

Důvodová zpráva

Usnesením ZMČ Praha 10 č. 5/2/2011 ze dne 29. 6. 2011 byl schválen záměr na realizaci prodeje jednotlivých domů se šesti a méně byty v souladu se Zásadami pro prodej domů se šesti a méně byty a pro pronájem půdních prostor v domech svěřených městské části Praha 10 za účelem vestavby bytů nebo ateliérů. Konkrétně se jednalo celkem o 32 domů včetně domu Moskevská 374/27. Z celkového počtu 32 domů se dosud prodalo 29 domů. Ve svěřené správě MČ Praha 10 zůstává dům Strašinská 1236/39, dům Nad Vodovodem 595/23 a dům Moskevská 374/27.

I. POPIS DOMU MOSKEVSKÁ 374/27

Dům Moskevská 374/27 (dále jen „**Dům**“) je situovaný přímou osou ve směru jih – sever (průčelí = jižní fasáda) a je součástí blokové obytné zástavby v ulici Moskevská v bezprostřední blízkosti Vršovického náměstí. V širším měřítku řadová zástavba v ulici tvoří jeden vnitřní vnitroblok ve funkci ostatní rekreační plochy – zeleně. Dům byl stavebně dokončen a kolaudován v roce 1935 jako obchodní a obytný dům pro firmu Baťa a.s. Prodejní jednotka je dodnes funkční a je součástí parteru domu.

Funkční využití Domu: stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Kapacitní údaje Domu:

Počet podlaží celkem 7, z toho:

Nadzemní: 6

Podzemní: 1

Zastavěná plocha 378 m²

Napojení na infrastrukturu: vodovod, plyn, kanalizace jednotná, elektrina

Seznam prostor v Domě dle evidence:

| podlaží | č. prostoru | funkce | stav | výměra v m ² | poznámka |
|---------|-------------|------------------|------------------|-------------------------|----------|
| 1.PP | 102 | sklad | standard | 61,50 | volný |
| 1.NP | 103 | prodejna | standard | 221,36 | volný |
| 2.NP | 1 | byt 1+1 | zhoršený | 37,38 | volný |
| | 2 | byt 3+1 | zhoršený | 97,55 | volný |
| 3.NP | 3 | byt 3+1 | standard | 97,63 | volný |
| 3.NP | 101 | nebytový prostor | dobrý | 193,47 | volný |
| 4.NP | | | | | |
| 5.NP | 105 | nebytový prostor | výrazně zhoršený | 133 | volný |
| 6.NP | 106 | nebytový prostor | výrazně zhoršený | 134,67 | volný |

II. PONECHÁNÍ SI DOMU MOSKEVSKÁ 374/27 V MAJETKU MČ PRAHA 10

V návaznosti na návrh záměru na ponechání si Domu ve svěřené správě MČ Praha 10 byl zadán posudek na zhodnocení stávajícího stavu obytného Domu s obchodní nebytovou jednotkou. Posudek byl vypracován projekční kanceláří Ing. Filip Nehonský dne 21. 6. 2017. Z vypracovaného posudku vyplynulo, že závady Domu odpovídají jeho stáří. Rozvody inženýrských sítí jsou na hranici živostnosti. Technicky Dům zaostává ve věcech hospodaření s energiemi, nízké tepelně technické vlastnosti konstrukcí, staré výplně většiny otvorů, původní zdroj tepla a ohřevu TUV, větrání bez rekuperace tepla znamenají provozní náklady chodu Domu. Krizové části jsou zejména v řešení bezpečného a spolehlivého fungování stavebních konstrukcí rozvodů sítí, eliminace zatékání do Domu, kvalitativně dožilé materiály rozvodů. Navrhována byla sanace stavebních konstrukcí, inženýrských sítí a technologií

v odhadu 11.408.000 Kč.

S ohledem na budoucí výnosy z pronájmu bytových a nebytových prostor v Domě se vynaložená investice na rekonstrukci Domu na základě odborného posouzení Domu vyhotoveného Ing. Filipem Nehonským vyplatí s návratností v horizontu 5 až 6 let.

S ohledem na výše uvedené ZMČ Praha 10 usnesením č. 17/14/2017 ze dne 11. 9. 2017 schválilo vynětí Domu ze záměru na realizaci prodeje jednotlivých domů se šesti a méně byty s tím, že Dům zůstane ve svěřené správě MČ Praha 10, která zajistí rekonstrukci Domu.

V souladu s výše uvedeným usnesením ZMČ Praha 10 byl zpracován projekt pro stavební povolení. Projektant v současné době zajišťuje stanoviska dotčených orgánů nezbytných k vydání stavebního povolení. Zajištění všech stanovisek a podkladů k vydání stavebního povolení se předpokládá v lednu 2020. Zároveň vyšlo najevo, že podle **rozpočtu budou finanční náklady na rekonstrukci domu činit 27 665 344 Kč.**

Popis:

Objekt byl postaven v roce 1935 firmou Baťa, s obchodem a ubytovacím zázemím pro zaměstnance. Později sloužil jako bytový dům, později byly některé byty upraveny na kanceláře.

A. STAVEBNÍ ČINNOSTI OBSAŽENÉ V PROJEKTOVÉ DOKUMENTACI

Projekt řeší 6 nadzemních a 1 podzemní podlaží s 10 bytovými jednotkami o velikosti 1 + 1, 3 + 1 (4 + kk).

