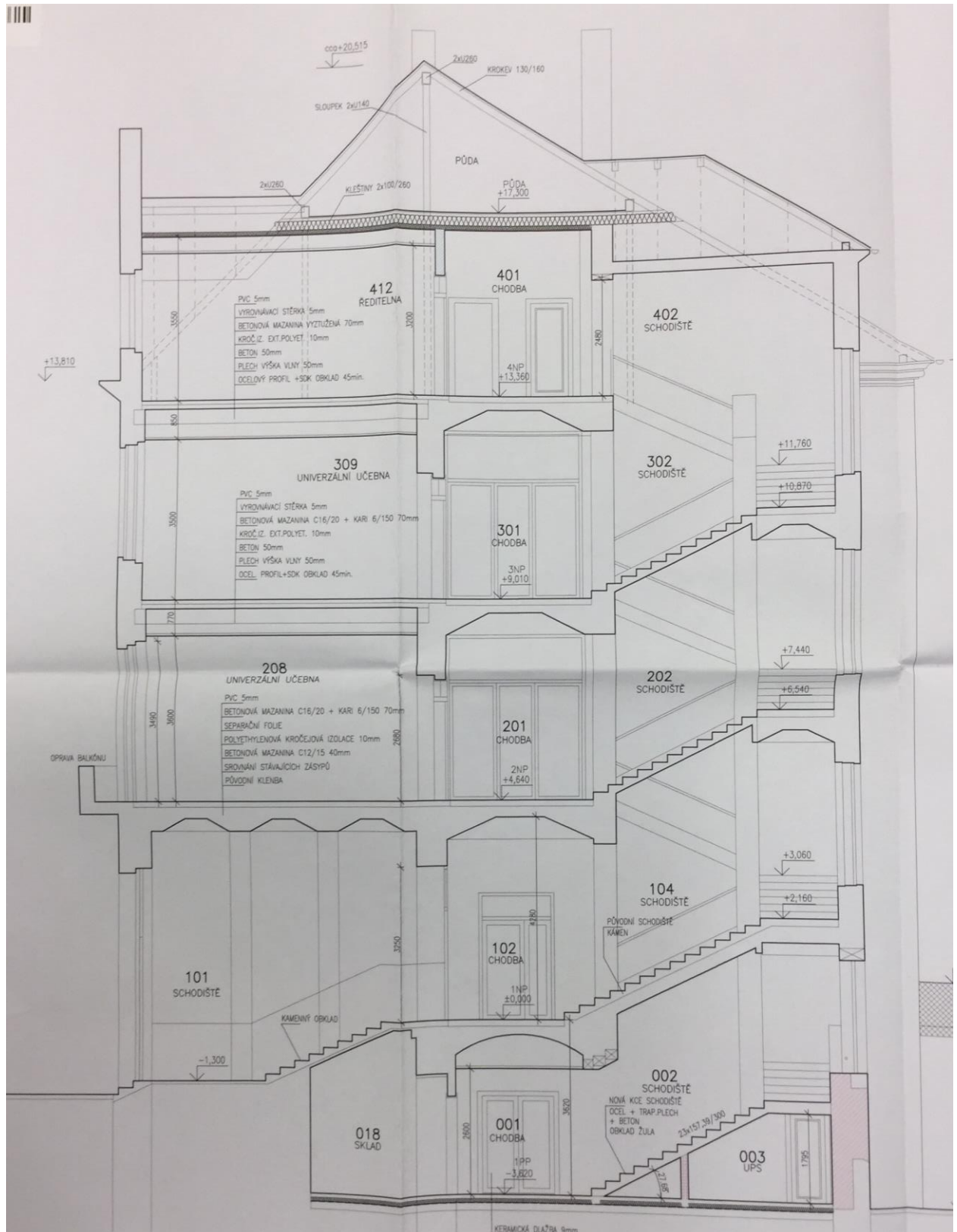
Základní výkresová dokumentace:



