



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2960-63/2017

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí
zapsaných na LV č. 2446 v k.ú. Vinohrady, obec
Praha, při adrese U Zdravotního ústavu č.p. 2261,
Praha 10



Grant Thornton

An instinct for growth™



Grant Thornton

An instinct for growth™

Znalecký posudek č. 2960-63/2017

Předmět ocenění	Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí – zapsaných na LV č. 2446 v k.ú. Vinohrady, obec Praha, při adrese U Zdravotního ústavu č.p. 2261, Praha 10: - pozemek parc. č. 3980 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 252 m² součástí pozemku je stavba s č.p.2261 objekt k bydlení; - pozemek parc. č. 3982 ostatní plocha, zeleň o výměře 532 m²; - pozemek parc. č. 3983/10 zahrada o výměře 703 m²; - pozemek parc.č. 3981/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 590 m².
Účel ocenění	Určení tržní hodnoty nemovitých věcí pro potřeby vlastníka
Ocenění k datu	Ocenění nemovitých věcí bylo provedeno k datu 12. 5. 2017
Zadavatel znaleckého posudku	Městská část Praha 10 Vršovická 68, 101 38 Praha 10 - Vršovice IČ 00063941
Zpracovatel znaleckého posudku	Grant Thornton Valuations, a.s. znalecký ústav sídlem Žatecká 55/14, 110 00 Praha 1 IČ 63079798 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3223
Počet výtisků	Znalecký posudek je vyhotoven ve dvou výtiscích a v elektronické podobě uložen u znalce
Posudek obsahuje celkem	38 stran, 36 stran textu včetně titulní strany a 2 stran příloh
Datum a místo zpracování	29. května 2017, Praha
ID projektu	4250
Zpracoval	Martin Sládek
Kontrola postupu ocenění a závěrů	Josef Kupec, Patrik Žďánský



Grant Thornton

An instinct for growth

Obsah

1	Znalecký úkol	4
1.1	Zadání znaleckého úkolu.....	4
1.2	Podklady pro vypracování znaleckého posudku	4
1.3	Obecné předpoklady ocenění a omezující podmínky stanovení tržní hodnoty	5
1.2	Základní zásady aplikované při zpracování posudku.....	7
1.3	Platnost a použitelnost znaleckého posudku	7
2	Nález	8
2.1	Vlastnické a evidenční údaje	8
2.2	Popis lokality	9
2.3	Územní plán ve vztahu k lokalitě.....	9
2.4	Základní popis.....	10
2.5	Popis jednotlivých součástí domu s č.p. 2261.....	12
3	Metodologie, volba metod a postupů ocenění.....	16
3.1	Nákladová metoda.....	16
3.2	Výnosová metoda.....	16
3.3	Porovnávací metoda.....	17
3.4	Volba relevantních metod pro ocenění a postup ocenění	18
4	Posudek.....	19
4.1	Ocenění nemovitých věcí.....	19
4.2	Rekapitulace a závěr.....	32
5	Znalecká doložka	33
6	Přílohy	35



Grant Thornton

An instinct for growth

1 Znalecký úkol

1.1 Zadání znaleckého úkolu

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí – zapsaných na LV č. 2446 v k.ú. Vinohrady, obec Praha, při adrese U Zdravotního ústavu č.p. 2261, Praha 10:

- pozemek parc. č. 3980 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 252 m² součástí pozemku je stavba s č.p.2261 objekt k bydlení;
- pozemek parc. č. 3982 ostatní plocha, zeleň o výměře 532 m²;
- pozemek parc. č. 3983/10 zahrada o výměře 703 m²;
- pozemek parc.č. 3981/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 590 m².

Tržní hodnota je stanovována za účelem ověření ceny nemovitých věcí pro jejich prodej.

1.2 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

V následující tabulce jsou uvedeny podklady, které byly použity při vypracování znaleckého posudku.

Podklady pro vypracování znaleckého posudku:

1.	Výpis z listu vlastnictví č. 2446 vedený pro k. ú. Vinohrady, obec Praha pořízený nahlížením do katastru nemovitostí
2.	Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 12. 5. 2017
3.	Listinné evidenční podklady poskytnuté Zadavatelem
4.	Informace o prodejkách získané přes dálkový přístup do katastru nemovitostí
5.	Interní databáze zpracovatele posudku
6.	Databáze a inzerce realitních kanceláří
7.	Informace od zástupce vlastníka nemovitých věcí



Grant Thornton

An instinct for growth™

8.