Součástí stavebních prací je změna využití nadzemních podlaží v rozsahu 2.NP až 6.NP pro vybudování 10 bytových jednotek ve standardu poplatném dnešním nárokům na bydlení. Součástí stavebních prací je **výměna všech instalací, které jsou v aktuálním stavu na hranici životnosti. Dále projekt řeší výstavbu výtahu, opravu střešního pláště, opravu kotelny pro potřeby nové technologie, zateplení dvorní fasády a střechy v 1.NP a výměnu oken, které jsou lokálně na hranici životnosti.**

Bezbariérový přístup zajistí nově navržený prosklený výtah přistavěný ke dvorní fasádě. Vnější zateplení je navrženo v celém rozsahu střechy, dvorní a uliční fasády. Dle požadavku památkářů budou okna do ulice provedena jako přesné repliky špaletových oken, větrání schodiště je navrženo nově bodovými světly na střeše. Byty do ulice a nově vytvořené byty budou podle požadavku hygieny vybaveny nuceným větráním s rekuperací.

Pro zajištění přístupu do zadní části domu je navrženo ubourat původní lomené schodiště, což umožní přístup k výtahu a novému schodišti do 2. nadzemního podlaží. V prostoru stávajícího dvora je navrženo zázemí obchodní jednotky v přízemí.

Změní se dispoziční řešení jednotlivých bytů, zajištění samostatného sociálního zařízení pro každou bytovou jednotku si vyžádá změny v řešení inženýrských sítí. Rekonstrukci projde kotelna a kompletní rozvod vytápění. Budou obnoveny veškeré omítky, výmalba interiérů, obnova podlah.

B. STAVEBNÍ ČINNOSTI NEOBSAŽENÉ V PROJEKTOVÉ DOKUMENTACI

Projektová dokumentace neřeší sanaci vlhkosti suterénních prostor, které do 30. 9. 2019 byly v celém rozsahu využívány pro potřeby komerční jednotky. Dále není řešena oprava nebytových prostor, jedná se pouze o lokální úpravy spojené s opravou instalací respektive s vybudováním výtahu. Dále nejsou řešeny sanace a sadové úpravy dvorní části. V aktuálním stavu je provedena oprava všech sousedních zdí a provedeno kácení náletové zeleně. Není uvažována sanace vyrovnávacího schodiště revitalizace terénních nerovností.

C. ZDŮVODNĚNÍ ZVÝŠENÍ PŮVODNÍ CENY

Původní cenová kalkulace ve výši 11,4 mil Kč zohledňuje pouze urgentní havarijní opravy. Jednalo se o nezbytné opravy místností v 2.NP, 5.NP a 6.NP, výměnu oken v 2.NP, 5.NP a 6.NP, oprava střechy, oprava elektroinstalací a zdravotnických instalací ve 2.NP, 5.NP a 6.NP. Předpokládá se zachovalý stav místností ve 3.NP a 4.NP a dále se neuvažovalo s opravami společných či nebytových prostor v 1.PP a 1.NP. Navýšená podoba 16,2 mil Kč vychází z počáteční rozvahy rozšířené o opravu fasády a teras avšak bez oprav veřejné části objektu, opravy vytápění, výměny centrálního zdroje tepla, bez řešení větrání, bez vybudování výtahu či sanací vlhkosti a sadových úprav apod. Na jednání investora a projektanta dne 6. 12. 2018 byla představena koncepce celkové opravy objektu. Byl dohodnut postup, že pro stupeň projektových prací – **projekt pro stavební povolení se bude uvažovat s opravou celého objektu za účelem změny užívání nadzemních podlaží pro potřeby bydlení – vybudování maximálního počtu bytových jednotek (10 BJ), vybudování výtahu, oprava fasád a zateplení objektu, výměna oken v 2.NP – 6.NP, kompletní výměna všech instalací včetně výměny centrálního zdroje tepla tak, aby bylo možné použít vydané stavební povolení na rozšířený rozsah stavebních prací.**

D. ODHAD DOBY NÁVRATNOSTI INVESTICE DLE STAVEBNÍ DOKUMENTACE VYHOTOVENÉ V LEDNU 2019

Dne 18. 10. 2019 byl vyhotoven odborný odhad doby návratnosti investice na rekonstrukci bytového domu Moskevská 374/27, Praha 10, dle stavební dokumentace vyhotovené projekční kanceláří Ing. Filip Nehonský v lednu 2019 viz příloha č. 3. S přihlédnutím k parametrům zadání a k volené metodě výpočtu (prostá doba návratnosti) lze orientační dobu návratnosti investice odhadovat v rozmezí 35 – 40 let.

