

**ZNALECKÝ POSUDEK
Č. N12354/13**

O HODNOTĚ NEMOVITOSTÍ

**BUDOVA ÚŘADU MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10
PRAHA 10 – VRŠOVICE, VRŠOVICKÁ 1429/68**



OBJEDNATEL:

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
VRŠOVICKÁ 1429/68
10138 PRAHA 10 - VRŠOVICE

ZNALECKÝ ÚKOL:

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ JAKO PODKLAD PRO ZJIŠTĚNÍ TRŽNÍ
HODNOTY

DATUM OCENĚNÍ:

11. LISTOPADU 2013

POSUDEK VYPRACOVAL:

EQUITA CONSULTING S.R.O.
ZNALECKÝ ÚSTAV
TRUHLÁŘSKÁ 3
110 00 PRAHA 1 – NOVÉ MĚSTO

POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE TŘECH VYHOTOVENÍCH

V PRAZE V LISTOPADU A PROSINCI 2013

VYHOTOVENÍ Č. 2

OBSAH

OBSAH	2
1 ZNALECKÝ ÚKOL	3
2 NÁLEZ	3
2.1 PŘEDMĚT OCEŇENÍ	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	3
2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ	4
2.4 PRÁVNÍ STAV	5
3 METODY	6
3.1 KATEGORIE HODNOTY.....	6
3.1.1 <i>Tržní hodnota</i>	6
3.1.2 <i>Netržní hodnoty</i>	7
3.1.3 <i>Vybraná hodnota</i>	7
3.2 OBECNÉ METODY OCEŇENÍ.....	7
3.2.1 <i>Nákladový přístup</i>	7
3.2.2 <i>Výnosový přístup</i>	8
3.2.3 <i>Porovnávací přístup</i>	8
4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	9
4.1 POPIS OBJEKTŮ	9
4.1.1 <i>Budova č.p. 1429 na pozemkové parcele č. 1873/81</i>	9
4.1.2 <i>Venkovní úpravy a inženýrské sítě</i>	10
4.2 POPIS POZEMKŮ	10
4.3 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ.....	10
4.3.1 <i>Metoda věcné hodnoty</i>	10
4.3.2 <i>Metoda výnosová</i>	11
4.3.3 <i>Metoda porovnávací</i>	13
5 ZÁVĚR	14
5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT	14
5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA.....	14
PŘÍLOHY	16
ZNALECKÁ DOLOŽKA	26

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu sídla Úřadu městské části Praha 10, tj. budovy č.p. 1429, k.ú. Vršovice, obec Praha, s pozemky a příslušenstvím, pro potřeby objednatele.

2 NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

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

- **budova č.p. 1429 na pozemkové parcele č. 1873/81,**
- **pozemková parcela č. 1873/81 o výměře 7.466 m²**

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

Poloha a stručný popis

Sídlo Úřadu městské části Praha 10 se nachází mezi ulicemi Vršovickou a Uljanovskou v Praze 10 – Vršovicích. Skládá se ze tří částí - sedmipodlažní administrativní budovy označené "A", "B" a "C", které jsou propojené komunikačními krčky. V úrovni 1.NP se nacházejí přímo přístupné obchodní prostory či prostory přepážek úřadů, v ostatních podlažích jsou kanceláře, v části nejvyššího podlaží pak kantýna. Budovy jsou ze všech stran obklopené pochozími terasami, pod kterými se nachází půdorysně větší podzemní podlaží obsahující sklady, dílny, garáže automobilů a stavební archiv.

Dle předložených dokladů byla budova dána do užívání v roce 1976.