Publikace Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (Prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol.)

Uvedené podklady poskytl zadavatel, zástupce vlastníka nemovitých věcí nebo byly pořízeny zpracovatelem posudku z veřejně dostupných popř. placených zdrojů. Veškeré podklady, které byly předány, byly přijaty bez dalšího ověřování.

1.3 Obecné předpoklady ocenění a omezující podmínky stanovení tržní hodnoty

Pojmem „hodnota“ se v rámci tohoto dokumentu rozumí „tržní hodnota“. Následující dva body zdůvodňují volbu kategorie hodnoty (tržní hodnota) a definují ji v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy.

Kategorie hodnoty

Pro ocenění je z hlediska znalce vždy potřebné definovat odpovídající kategorii hodnoty, a to zejména z toho důvodu, že podle kategorie hodnoty volí následně odpovídající postupy ocenění (metody), ale i data (informace a podklady) potřebná pro ocenění.

V daném případě je jednoznačně odpovídající kategorií hodnoty tržní hodnota, protože hledanou hladinou je vztah mezi nespřízněnými stranami, účastníky trhu.

V české oceňovací praxi, zejména pak v oblasti oceňování nemovitých věcí, se ustálil pojem tzv. ceny obvyklé, který je definován v zákoně o oceňování majetku a je určen pro zákonem vymezené účely. Tento pojem je běžně obecně ztotožňován s pojmem tržní hodnoty. Tento postup však bez detailní diskuze pro konkrétní případ ocenění není definičně správný. Důvodem je skutečnost, že zákon o oceňování stanovuje, že cena obvyklá se určí porovnáním a to z realizovanými obchodními případy, což u specifických nemovitostí nelze prokázat. Kromě toho, což je nejdůležitější skutečnost, zákon o oceňování majetku je použitelný pouze pro vymezené účely ocenění (převážně administrativní a v případech, kdy nelze hodnotu vyčíslit jinými běžně používanými postupy).

Pro ocenění v tomto znaleckém posudku je tedy stanovena kategorie tržní hodnoty podle IVS.

Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů

Pojem **tržní hodnota** je definována dle Standardu 1 IVS 2005, kde:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS:

- a) „...odhadnutá částka...“ – odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,



Grant Thornton

An instinct for growth

- b) „...by měl být majetek směněn...“ – odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- c) „...k datu ocenění...“ – požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- d) „...mezi ochotným kupujícím...“ – kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- e) „...ochotným prodávajícím...“ – prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- f) „...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“ – určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- g) „...po náležitém marketingu...“ – majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- h) „...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“ – kupující i prodávající byly k datu ocenění dostatečně informovány o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
- i) „...a bez nátlaku“ – žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

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

1. Zpracovatel vychází z vlastních databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti všech podkladů předložených zadavatelem. Zpracovatel tudíž neodpovídá zejména za:
 - a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným nemovitým věcem;
 - b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedené tržní ocenění.
2. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z podkladů předložených zadavatelem jsou věrohodné a správné, a nejsou tudíž ve všech případech ověřovány z hlediska jejich přesnosti a úplnosti.
3. Zpracovatel zpracovává tržní ocenění podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění.
4. Tržní hodnota v ocenění stanovená respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné ke dni ocenění.
5. Stanovené hodnoty v provedeném ocenění jsou určeny pouze pro zadavatele ocenění a jsou platné pouze pro uvedený účel. Zpracovatel nenese odpovědnost za použití těchto údajů jinou osobou.
6. Zpracovatel v současné době ani v blízké budoucnosti nebude mít účast ani prospěch z podnikání, které je předmětem tohoto ocenění, a jeho odměna za zpracování ocenění nezávisí na dosažených závěrech a hodnotách.
7. Zpracovatel zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděl.