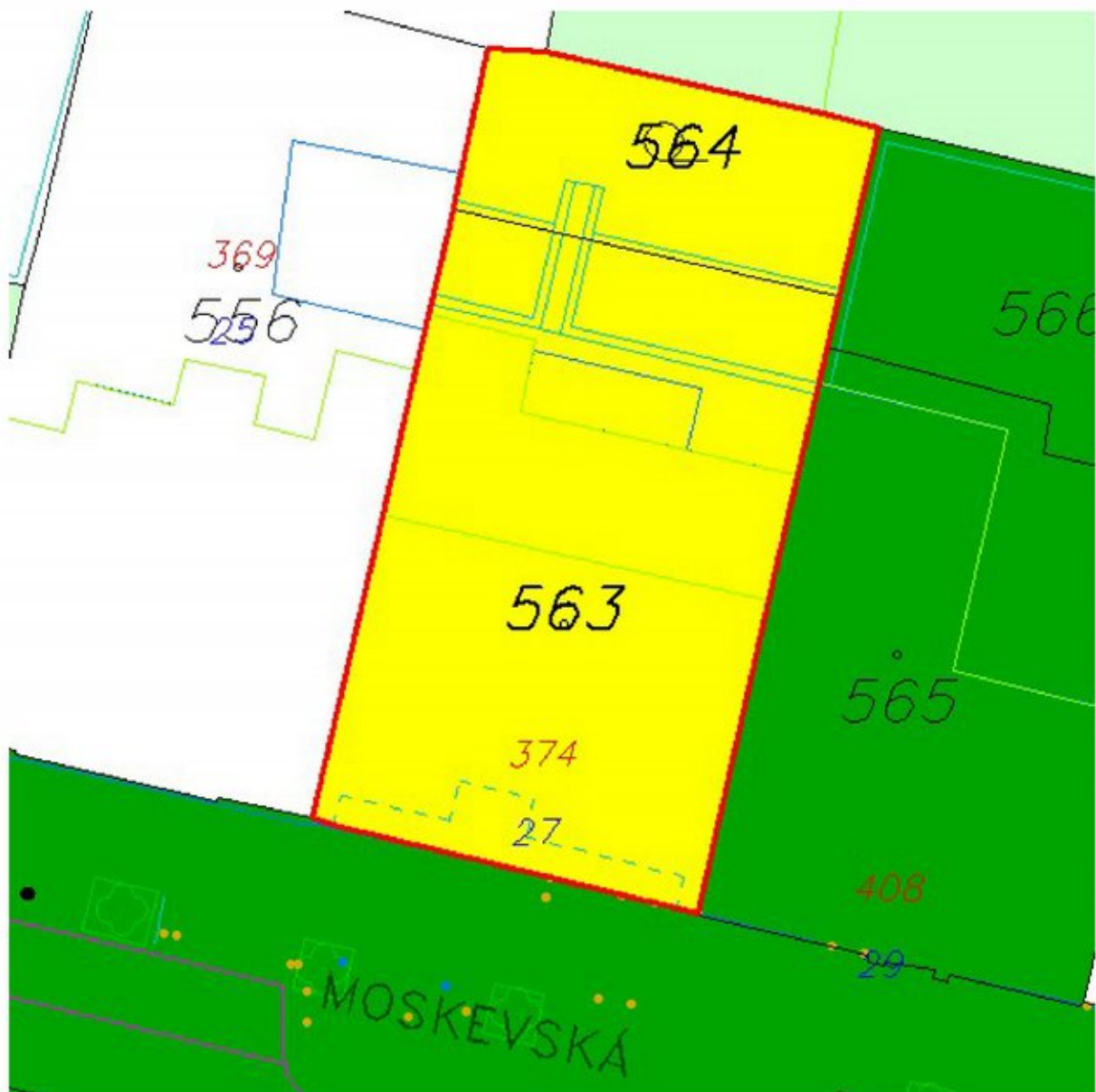
III. NÁVRH NA ZRUŠENÍ USNESENÍ ZMČ PRAHA 10 Č. 17/14/2017 ZE DNE 11. 9. 2017 A NÁVRH ZÁMĚRU NA PRODEJ DOMU MOSKEVSKÁ 374/27

S ohledem na skutečnost, že došlo k odchýlení se od plánovaného rozpočtu, kdy se zvýšily náklady na rekonstrukci, a tudíž i návratnost budoucích výnosů z pronájmu bytů a nebytových prostor v Domě se prodlouží, předkládáme návrh na zrušení usnesení ZMČ Praha 10 č. 17/14/2017 ze dne 11. 9. 2017 s následným prodejem Domu. Samotný prodej Domu bude realizován až po vydaném stavebním povolení, neboť součástí prodeje bude právě vydané stavební povolení včetně dokumentace. Prodej bude realizován formou elektronické aukce.

KMN dne 30. 10. 2019:

Komise souhlasí s návrhem na zrušení usnesení ZMČ Praha 10 č. 17/14/2017 ze dne 11. 9. 2017 k návrhu na vynětí domu Moskevská 374/27 v k. ú. Vršovice ze záměru na realizaci prodeje jednotlivých domů se šesti a méně byty a souvisejících opatření.

Komise souhlasí s návrhem na záměr prodeje domu Moskevská 374/27 včetně příslušenství a pozemků parc. č. 563 a 564, vše v k. ú. Vršovice, Praha 10.





P10-093304/2017



Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10
číslo 17/14/2017
ze dne 11. 9. 2017

k návrhu na vvněti domu Moskevská 374/27 v k. ú. Vršovice ze záměru na realizaci prodeje jednotlivých domů se šesti a méně byty a souvisejících opatření

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

návrh na vvněti domu Moskevská 374/27 v k. ú. Vršovice ze záměru na realizaci prodeje jednotlivých domů se šesti a méně byty a souvisejících opatření

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

1.1. realizovat rekonstrukci domu Moskevská 374/27 v k. ú. Vršovice

Kontrolní termín: 31. 12. 2018

Ing. Vladimír Novák
starosta

- 2 -

Ing. Tomáš P e k, S.E.
I. zástupce starosty

Předkladatel: Ing. Pek, S. E., I. zástupce starosty
Číslo tisku: P10-067458/2017



ACONTA s.r.o.
koncesovaná znalecká kancelář
oceňování nemovitosti a podniků

Ústavní 181 / 10
Praha 8, 181 00
mobil: 226 421 111
e-mail: caner@mybox.cz
IČO: 26 47 29 11

**Odborný odhad doby návratnosti investice na rekonstrukci
bytového domu č.p. 374, Moskevská 374/27, Praha 10, dle
stavební dokumentace vyhotovené projekční kancelář
Ing. Filip Nehonský v lednu 2019.**

ACONTA č. 0260/2019



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

Zhotovitel: ACONTA s.r.o.
Znalecká kancelář
Ústavní 181
180 00 Praha 8

Praha, říjen 2019

1) Zadání

Úkolem zhotovitele je provést odborný odhad doby návratnosti investice na rekonstrukci bytového domu č.p.374,Moskevská 374/27, Praha 10, dle stavební dokumentace vyhotovené projekční kanceláří Ing. Filip Nehonský v lednu 2019 včetně položkového rozpočtu stavby.