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

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

- částečný výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem dne 13.11.2013, LV č. 1035, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha,
- kopie katastrální mapy, k.ú. Vršovice, vyhotovená z webového portálu katastru nemovitostí,
- přehled nájmu vyhotovený v elektronické podobě a informace o jejich charakteru,
- struktura užitných ploch budovy v elektronické podobě,
- fotokopie rozhodnutí č.j. výst. 1332-76-Sd „Povolení k trvalému provozu – užívání objektu „Dům sdružených investorů“ v Praze 10 – Vršovicích, tř. SNB“ vyhotoveného dne 1.9.1976 odborem výstavby Obvodního úřadu Prahy 10,
- výkresová dokumentace – pasport skutečného stavu vyhotoveného v 12/2011 společností d plus projektová a inženýrská a.s. v elektronické podobě:
 - situace
 - půdorysy podlaží
 - příčné a podélné řezy
 - pohledy
 - střecha

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

- katastr nemovitostí www.cuzk.cz,
- dálkový přístup do katastru nemovitostí,
- Evropská centrální banka www.ecb.int,

- Česká národní banka www.cnb.cz,
- Český statistický úřad www.czso.cz,
- Patria Online a.s. www.patriaonline.cz,
- portál Hl. m. Prahy www.praha.eu,
- realitní servery www.sreality.cz a www.reality.cz.

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 11. listopadu 2013 za účasti zástupce objednatele pana Štěpána Hovorky.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ

Předpoklady

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

Prohlášení

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

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

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

Časové omezení

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

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

Autorská práva

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL.

2.4 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňované budovy a pozemku je bezvadné a úplné a náleží obci Hlavní město Praha, IČ 00064581, se sídlem Praha 1 – Staré Město, Mariánské náměstí 2/2.

Podle výpisu z katastru nemovitostí jsou oceňované nemovitosti svěřeny do správy Městské části Praha 10, IČ 00063941, se sídlem Praha 10 – Vršovice, Vršovická 1429/68.

Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných staveb byla objednatelům předložena fotokopie rozhodnutí č.j. výst. 1332-76-Sd „Povolení k trvalému provozu – užívání objektu „Dům sdružených investorů“ v Praze 10 – Vršovických, tř. SNB“. Z textu tohoto dokumentu vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných staveb je bez závažnějších závad.

Oceňované nemovitosti se dle výpisu z katastru nemovitostí nacházejí v památkově chráněném území města.

Oceňovaná budova není dle informací Národního památkového úřadu evidována v seznamu kulturních památek ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Zástavní a jiná věcná práva

Vlastnictví oceňovaných nemovitostí není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným zástavním nebo jiným věcným právem.

Nájemní vztahy

Podle poskytnutých informací obsahuje budova celkem 22.122 m² vnitřních užitných ploch, přičemž je aktuálně pronajímáno 5.960 m² ploch. Ostatní plochy využívá Městská část Praha 10. Některé prostory nejsou využity vůbec, převážně se jedná o prostory v 1.PP do kterých intenzivně zatéká.

Dle informací zástupce objednatele jsou veškeré nájemní vztahy uzavřeny na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 2 až tři měsíce. Pouze jeden nájemce (Vojenská ubytovací a stavební správa) má uzavřený nájemní vztah na dobu určitou do 31.12.2015.

3 METODY

3.1 KATEGORIE HODNOTY

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

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

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota (*Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA)*) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patričním průzkumu trhu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Předpoklad

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

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- o dodržení právních předpisů,
- o fyzická realizovatelnost,
- o finanční proveditelnost,
- o maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

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

3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota

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

Hodnota využití

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

Investiční hodnota

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

Likvidační hodnota

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

Speciální hodnota

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

Účetní hodnota

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

3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Úkolem znalce je stanovení hodnoty nemovitostí pro interní potřeby objednatele. Zjišťovaná hodnota je hodnota tržní.

3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

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

Věcná hodnota nemovitosti

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

3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

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

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

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

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

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

Diskontní míra

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

Riziko

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

3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu se porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

4.1 POPIS OBJEKTŮ

4.1.1 BUDOVA Č.P. 1429 NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 1873/81

Jedná se o podélnou stavbu, ze severu přiléhající k Vršovické ulici, která se skládá ze tří částí - sedmipodlažní administrativní budovy označené "A", "B" a "C", které jsou propojené komunikačními krčky. V úrovni 1.NP se nacházejí přímo přístupné obchodní prostory či prostory přepážek úřadů, v ostatních podlažích jsou kanceláře, v části nejvyššího podlaží pak kantýna. Budovy jsou ze všech stran obklopené pochozími terasami, pod kterými se nachází půdorysně větší podzemní podlaží obsahující sklady, dílny, garáže automobilů a stavební archiv. Pod terasou z jižní strany budovy je veřejně přístupný průjezd (Uljanovská ulice), kterým je zajišťováno zásobování objektu. Z východní a západní strany, tj. ke štítovým stěnám budovy "A" a budovy "C" jsou přisazena venkovní úniková požární schodiště s východem na úrovni přízemí na přiléhající terasy.