Grant Thornton

An instinct for growth™

1.2 Základní zásady aplikované při zpracování posudku

Při zpracování tohoto posudku jsme aplikovali základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů. Jedná se především o následující zásady:

- a) Dle našeho názoru ocenění nezávisle, nestranně a komplexně přihlíží ke všem známým relevantním skutečnostem, ke kterým mohlo být při jeho zpracování přihlédnuto (zásada komplexnosti);
- b) Ocenění považujeme za úplné, neboť dle našeho mínění obsahuje veškeré náležitosti, které zabezpečují jednoznačně transparentní a plně použitelný výstup (zásada úplnosti);
- c) Ocenění je vnitřně konzistentní. Dle našeho názoru byly při zpracování tohoto posudku použity postupy a metody v souladu s obecnými předpoklady a principy (zásada vnitřní konzistence);
- d) Prohlašujeme, že v současné době nemáme a ani v budoucnu neočekáváme účast na zainteresovaných subjektech, nejsme v zaměstnaneckém nebo jakémkoliv jiném závislém poměru k zúčastněným osobám, nemáme žádné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci posudku, a prohlašujeme, že nemáme žádný osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu ocenění (zásada nezávislosti a nestrannosti);
- e) Dle našeho mínění je ocenění opakovatelné, což znamená, že je kýmkoliv přezkoumatelné. Vzhledem k transparentním a obecně známým postupům může zadavatel tohoto posudku přezkoumat použitý postup při ocenění (zásada opakovatelnosti ocenění);
- f) V tomto posudku byly důvodně a odůvodněně použity takové metodické postupy, které byly vhodné, přiměřené a plně vyhovující relevantním informacím, které jsme měli k dispozici (zásada důvodnosti a odůvodněnosti);
- g) Zdroje, z nichž bylo čerpáno pro účely tohoto posudku, byly považovány za věrohodné (zásada spolehlivosti).

1.3 Platnost a použitelnost znaleckého posudku

Výsledné hodnoty určené tímto znaleckým posudkem jsou platné k uvedenému datu ocenění za předpokladu zachování jejich stavu. Případné změny, ke kterým došlo na předmětných nemovitých věcech do data vydání tohoto znaleckého posudku, nejsou v tomto ocenění zohledněny, a jejich zohlednění by vyžadovalo odpovídající korekce.

Tento dokument je určen výhradně pro potřeby zadavatele. Žádná jeho část nesmí být zveřejněna, citována nebo reprodukována bez předchozího písemného souhlasu zadavatele a zpracovatele znaleckého posudku. Tím není dotčeno právo použít posudek v souladu s účelem, pro nějž byl vypracován.



Grant Thornton

An instinct for growth

2 Nález

2.1 Vlastnické a evidenční údaje

Na základě podkladů předaných zástupcem vlastníka jsou vlastnické a evidenční údaje k nemovitým věcem vypsány v následující tabulce:

Vlastnické a evidenční údaje:

List vlastnictví	č. 2446
Katastrální území	Vinohrady
Obec	Praha
Vlastník	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, svěřená správa nemovitých věcí ve vlastnictví obce: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10
Pozemky	- pozemek parc. č. 3980 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 252 m² součástí pozemku je stavba s č.p. 2261 objekt k bydlení; - pozemek parc. č. 3982 ostatní plocha, zeleň o výměře 532 m²; - pozemek parc. č. 3983/10 zahrada o výměře 703 m²; - pozemek parc.č. 3981/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 590 m².
Stavby	- stavba s č.p. 2261 objekt bydlení který je součástí pozemku zastavěná plocha a nádvoří s parc.č. 3980
Omezení vlastnického práva	K části pozemku parc.č. 3983/10 je vedeno omezení věcným břemenem k provozování vodovodní přípojky pro Státní ústav pro kontrolu léčiv.



Grant Thornton

An instinct for growth

2.2 Popis lokality

Oceňované nemovité věci jsou umístěny v residenční zástavbě převážně netypových bytových domů a rodinných domů při křižovatce ulic U Zdravotního ústavu a Benešovská. Jedná se o smíšenou zástavbu, která vznikala ve třicátých letech minulého století (samotná stavba s č.p. 2261 byla uvedena do užívání v roce 1938). Při východní hranici navazuje areál Vinohradské nemocnice. V kontextu s hlavním městem Prahou se jedná o část obce mimo centrum. Veškeré služby jsou bezproblémově dosažitelné, městská hromadná doprava je v docházkové vzdálenosti. Parkování značně problematické při místních komunikacích, ale lze zajíždět rovněž na oceňované pozemky ve funkčním celku se stavbou.

2.3 Územní plán ve vztahu k lokalitě

Ve vztahu k územnímu plánu obce zde není do budoucna předpoklad negativních vlivů v okolí. Nemovité věci jsou v zastavěném stabilizovaném území obce s využitím dle územního plánu:

OB - čistě obytné

Území sloužící pro bydlení.