2) Použité podklady

- Projektová dokumentace vyhotovená projekční kanceláří Ing. Filip Nehonský v lednu 2019 včetně položkového rozpočtu stavby.
- Informace o podmínkách, za kterých bude předmětný objekt provozován po rekonstrukci, poskytnutých MÚ Praha 10.
- Znalecký posudek o tržní hodnotě (obvyklé ceně) č. 3075-6/17 ze dne 7. 2. 2017
- Odborná literatura

3) Použitá metoda

Pro stanovení doby návratnosti investice je použita známá metoda publikovaná v odborné literatuře (viz odkaz na literaturu), kde se uvádí, že „doba návratnosti investice (angl. payback period - pBp, někdy také doba úhrady) je důležitý a často používaný ukazatel hodnocení investic, který dává představu o době, za kterou bude uhrazen počáteční investiční kapitál.“ Doba, za kterou se nám určitá investice vrátí, je informací, která zajímá každého investora, bez ohledu na výši investovaných peněžních prostředků. Vedle dalších metod analýzy investic, je doba návratnosti také důležitým porovnávacím kritériem investičních projektů. Platí to jak pro investiční společnosti, tak i pro těžební firmy. Doba návratnosti se používá v několika variantách. V základní (zjednodušené) variantě je v literatuře definována jako „doba (počet let), za kterou peněžní příjmy z investice vyrovnají počáteční kapitálový výdaj na investici.“

Při bližším rozboru výše uvedené definice je zcela zřejmé, že jde o vyjádření tzv. **prosté doby návratnosti**. Tato forma vyjádření a stanovení doby návratnosti je nejjednodušší, ale také nejméně vhodnou formou výpočtu uvedeného parametru. Je paradoxem, že na druhé straně se jedná o velmi často v praxi používané kritérium. Jeho použití si lze představit především pro rychlé orientační ocenění určité investiční příležitosti, případně pro rychlou kontrolu zda určitá investiční příležitost je vůbec v podmínkách určité firmy reálná. Výpočet prosté doby návratnosti probíhá podle vzorce:

$$TN_p = \frac{IN}{CF}$$

kde:

IN náklady na investici (investiční výdaj),

CF je roční peněžní tok (roční příjem – úspora nákladů v důsledku investice).

Uvedený silně zjednodušený vzorec neumožňuje např. počítat s různou výší peněžních toků v jednotlivých letech, počítá také s prostou (nediskontovanou) výší peněžního toku.

S ohledem na výše uvedená zjednodušení se často používá v analýzách tzv. **diskontovaná doba návratnosti**. Tento parametr na rozdíl od prosté doby návratnosti je založen na diskontovaném peněžním toku, který se vypočte podle vzorce:

$$DCF = \frac{CF}{(1+i)^n}$$

kde:

CF je roční peněžní tok (roční příjem – úspora nákladů v důsledku investice),

i je diskontní sazba

n rok, který se počítá

Na základě vypočtených diskontovaných ročních peněžních toků se poté vypočte i diskontovaná doba návratnosti.

Porovnáme-li prostou dobu návratnosti a diskontovanou dobu návratnosti, je diskontovaná doba návratnosti, s ohledem na použitou metodu diskontování, vždy mnohem delší než prostá doba návratnosti.

Mnohem podrobnější a z praktického hlediska pojatý výklad tohoto kritéria uvádí Runge (1998). Tento autor výstižně charakterizuje formulaci kritéria i důvody jeho využívání. K metodě uvádí, že „rychlejší návratnost, znamená kratší dobu, po kterou je investice **v nebezpečí**“. Pojetí Rungeho definice doby návratnosti, je v podstatě také jemně odlišné, když uvádí, že „**doba návratnosti** je čas, který je zapotřebí, aby se kumulativní hodnoty cash flow staly **kladnými**“.

Dle názorů publikovaných v odborné literatuře je „doba návratnosti investice sice relativně jednoduše stanovitelný ukazatel, jeho optimální hodnota, respektive důsledky této hodnoty pro reálná investiční rozhodnutí ve věci určitého projektu však mohou být v každé firmě jiné. Velmi totiž záleží na situaci, ve které se firma nachází i na záměrech, které firma hodnocenou investicí sleduje. Proto výsledky analýzy určité investice z hlediska její návratnosti, především však přijatá investiční rozhodnutí, mohou být v různých firmách či v různých situacích různá. Snad právě proto se ukazatel používá jako doplňující v kombinaci s jinými ukazateli, ačkoliv, zejména v investičních firmách, mu může být přikládán značný význam.“

4) Stručný popis

Jedná se o polyfunkční dům č.p. 374 na pozemku p.č. 563, který byl vystavěn firmou Baťa, a.s. jako obchod a provozovna s kancelářským a ubytovacím zázemím pro zaměstnance. Později sloužil jako bytový dům, s tím, že část bytů byla upravena na kanceláře. Dům je šestipodlažní z větší části podsklepená stavba monolitické železobetonové tyčové nosné konstrukce s vyzdívaným obvodovým pláštěm a plochou střechou s vnitřním schodištěm orientovaným do dvora. Dům se nachází v řadové zástavbě obdobných objektů ulice Moskevská, v blízkosti zastávky MHD. Jedná se o lokalitu s velmi dobrou infrastrukturou a dopravní dostupností prostředky MHD a poněkud horšími možnostmi parkování motorových vozidel. Na úrovni 1.NP je do dvorní části provedena přístavba s plochou střechou s ocelovými prosklenými světlíky a kovová konstrukce venkovních schodů a lávky. 6.NP domu je v uliční části je ustoupené, vzniklá plocha je využita jako průběžný balkon-terasa s ocelovým zábradlím. Vytápění a ohřev TUV z centrální kotelny s plynovým kotlem a zásobníkovým ohříváčem vody, umístěnými v 1. PP. Ke dni vyhotovení tohoto stanoviska je dům uvolněný a MČ Praha 10 uvažuje o jeho rekonstrukci. Z tohoto důvodu byl v lednu t.r. vypracován projekt na jeho rekonstrukci včetně zřízení osobního výtahu. Z předložené projektové dokumentace vyplývá, že rekonstrukce bude spočívat zejména v opravě fasády včetně terasy, s částečnou výměnou stavebních konstrukcí, opravě střechy, provedení vnějšího zateplení objektu, výměny oken, opravě vnitřních povrchů a přístavbě výtahu. Detailnější informace o uvažovaných stavebních úpravách jsou obsaženy v technické zprávě k projektu.