Stavební popis

Základové konstrukce pod vysokými objekty tvoří dle projektové dokumentace podélné železobetonové monolitické pasy obráceného tvaru T. Základové konstrukce pod sloupy porůzných teras tvoří železobetonové monolitické patky. Nosnou konstrukci tvoří montovaný železobetonový skelet s podélnými průvlaky a monolitická železobetonová konstrukce spojovacích komunikačních krčků, kde jsou situovány schodiště a výtahové šachty. Celý objekt je rozdělen na osm dilatačních celků. Základní modulová síť montovaného skeletu je 6,0 x 6,0 m. Vnitřní sloupy jednotlivých dilatačních částí jsou půdorysných rozměrů 400/600 mm v podélném směru, obvodové sloupy jsou půdorysných rozměrů 400/400 mm. Konstrukční výška sníženého přízemí je v rozmezí 3800 až 4750 mm, zvýšeného přízemí je 4200 mm a ostatních nadzemních podlaží je 3300 mm. Střechy jsou ploché s fóliovou krytinou, souvrství pochozích teras je dle dostupných informací se živičnou hydroizolací. Klempířské prvky jsou úplné v různém materiálovém provedení. Vnitřní schodiště jsou železobetonová s kamenným obkladem. Okna, výkladce a vstupní dveře v úrovni 1.NP jsou hliníkové s přerušeným tepelným mostem, v ostatních nadzemních podlažích jsou podélné prosklené fasády tvořeny hliníkovými aletickými panely s nepřerušeným tepelným mostem. Vrata v úrovni 1.PP pod pochozími terasami jsou ocelová dvoukřídlá. Vnitřní dveře jsou dřevěné hladké a prosklené do ocelových zárubní. Oddělení komunikačních jader je na úrovni jednotlivých podlaží z prosklených stěn s dveřmi. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. V části prostorů jsou provedeny stropní montované podhledy. Podlahy jsou s nášlapnými vrstvami z PVC, keramických a kamenných dlažeb. Vnitřní obklady jsou keramické. Vnější omítky jsou v úrovni 1.NP hladké vápenocementové, v úrovni ostatních nadzemních podlaží jsou vnější povrchy stěn tvořeny obkladem z kabřincových pásků. Rozvody elektro 220V, 380V, slaboproudu - telefony, EPS, EZS, datové rozvody, hromosvod. Objekt je vytápěn systémem ústředního teplovodního vytápění se zdrojem tepla z výměňkové stanice. Některé prostory jsou klimatizovány lokálními jednotkami. V budově jsou provedeny rozvody požárního vodovodu. Je napojen na vodovod, kanalizaci, elektro a teplovodní rozvody. Objekty jsou v komunikačních prostorech vybaveny výtahy.

Technický stav

Celkový stav objektu je zhoršený a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání bez potřebných modernizací. Dle dostupných informací byly cca před 5 lety provedené nové střešní hydroizolace. Dále byly provedeny opravy a modernizace veřejně přístupných prostorů v 1.NP. Prostory v podzemním podlaží jsou minimálně využívány z důvodů narušených hydroizolací pochozích teras a intenzivního zatékání. Většina konstrukcí PSV je na hranici své morální i technické životnosti. Dle průkazu energetické náročnosti budovy činí měrná vypočtená roční spotřeba energie 181,2 kWh/m²rok (dle EN třída „D“).

Stáří stavby

Dle předložených dokladů byla stavba povolena k užívání v roce 1976.

4.1.2 VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

Příslušenství budovy Úřadu městské části Praha 10 tvoří přípojky inženýrských sítí, nájezdová rampa a vyrovnávací schodiště. Část navazující pochozí terasy se nachází nad přilehlou ulicí Uljanovskou.