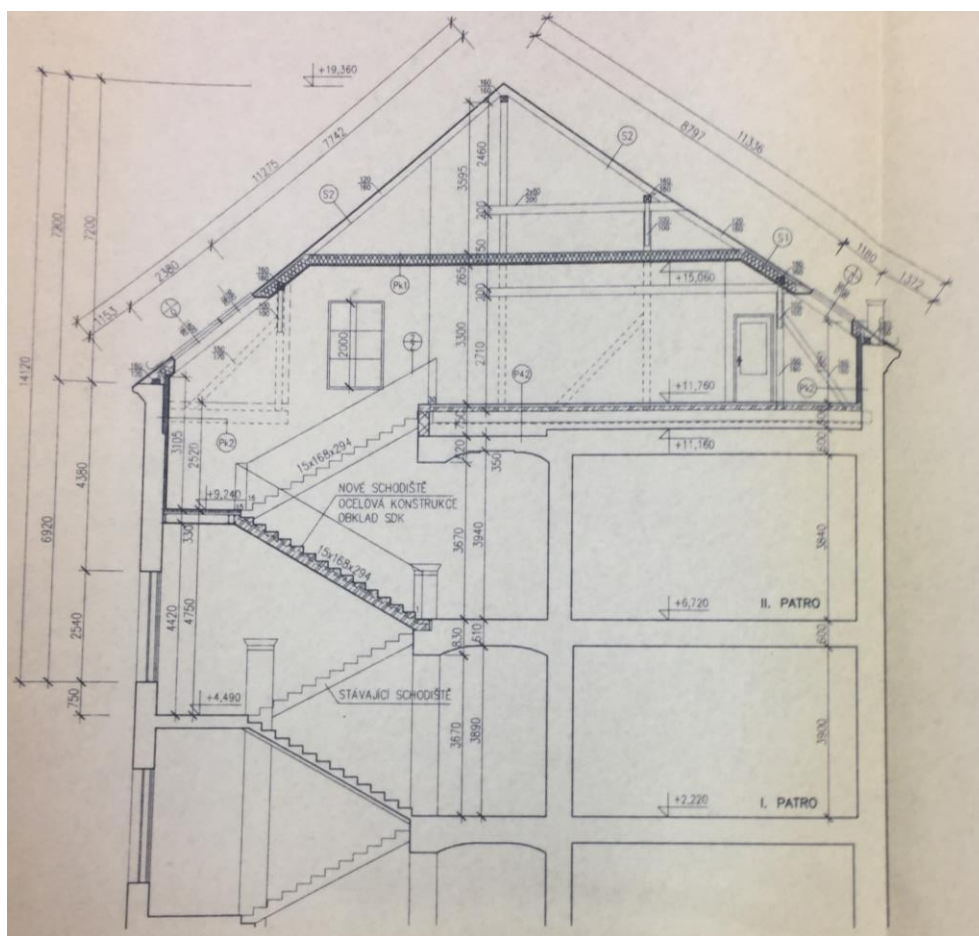
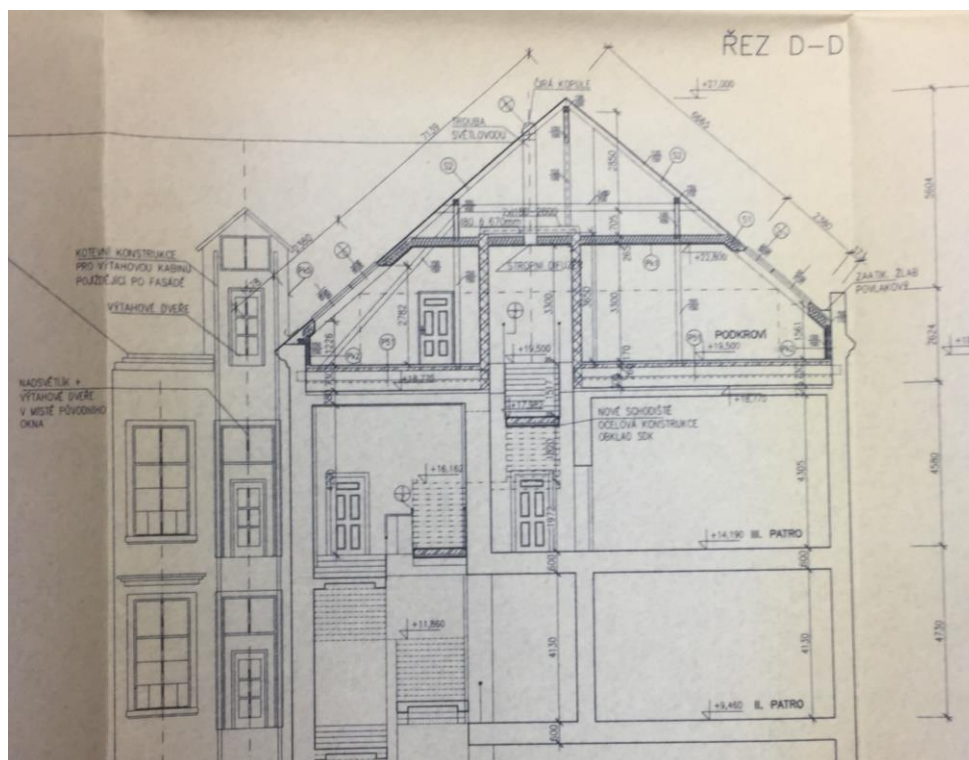
**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím
a pozemky v kat. území Vršovice, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019.**



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky v kat. území Vršovice, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019.



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky v kat. území Vršovice, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019.



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z budovy č.p. 411 a č.p. 500 s příslušenstvím a pozemky v kat. území Vršovice, hlavní město Praha, k datu 30.11.2019.