5) Vstupní údaje a výpočet

Pro účely výpočtu doby návratnosti investice poskytla MČ zpracovateli tyto základní vstupní údaje:

Počet bytových jednotek (po provedení rekonstrukce): 10 BJ o celkové výměře 680 m²

Počet nebytových jednotek: 1 NBJ o celkové výměře 253,38 m²

Uvažované nájemné: u bytů - 140 Kč/m²/měsíc, u nebytové jednotky - 1 350 Kč/m²/rok

Roční výnos z pronájmu:

Z bytové části: 680*140*12 = 1 142 400,- Kč/rok

Z nebytové části: 253,38*1350 = 342 063,- Kč/rok

Výnos celkem: 1 484 463,- Kč/rok

Uvažovaný termín zprovoznění: podzim 2021

Náklady na rekonstrukci: 22 863 921,24 Kč + DPH 4 801 423,46 Kč

Náklady provozu:

Pojištění nemovitosti: 3 149,25,- Kč/rok

Správa objektu: 13 032,00,- Kč/rok

Pro účely výpočtu dále uvažuje zhotovitel s náklady na údržbu a opravy ve výši 10% z výnosu z pronájmu. Dále s 2 % roční inflací a diskontní sazbou pro budoucí výnosy a náklady ve výši 5 %.

Výpočet doby návratnosti byl proveden ve dvou variantách a to:

1) varianta s uvažováním inflace 2 %, s diskontní sazbou 5 % a s investicí ve výši 22 864 000 Kč (bez DPH) – viz tabulka č. 1 v příloze

2) varianta v dnešních cenách, bez diskontu a s investicí ve výši 22 864 000 Kč (bez DPH) – viz tabulka č. 2 v příloze

Z výše uvedených výpočtů vyplývá, že předpokládaná investice na rekonstrukci:

- dle varianty č. 1 (za výše uvedených podmínek pronájmu objektu) bude plně uhrazená v roce 2057, tj. doba návratnosti počínaje rokem 2020, cca 37 let

- dle varianty č. 2 (za výše uvedených podmínek pronájmu objektu) bude plně uhrazená v roce 2043, tj. doba návratnosti počínaje rokem 2020, cca 23 let

5) Závěr:

Po zvážení dosažených výsledků je zhotovitel toho názoru, že výpočet dle varianty č. 1 vystihuje objektivněji očekávanou dobu návratnosti investice a to za podmínek uvedených v zadání. Upozorňujeme přitom na to, že v průběhu životnosti investice mohou nastat změny v uvažované ekonomice projektu a to způsobené vnějším ekonomickým prostředím (inflace, vývoj výše nájemného, či rizika do investic v oblasti nemovitosti), nebo i nákladů na rekonstrukci v průběhu realizace stavby.

S přihlédnutím k parametrům zadání a zvolené metodě výpočtu lze orientační dobu návratnosti investice odhadovat v rozmezí 35-40 let.

V Praze dne 18. 10. 2019

ACONTA, s.r.o.
Ústavní 181/10
181 00 Praha 8

podpis:



Příloha: Tabulky- výpočet



LITERATURA

doc. Ing. Jiří Strouhal, Ph.D. Zdroj: Verlag Dashöfer 2016

Gocht W. R., Zantop H., Eggert R.G.: International mineral economics. Springer Verlag Berlin – Heidelberg, 1988.

Runge, I.C.: Mining Economics and Strategy. Society for Mining, Metallurgy, and Exploration, Inc., Littleton. 1998.

Rybár P., Cehlár M., Tréger M.: Oceňovanie ložísk nerastných surovín. Štroffek, Košice, 2000.

Sivek, M.: Ekonomika nerostných surovín. Ostrava: VŠB – Technická univerzita, 2007. 206 s. + CD-ROM.

Tab.č.1 Diskontovaná návratnost investice na rekonstrukci (tis.Kč)

s uvažováním inflace 2% a diskontu 5% - investice bez DPH

| Položka | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|---------------------------------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Počet měsíců | | 12 | 3 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| Inflace | 2% | 1 | 1,02 | 1,04 | 1,06 | 1,08 | 1,10 | 1,13 | 1,15 | 1,17 | 1,20 | 1,22 | 1,24 |
| Diskont | 5% | 1 | 0,95 | 0,91 | 0,86 | 0,82 | 0,78 | 0,75 | 0,71 | 0,68 | 0,64 | 0,61 | 0,58 |
| Investice diskont | | 22 864 | 13 065 | 9 519 | | | | | | | | | |
| Výnosy | | | | | | | | | | | | | |
| Nájemné | 1 484 | | 371 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 |
| Nájemné diskontované po inflaci | | | 361 | 1 401 | 1 361 | 1 322 | 1 284 | 1 247 | 1 212 | 1 177 | 1 144 | 1 111 | 1 079 |
| Výnosy celkem | | 0 | 361 | 1 401 | 1 361 | 1 322 | 1 284 | 1 247 | 1 212 | 1 177 | 1 144 | 1 111 | 1 079 |
| Náklady diskontované po inflaci | | | | | | | | | | | | | |
| Opravy | 10% | 0 | 0 | 0 | 136 | 132 | 128 | 125 | 121 | 118 | 114 | 111 | 108 |
| Pojistění | 12 | | 3 | 11 | 11 | 11 | 10 | 10 | 10 | 10 | 9 | 9 | 9 |
| Správa objektu | 13 | | 3 | 12 | 12 | 12 | 11 | 11 | 11 | 10 | 10 | 10 | 9 |
| Náklady celkem | | 0 | 6 | 24 | 159 | 154 | 150 | 146 | 142 | 138 | 134 | 130 | 126 |
| Výnosy - náklady | | 0 | 354 | 1 377 | 1 202 | 1 167 | 1 134 | 1 102 | 1 070 | 1 040 | 1 010 | 981 | 953 |
| DP PO | 19% | 0 | 67 | 262 | 228 | 222 | 215 | 209 | 203 | 198 | 192 | 186 | 181 |
| Zisk po zdanění | 23 121 | 0 | 287 | 1 116 | 973 | 946 | 919 | 892 | 867 | 842 | 818 | 795 | 772 |
| Kumulovaný zisk (CF) | | 0 | 287 | 1 403 | 2 376 | 3 322 | 4 240 | 5 133 | 6 000 | 6 842 | 7 660 | 8 454 | 9 226 |