4.2 POPIS POZEMKŮ

Spolu s výše popsanou budovou je předmětem ocenění následující pozemek v k.ú. Vršovice a obci Praha:

- pozemková parcela č. 1873/81 o výměře 7.466 m², zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří.

Popis

Pozemková parcela č. 1873/81 má protáhlý obdélníkový tvar a je zastavěna budovou Úřadu městské části Praha 10 č.p. 1429.

Územní plán

Oceňovaný pozemek se nachází ve stabilizovaném území určeném územním plánem hl. m. Prahy jako území s funkčním využitím „SMJ“ – smíšené městského jádra, s kódem využití území „H“.

4.3 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

4.3.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY

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

Reprodukční cena

Reprodukční cena pro jednotlivé stavby byla stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno® v cenové úrovni pololetí roku 2006. Cenová úroveň 11/2013 byla zjištěna podle doposud zveřejněných indexů ČSÚ a interpolací průběhu indexu cen stavebních prací a materiálů ve stejném období předchozího roku. K uvedeným stavebním nákladům byly připočteny další náklady nezbytné k provedení stavby jako náklady na vyhotovení projektové dokumentace, řízení stavby, její pojištění atd.

Příloha č. 1

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

Pozemky

Pro potřeby stanovení věcné hodnoty nemovitostí, souboru staveb a pozemků, se hodnota oceňovaných pozemků zjišťuje jako by byly nezastavěné.

Hodnota pozemků byla stanovena na základě porovnání dosažitelných cen stavebních pozemků v dané lokalitě s přihlédnutím k pozitivním i negativním faktorům ovlivňujícím hodnotu oceňovaného pozemku:

- atraktivita lokality, orientace ke světovým stranám, tvar pozemku, jeho velikost a dopravní dostupnost,
- využitelnost pozemku – inženýrské sítě, možnost a intenzita zastavění (dle územního plánu),
- omezující vlivy – věcná břemena, ochranná pásma, stavební uzávěra, ekologické zátěže atd.

Příloha č. 2

Výpočet hodnoty pozemků je uveden v příloze č. 2.

4.3.2 METODA VÝNOSOVÁ

Výnosová hodnota byla stanovena diskontováním budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitosti za použití současné hodnoty (PV). Pro výpočet byl zvolen stochastický model nestacionárního ekonomického prostředí s předpokladem nekonečné ekonomické životnosti staveb. Veškeré vstupy byly převzaty od objednatele nebo je odhadce sám výpočtem stanovil.

Stanovení výnosů

Výnosovou metodou byly oceněny všechny stavby a pozemek i jejich součásti jako jeden funkční celek. Výnosy jsou tvořeny pronájmem jednotlivých užitných ploch všech objektů.

Výnosy byly stanoveny na úrovni obvykle dosažitelného nájemného v dané lokalitě pro daný typ užitných ploch na základě průzkumu lokálního trhu.

Příloha č. 3

Výše nájemného pro jednotlivé užitné plochy použita pro výpočet výnosové hodnoty oceňované nemovitosti včetně předpokládané obsazenosti jednotlivých ploch je přehledně uvedena v příloze č. 3.

Stanovení nákladů

Náklady, které musí hradit vlastník nemovitosti, tvoří zejména:

Fixní náklady

- * daň z nemovitosti
- * pojištění staveb
- * obnovovací náklady staveb

Variabilní

- * běžné udržovací a správní náklady

Daň z nemovitosti

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

Pojištění nemovitosti

Výše ročního pojistného za živelné, popř. jiné pojištění nemovitosti bylo stanoveno ve výši obvyklé pro pojištění nemovitostí v ČR. Obvyklá sazba pojišťoven se pohybuje okolo 0,7 – 1,0 ‰ z reprodukční ceny staveb. V případě, že měl znalec k dispozici informaci z účetní evidence vlastníka nemovitosti o výši pojistného skutečně hrazeného, byla pro výpočet použita tato výše pojistného.

Obnovovací náklady

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

Běžné udržovací a správní náklady

Tyto náklady jsou spojeny s provozem nemovitosti a jsou tvořeny zejména:

- výdaji na drobné opravy a údržbu

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

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

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

Příloha č. 3

Přehled ročních nákladů je uveden v příloze č. 3.