| 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| 1,27 | 1,29 | 1,32 | 1,35 | 1,37 | 1,40 | 1,43 | 1,46 | 1,49 | 1,52 | 1,55 | 1,58 | 1,61 | 1,64 |
| 0,56 | 0,53 | 0,51 | 0,48 | 0,46 | 0,44 | 0,42 | 0,40 | 0,38 | 0,36 | 0,34 | 0,33 | 0,31 | 0,30 |
| 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 |
| 1 048 | 1 018 | 989 | 961 | 934 | 907 | 881 | 856 | 831 | 808 | 785 | 762 | 740 | 719 |
| 1 048 | 1 018 | 989 | 961 | 934 | 907 | 881 | 856 | 831 | 808 | 785 | 762 | 740 | 719 |
| 105 | 102 | 99 | 96 | 93 | 91 | 88 | 86 | 83 | 81 | 78 | 76 | 74 | 72 |
| 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 9 | 9 | 9 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 7 | 7 | 7 | 7 | 6 | 6 |
| 123 | 119 | 116 | 112 | 109 | 106 | 103 | 100 | 97 | 94 | 92 | 89 | 87 | 84 |
| 926 | 899 | 874 | 849 | 824 | 801 | 778 | 756 | 734 | 713 | 693 | 673 | 654 | 635 |
| 176 | 171 | 166 | 161 | 157 | 152 | 148 | 144 | 139 | 136 | 132 | 128 | 124 | 121 |
| 750 | 728 | 708 | 687 | 668 | 649 | 630 | 612 | 595 | 578 | 561 | 545 | 530 | 514 |
| 9 976 | 10 705 | 11 413 | 12 100 | 12 768 | 13 417 | 14 047 | 14 659 | 15 254 | 15 831 | 16 393 | 16 938 | 17 467 | 17 982 |

| 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 2057 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| 1,67 | 1,71 | 1,74 | 1,78 | 1,81 | 1,85 | 1,88 | 1,92 | 1,96 | 2,00 | 2,04 | 2,08 |
| 0,28 | 0,27 | 0,26 | 0,24 | 0,23 | 0,22 | 0,21 | 0,20 | 0,19 | 0,18 | 0,17 | 0,16 |
| 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 |
| 699 | 679 | 659 | 640 | 622 | 604 | 587 | 570 | 554 | 538 | 523 | 508 |
| 699 | 679 | 659 | 640 | 622 | 604 | 587 | 570 | 554 | 538 | 523 | 508 |
| 70 | 68 | 66 | 64 | 62 | 60 | 59 | 57 | 55 | 54 | 52 | 51 |
| 6 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 6 | 6 | 6 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 4 |
| 82 | 79 | 77 | 75 | 73 | 71 | 69 | 67 | 65 | 63 | 61 | 59 |
| 617 | 599 | 582 | 566 | 549 | 534 | 518 | 504 | 489 | 475 | 462 | 449 |
| 117 | 114 | 111 | 107 | 104 | 101 | 99 | 96 | 93 | 90 | 88 | 85 |
| 500 | 485 | 472 | 458 | 445 | 432 | 420 | 408 | 396 | 385 | 374 | 363 |
| 18 482 | 18 967 | 19 439 | 19 897 | 20 342 | 20 774 | 21 194 | 21 602 | 21 998 | 22 383 | 22 757 | 23 121 |

Tab.č.2 Prostá návratnost investice na rekonstrukci (tis. Kč)
v dnešních cenách bez diskontu - investice bez DPH

| Položka | 2 020 | 2 021 | 2 022 | 2 023 | 2 024 | 2 025 | 2 026 |
|---------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Počet měsíců | 12 | 3 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| Inflace | - | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Diskont | - | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Investice | 22 864 | 13 065 | 9 799 | | | | |
| Výnosy | | | | | | | |
| Nájemné | 1 484 | | 371 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 |
| Nájemné diskontované po inflaci | | | 371 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 |
| Výnosy celkem | | | 371 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 |
| Náklady | | | | | | | |
| Opravy | 0 | - | - | - | 148 | 148 | 148 |
| Pojistění | 12 | | 3 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| Správa objektu | 13 | | 3 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| Náklady celkem | | | 6 | 25 | 173 | 173 | 173 |
| Výnosy - náklady | | | 365 | 1 459 | 1 311 | 1 311 | 1 311 |
| DP PO | 0 | | 69 | 277 | 249 | 249 | 249 |
| Zisk po zdanění | 23 778 | | 296 | 1 182 | 1 062 | 1 062 | 1 062 |
| Kumulovaný zisk (CF) | | | 296 | 1 478 | 2 540 | 3 602 | 4 664 |