Stanovení diskontní míry

Diskontní míra pro stanovení výnosové hodnoty nemovitosti je tvořena dvěma základními složkami:

- Bezrizikovou složkou
- Složkou rizika.

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

Bezriziková složka

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

Ke dni ocenění tento 6-timěsíční průměr činí 2,11 %. Tato výše je srovnatelná s průměrem zemí EU a znalec tedy nepředpokládá výrazné budoucí změny této složky a proto tato složka zůstává konstantní po celou dobu hodnoceného období.

Složka rizika

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

Yield

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

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

$$\text{Kapitalizační míra} = \text{diskontní míra} - \text{tempo růstu výnosů}$$

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

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

Příloha č. 4

Výpočet výnosové hodnoty oceňované nemovitosti je uveden v příloze č. 4.

4.3.3 METODA POROVNÁVACÍ

Výpočet porovnávací hodnota nebyl proveden, neboť v dané lokalitě nejsou v současné době nabízeny k prodeji žádné nemovitosti obdobného využití a velikosti a ani nebyly v nedávné době realizovány prodeje takovýchto srovnatelných nemovitostí.

5 ZÁVĚR

5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Reprodukční cena staveb		521.804.000,- Kč
Věcná hodnota	- staveb	156.541.000,- Kč
	- pozemků	52.262.000,- Kč
Věcná hodnota celkem		208.803.000,- Kč
Výnosová hodnota celkem		136.000.000,- Kč

5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA

VÝSLEDNÁ TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITOSTÍ SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ ČINÍ
136.000 TIS. Kč

Poznámka

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz. definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

Převod oceňovaného majetku mezi prodávajícím a kupujícím může v některých případech být zdanitelným plněním ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty. Výsledná hodnota majetku stanovená tímto posudkem je však vždy konečnou cenou pro nabyvatele (tj. pokud převod oceňovaného majetku podléhá režimu zákona o dani z přidané hodnoty, pak je v této hodnotě zohledněna i příslušná daň z přidané hodnoty).

Upozornění

Oceňované nemovitosti se dle výpisu z katastru nemovitostí nacházejí v památkově chráněném území města.

Oceňovaná budova není dle informací Národního památkového úřadu evidována v seznamu kulturních památek ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči. Dle informací zástupce objednatele jsou veškeré nájemní vztahy uzavřeny na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 2 až tři měsíce. Pouze jeden nájemce (Vojenská ubytovací a stavební správa) má uzavřený nájemní vztah na dobu určitou do 31.12.2015.

Prostory v podzemním podlaží jsou minimálně využívány z důvodů narušených hydroizolací pochozích teras a intenzivního zatékání. Většina konstrukcí PSV je na hranici své morální i technické životnosti.

Metodické postupy

Znalec provedl ocenění metodou nákladovou a výnosovou.

Výnosová hodnota byla stanovena na základě možných výnosů plynoucích z pronájmu ploch oceňované budovy. Výši obvyklého nájemného znalce stanovil na základě průzkumu místního trhu a z informací o nájemních vztazích. Roční výše výnosů byla upravena obsazeností prostor ve výši 50 – 90 % dle jejich charakteru. Výnosová metodika ocenění je podrobně popsána v kap. 4.2.2 METODA VÝNOSOVÁ.

Prodejnost

Dle názoru znalce je prodejnost oceňované budovy zhoršená vlivem jejího stavebnětechnického stavu s nutností provedení rekonstrukce a modernizace a z důvodu minimálních vlastních parkovacích kapacit.