| 2 027 | 2 028 | 2 029 | 2 030 | 2 031 | 2 032 | 2 033 | 2 034 | 2 035 |
|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | | | | | | | |
| 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 |
| 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 |
| 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 |
| | | | | | | | | |
| 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 |
| 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| 173 | 173 | 173 | 173 | 173 | 173 | 173 | 173 | 173 |
| 1 311 | 1 311 | 1 311 | 1 311 | 1 311 | 1 311 | 1 311 | 1 311 | 1 311 |
| 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 |
| 1 062 | 1 062 | 1 062 | 1 062 | 1 062 | 1 062 | 1 062 | 1 062 | 1 062 |
| 6 787 | 7 849 | 8 911 | 9 973 | 11 035 | 12 097 | 13 159 | 14 221 | 15 282 |

| 2 036 | 2 037 | 2 038 | 2 039 | 2 040 | 2 041 | 2 042 | 2 043 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | | | | | | |
| 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 |
| 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 |
| 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 | 1 484 |
| | | | | | | | |
| 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 |
| 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| 173 | 173 | 173 | 173 | 173 | 173 | 173 | 173 |
| 1 311 | 1 311 | 1 311 | 1 311 | 1 311 | 1 311 | 1 311 | 1 311 |
| 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 |
| 1 062 | 1 062 | 1 062 | 1 062 | 1 062 | 1 062 | 1 062 | 1 062 |
| 16 344 | 17 406 | 18 468 | 19 530 | 20 592 | 21 654 | 22 716 | 23 778 |



ZÁPIS z jednání komise konané 30. 10. 2019

KMN – komise majetková a nebytových prostor
(ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

Přítomni: Mgr. David Satke – předseda KMN
Ing. Pavel Hájek, doc. Ing. Lucie Sedmihradská, Ph.D., Mgr. Václav Vlček, doc. Ing. Petr David, Ph.D. a JUDr. Pavel Šutka - členové komise KMN

Omluven: Ing. Michal Narovec

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, MgA. David Kašpar – místostarosta, Ing. Filip Nehonský – projektant, Mgr. Helena Minářů – vedoucí oddělení bytů a nebytových prostor, Tereza Matoušová – vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace, Josef Klogner – vedoucí referátu nebytových prostor, Ing. Libor Kadlec - vedoucí referátu pozemků, Mgr. Jakub Ďurica – vedoucí oddělení pohledávek, Bc. Iva Petřínová - právník, Luděk Záruba – referent, Ing. Jiří Doležal – vedoucí oddělení přípravy a realizace oprav a investic

Zapsal: Petr Stejskal tajemník KMN

K usnášeníschopnosti KMN:

Zasedání KMN zahájil a od 17:11 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 6 členů a kromě bodů 7/1 – 7/4 (kdy se vzdal doc. David), až do konce jednala v počtu 6 členů. Komise byla po celou dobu jednání usnášeníschopná. Jednání bylo ukončeno v 19:20 hod.

1. Zahájení komise

KMN zahájena v 17:11

hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:

- Ing. Petra Beneše – místostarostu
- MgA. Davida Kašpara – místostarostu
- Ing. Filipa Nehonského – projektanta

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **NÁVRH BYL PŘIJAT**

Poř. č. 5/5

- A) Návrh na zrušení usnesení ZMČ Praha 10 č. 17/14/2017 ze dne 11. 9. 2017 k návrhu vynětí domu Moskevská 374/27 v k. ú. Vršovice ze záměru na realizaci prodeje jednotlivých domů se šesti a méně byty a souvisejících opatření**
- B) Návrh záměru na prodej domu Moskevská 374/27 včetně příslušenství a pozemků prac. č. 563 a 564, vše v k. ú. Vršovice, Praha 10**

*Komise **SOUHLASÍ** s návrhem na zrušení usnesení ZMČ Praha 10 č. 17/14/2017 ze dne 11. 9. 2017 k návrhu vynětí domu Moskevská 374/27 v k. ú. Vršovice ze záměru na realizaci prodeje jednotlivých domů se šesti a méně byty a souvisejících opatření.*

*Komise **SOUHLASÍ** s návrhem na **záměr** prodej domu Moskevská 374/27 včetně příslušenství a pozemků parc. č. 563 a 564, vše v k. ú. Vršovice, Praha 10.*

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: KOMISE SOUHLASÍ S NÁVRHEM NA ZRUŠENÍ USNESENÍ ZMČ PRAHA 10 č. 17/14/2017 ZE DNE 11. 9. 2017 K NÁVRHU VYNĚTÍ DOMU MOSKEVSKÁ 374/27 V k. ú. VRŠOVICE ZE ZÁMĚRU NA REALIZACI PRODEJE JEDNOTLIVÝCH DOMŮ SE ŠESTI A MÉNĚ BYTY A SOUVISEJÍCÍCH OPATŘENÍ

KOMISE SOUHLASÍ S NÁVRHEM NA ZÁMĚR PRODEJ DOMU MOSKEVSKÁ 374/27 VČETNĚ PŘÍSLUŠENSTVÍ A POZEMKŮ parc. č. 563 A 564, VŠE V k. ú. VRŠOVICE, PRAHA 10

Mgr. David Satke – podle mého názoru je vhodné souhlasit s prodejem této nemovitosti za podmínky, že prodejní cena bude odpovídat ceně na realitním trhu, který by MČ P10 utřžila při rekonstrukci a následném rozprodeji jednotlivých jednotek za tržní cenu na realitním trhu, tedy cca 100.000,-Kč/m² u bytových a rovněž za odpovídající částku u nebytových jednotek, což by vzhledem k podlahové ploše odpovídalo částce cca 75 mil Kč.