PŘÍLOHY

Příloha č. 1	VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT STAVEB
Příloha č. 2	VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ
Příloha č. 3	PŘEHLED VÝNOSŮ A NÁKLADŮ Z PRONÁJMU
Příloha č. 4	VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY
Příloha č. 5	FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY
Příloha č. 6	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
Příloha č. 7	FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
Příloha č. 8	FOTOGRAFIE

CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha m ²	podlažní plocha m ²	konstrukční výška m	obestavěný prostor m ³	začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebenění	rozestavěnost
Radnice MČ Praha 10	1873/81	8	7 282,5	22 122,2	3,3	96 762,0	1 976	37	-	70%	-
CELKEM	-	-	7 282,5	22 122,2	-	96 762,0	-	-	-	-	-

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	JKSO	cena za jednotku Kč/m ³	koeficient vybavení (0,8 - 1,2)	obestavěný prostor m ³	stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebenění Kč	nedokončenost Kč	věčná hodnota Kč
Radnice MČ Praha 10	801.61 4	5 913	0,80	96 762	457 722 832	18 308 913	45 772 283	521 804 029	365 262 820	0	156 541 209
CELKEM	-	-	-	-	457 722 832	18 308 913	45 772 283	521 804 029	365 262 820	0	156 541 209

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

zdroj informací: internet, realitní inzerce
cena použitá ve výpočtu: 7000 Kč/m²

Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra m ²	cena Kč/m ²	cena pozemku Kč	poznámka
1873/81	Radnice MČ Praha 10, dle ÚP SMJ-H	7 466	7 000	52 262 000	
CELKEM		7 466	-	52 262 000	

PŘEHLED UŽITÝCH PLOCH JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ

Název objektu	obchodně administrativní plochy v 1.NP m ²	administrativní plochy v 2-6.NP m ²	sklady v nadzemních podlažích m ²	ostatní plochy a sklady v podzemním podlaží m ²	garáže m ²	průmyslové a výrobní plochy m ²	vnitřní komunikace pod uzavřením m ²	sociální zázemí m ²	jídélna se zázemím m ²	vnitřní komunikace společné m ²	jiné plochy m ²	celkem za objekt m ²
Radnice MČ Praha 10	1 496	8 914	477	4 110	905	0	3 034	773	232	2 182	0	22 122
Celkem	1 496	8 914	477	4 110	905	0	3 034	773	232	2 182	0	22 122

STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Název objektu	obchodně administrativní plochy v 1.NP m ²	administrativní plochy v 2-6.NP m ²	sklady v nadzemních podlažích m ²	ostatní plochy a sklady v podzemním podlaží m ²	garáže m ²	průmyslové a výrobní plochy m ²	vnitřní komunikace pod uzavřením m ²	sociální zázemí m ²	jídélna se zázemím m ²	vnitřní komunikace společné m ²	jiné plochy m ²	celkem za objekt m ²
Celkové užité plochy (m ²)	1 496	8 914	477	4 110	905	0	3 034	773	232	2 182	0	22 122
Průměrná roční obsazenost	90%	80%	80%	30%	85%	0%	50%	50%	80%	0%	0%	0%
Sazba ročního nájemného (Kč/m ² /rok)	2 200	1 800	1 300	600	1 300	0	1 000	1 000	1 000	0	0	0
Výše ročního nájemného (tis. Kč)	2 962,6	12 835,7	495,9	739,8	1 000,5	0,0	1 516,9	386,5	185,2	0,0	0,0	20 123,1
- smlouvy na dobu určitou	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- smlouvy s obvyklým nájemným	2 962,6	12 835,7	495,9	739,8	1 000,5	0,0	1 516,9	386,5	185,2	0,0	0,0	20 123,1

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	dle platných předpisů	55,6
Pojištění staveb	informace klienta	194,2
Běžná správa a údržba	(22122 m ² * 60 Kč/m ² /rok)	1 327,3
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 30% konstrukcí každých 20 let)	7 827,1
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		9 404,2

VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY - DCF

Makroekonomická data

Ukazatel	2013	2014	2015	2016	2017	další
Index spotřebitelských cen	1,40%	0,70%	1,90%	1,70%	2,00%	2,00%
Index cen stavebních prací	0,00%	0,50%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%
Index nájemného nebytových prostor	0,00%	1,00%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%

Výnosy z pronájmu nemovitostí

Položka	2013	2014	2015	2016	2017	další
Výnosy z pronájmu nebytových prostor - smlouvy s obvyklým nájemným	20 123,1 20 123,1 (0,00%)	20 123,1 20 123,1 (1,00%)	20 324,3 20 324,3 (1,50%)	20 629,2 20 629,2 (1,70%)	20 979,9 20 979,9 (2,00%)	21 399,5 21 399,5 (2,00%)
Celkové výnosy (tis. Kč)	20 123,1	20 123,1	20 324,3	20 629,2	20 979,9	21 399,5

Náklady na pronájem nemovitostí

Položka	2013	2014	2015	2016	2017	další
Daň z nemovitosti	55,6 (1,40%)	56,3 (0,70%)	56,7 (1,90%)	57,8 (1,70%)	58,8 (2,00%)	60,0 (2,00%)
Pojištění staveb	194,2 (1,40%)	197,0 (0,70%)	198,3 (1,90%)	202,1 (1,70%)	205,6 (2,00%)	209,7 (2,00%)
Běžná správa a údržba	1 327,3 (0,00%)	1 327,3 (0,50%)	1 334,0 (1,50%)	1 354,0 (1,70%)	1 377,0 (2,00%)	1 404,5 (2,00%)
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	7 827,1 (0,00%)	7 827,1 (0,50%)	7 866,2 (1,50%)	7 984,2 (1,70%)	8 119,9 (2,00%)	8 282,3 (2,00%)
Celkové náklady (tis. Kč)	9 404,2	9 407,7	9 455,2	9 598,1	9 761,3	9 956,5

Čistý zisk

Položka	zbytek r.2013	2014	2015	2016	2017	další
Celkové výnosy (tis. Kč)	2 811,7 (0,00%)	20 123,1 (1,00%)	20 324,3 (1,50%)	20 629,2 (1,70%)	20 979,9 (2,00%)	21 399,5 (2,00%)
Celkové náklady (tis. Kč)	1 314,0 (0,04%)	9 407,7 (0,51%)	9 455,2 (1,51%)	9 598,1 (1,70%)	9 761,3 (2,00%)	9 956,5 (2,00%)
Čistý zisk (tis. Kč)	1 497,7	10 715,4	10 869,1	11 031,1	11 218,7	11 443,0