Pokud se nemovitost prodá pouze s projektem na opravu a MČ P10 nebude investovat do rekonstrukce, cena by tedy měla odpovídat výše uvedené částce po odečtení nákladů na rekonstrukci, což je dle předloženého projektu cca 27,5 mil. Kč. Při zohlednění nezbytných nákladů na provedení rekonstrukce, resp. odpovídajícího zisku nabyvatele domu před rekonstrukcí, by se tedy na základě výše uvedených hodnot cena domu s projektem mohla pohybovat kolem částky 35 - 45mil Kč. Pro rozhodování o prodeji nebo rekonstrukci a následném prodeji bude třeba vyhotovit znalecký posudek, který nemovitost ohodnotí a výše uvedené částky potvrdí anebo upraví. V každém případě je však podle mě vhodné, aby MČ P10 realizovala prodej nemovitosti (ať už jako celku nebo jednotlivých jednotek), neboť rekonstrukce a následný pronájem by pro MČ P10 nebyl ekonomicky smysluplný.

Poř. č. 8/2

Projednáni návrhu na uzavření smlouvy o nájmu pozemku, zastavěného zděnou garáží ve vlastnictví fyzické osoby

*Komise **SOUHLASÍ** s uzavřením vzorové smlouvy o nájmu pozemku pod zděnou garáží.*

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM VZOROVÉ SMLOUVY O NÁJMU POZEMKU POD ZDĚNOU GARÁŽÍ**

Poř. č. 8/3

Projednáni nabídky na využití předkupního práva

*Komise **NESOUHLASÍ** s využitím předkupního práva ke stavbě bez č. p., č. e., zapsané v KN na LV 1641 pro k. ú. Michle, způsob využití garáž, ve vlastnictví Mgr. Tomáše Turčára a Mgr. Ivy Turčárové, (SJM), postavené na pozemku parc. č. 3018/8, k. ú. Michle, o výměře 18 m², zastavěná plocha a nádvoří, ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené správě m. č. Praha 10, za kupní cenu 258 000 Kč.*

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE NESOUHLASÍ S VYUŽITÍM PŘEDKUPNÍHO PRÁVA KE STAVBĚ BEZ č. p., č. e., ZAPSANÉ V KN NA LV 1641 PRO K. Ú. MICHLE, ZPŮSOB VYUŽITÍ GARÁŽ, VE VLASTNICTVÍ MGR. TOMÁŠE TURČÁRA A MGR. IVY TURČÁROVÉ, (SJM), POSTAVENÉ NA POZEMKU parc. č. 3018/8, k. ú. MICHLE, O VÝMĚŘE 18 m², ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVORÍ VE VLASTNICTVÍ HL. M. PRAHY, SVĚŘENÉ SPRÁVĚ M. Č. PRAHA 10, ZA KUPNÍ CENU 258 000 Kč**

4. Různé

Ing. Petr Beneš – doporučuji omezit tisk materiálů na počet nezbytný k projednávání, tedy neřistnout pro nečleny KMN a řistnout pouze řtem řlenům, řteří o to projeví řzájem.

Zářiem o řiřřřně řmateriály na řjednáníř KMN řrořevili řlenovė:

Mgr. David Satke – řředseda KMN, doc. Ing. Lucie Sedmihradská, Ph.D., doc. Ing. Petr David, Ph.D., a JUDr. Pavel řřutka (a i Ing. M. Narovec - poznámka zapisovatele)

Tisk řmateriály nevyřřaduřř řlenovė KMN:

Ing. Pavel Hájek a Mgr. Václav Vlček

5. Závěr

Pan řředseda KMN Mgr. David Satke v 19:20 řhod. všem řřitonným řpoděkoval a řjednání KMN ukončil. **Zapsal dne 31. 10. 2019 Petr Stejskal – řtajemník komise řmajetkovė a nebytových řř prostor.**



DAVID SATKE



Interní sdělení

Odbor majetkoprávní
oddělení prodeje nemovitého
majetku a privatizace
Bc. Tereza Matoušová
vedoucí oddělení

odbor **KS**
oddělení **Právní**
referent **Adam Jareš**
datum **5. 11. 2019**
číslo jednací **P10-122911/2019**

věc **Stanovisko k materiálu č. j. P10-122479/2019**

Oddělení právní Kanceláře starostky (dále jen „Oddělení“) obdrželo k připomínkování materiál „Návrh záměru na prodej domu Moskevská 374/27 včetně příslušenství a pozemků parc. č. 563 a 564, vše v k. ú. Vršovice, Praha 10“, s nadepsaným číslem jednacím, předkládaný na 21. schůzi Rady městské části Praha 10 dne 22. 11. 2019 a následně k projednání na zasedání Zastupitelstva městské části Praha 10.

Předmětem posouzení byl soulad návrhu usnesení v předloženém materiálu se zákonem. Oddělení nemá na základě tohoto posouzení k materiálu připomínky.



Mgr. Adam Jareš
vedoucí oddělení právního Kanceláře starostky

QF 62-01/12

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne 16. 12. 2019

k návrhu záměru na prodej domu Moskevská 374/27 včetně příslušenství a pozemků parc. č. 563 a 564, vše v k. ú. Vršovice, Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) zrušení usnesení ZMČ Praha 10 č. 17/14/2017 ze dne 11. 9. 2017 k návrhu vynětí domu Moskevská 374/27 v k. ú. Vršovice ze záměru na realizaci prodeje jednotlivých domů se šesti a méně byty a souvisejících opatření
- b) záměr na prodej domu Moskevská 374/27 včetně příslušenství a pozemků parc. č. 563 a 564, vše v k. ú. Vršovice, Praha 10

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1 připravit návrh na vyhlášení výběrového řízení na prodej domu Moskevská 374/27 včetně příslušenství a pozemků parc. č. 563 a 564, vše v k. ú. Vršovice, Praha 10

Termín: 30. 9. 2020

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta

Číslo tisku: P10-122575/2019