Diskontní míra

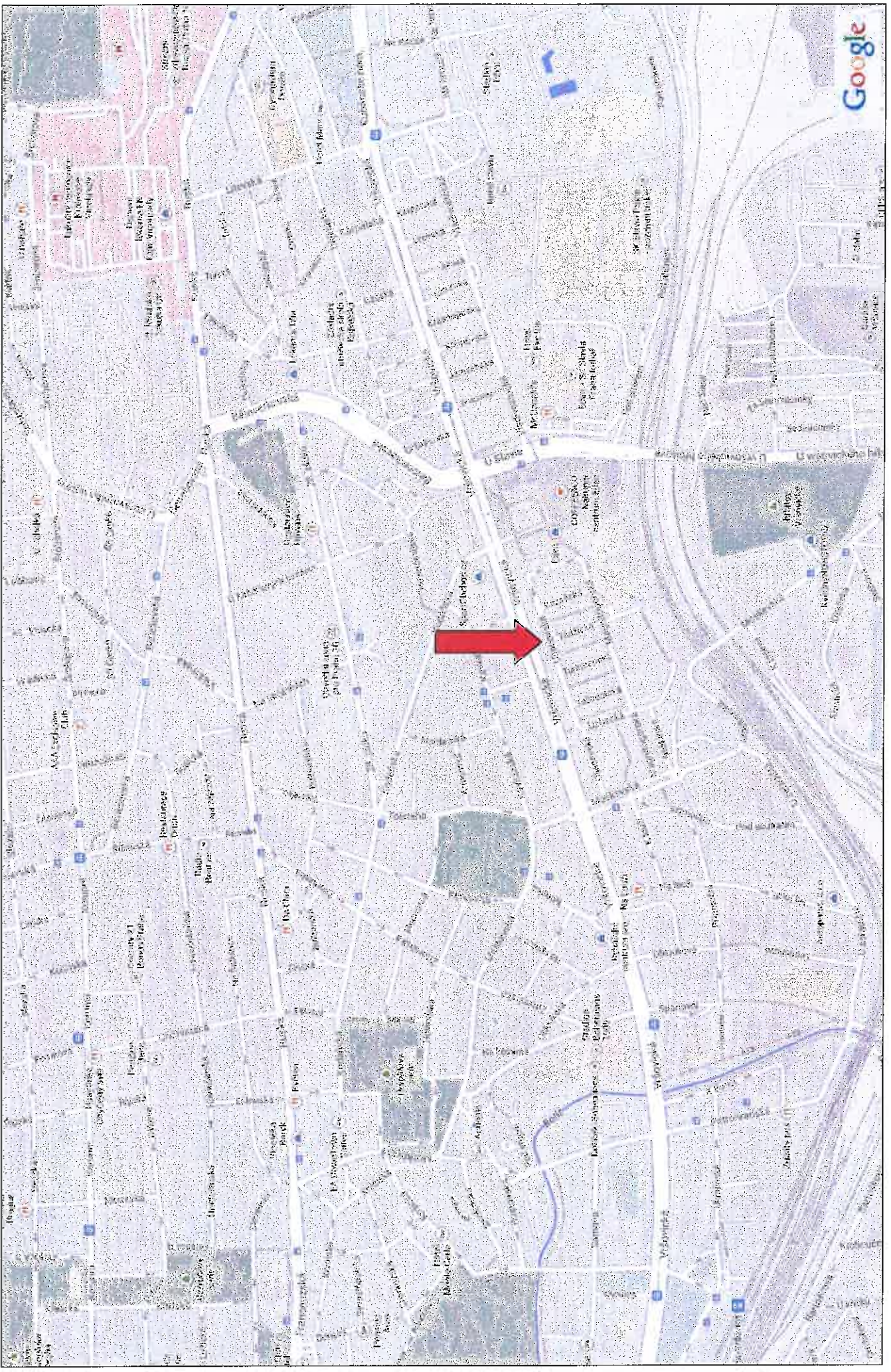
Položka	2013	2014	2015	2016	2017	další
Bezriziková sazba	2,11%	2,11%	2,11%	2,11%	2,11%	2,11%
Riziková složka (odvozená z realizovaných yieldů)	5,89%	5,89%	5,89%	5,89%	5,89%	5,89%
Tempo růstu	0,00%	0,00%	1,43%	1,49%	1,70%	2,00%
Celková výše diskontní míry	8,00%	8,00%	9,43%	9,49%	9,70%	10,00%

Výpočet výnosové hodnoty nemovitostí

Položka	2013	2014	2015	2016	2017	další
Diskontovaný zisk - současná hodnota jednotlivých let	1 481,7	9 815,6	9 098,0	8 433,3	7 818,3	7 249,7
Diskontovaný zisk - současná hodnota - kumulovaně	1 481,7	11 297,3	20 395,3	28 828,5	36 646,8	43 896,5
Perpetuita k horizontu hodnocení	99 682,8					
Současná hodnota (PV) projektu - hodnota nemovitostí (tis.Kč)	136 330,0					

Výsledná výnosová hodnota

136 000 000 Kč



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2013 17:15:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 1035

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11001 Praha	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10138 Praha	00063941	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1873/81	7466	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Stavby				
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
	Vršovice, č.p. 1429	bydlení	památkově chráněné území	1873/81

B1	Jiná práva - Bez zápisu
C	Omezení vlastnického práva - Bez zápisu
D	Jiné zápisy - Bez zápisu
E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina	
o	Jiná listina ze dne předávací protokol podle privatizačního projektu č. 24679 schváleného dne 29.10.93 ze dne 21.06.1994.
	POLVZ:932/1996 Z-5500932/1996-101
Pro:	Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11001 Praha RČ/IČO: 00064581
	Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10138 Praha 00063941

F	Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu
---	---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.11.2013 17:27:30

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:





ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem N12354/13 znaleckého deníku a obsahuje 26 listů.

Posudek vyhotovil:

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

Tel.: +420 224 815 521
E-mail: equita@equita.cz
<http://www.equita.cz>

Posudek připravili:

Ing. Stanislav Bílek
Ing. Miroslava Valtová

V Praze dne 9. prosince 2013



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