Funkční využití:

- Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).
- Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče. Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

- Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV). Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

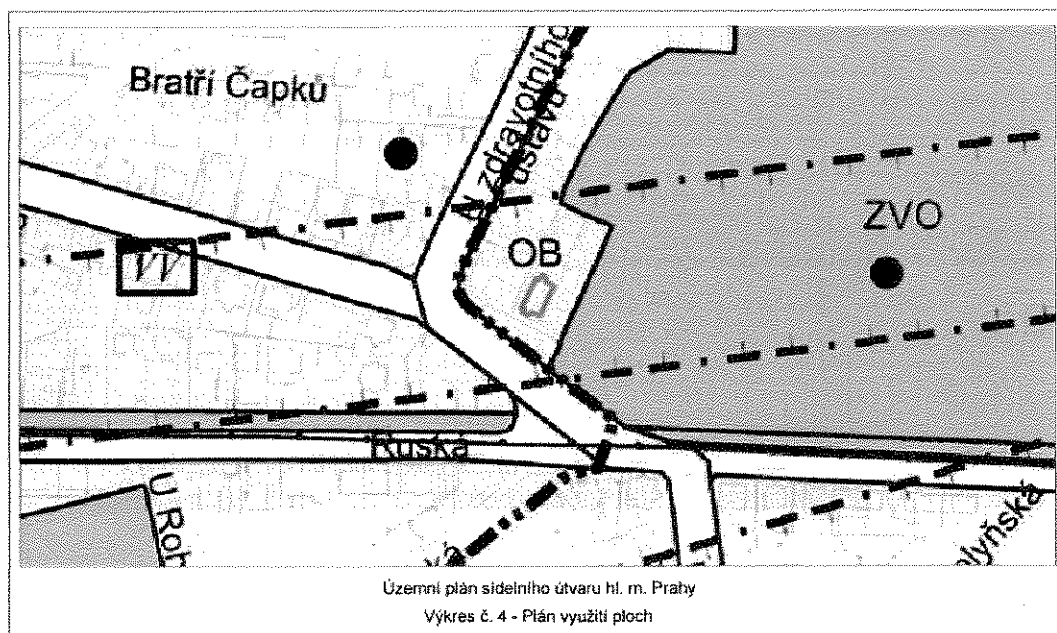
- Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu.
- Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).
- Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Územní plán v lokalitě:



2.4 Základní popis

Bytový dům č.p. 2261 je netypový bytový dům v místní zástavbě užívaný dle dostupných informací od roku 1938. Dům má jedno podzemní podlaží, dvě klasická nadzemní podlaží a půdní prostor. V domě je šest bytů, které k datu ocenění nejsou vyjma jednoho využívány. Dům je rozdělen na dva zrcadlově otočené trakty se samostatnými vchody.

Základy stavby jsou betonové, nosné svislé konstrukce jsou vyzdívané – cihelné. Nosné vodorovné konstrukce nad 1. PP a v prostoru schodiště jsou železobetonové, ostatní trámové polospalné. Střešní konstrukce je šikmá na koncových stranách s valbou. Krtina je tašková. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna obytných místností jsou dřevěná dvojí se špaletou. Podlahy společných částí jsou tvořeny převážně dlažbou. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé hladké, vyjma částí v 1. PP. Fasádní omítky jsou hladké vápenocementové. Stavba je napojena na přípojku elektro, plynu, pitné vody a veřejné kanalizace.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Výčet pronajímatelných prostorů v domě:

1.NP	Byt (č. 1 dle ev. listu)	76,68 m ²
	Byt (č. 2 dle ev. listu)	40,50 m ²
	Byt (č. 5 dle ev. listu)	28,50 m ²
	Byt (č. 6 dle ev. listu)	67,00 m ²
2.NP	Byt (č. 3 dle ev. listu)	118,60 m ²
	Byt (č. 7 dle ev. listu)	106,37 m ²
Celkem bytové prostory s příslušenstvím		437,65 m²

Z hlediska technického a morálního opotřebení je dům mírně podprůměrný se zvýšeným opotřebením prvků krátkodobé a střednědobé životnosti ve vnitřních prostorech (okna, podlahy, vytápění v bytech, vybavení bytů...).

Pozemky ve funkčním celku jsou mimo zastavěnou část využívány jako přední a zadní zahrada s přístupem, jsou rovinné a společně tvoří nepravidelný tvar, do něhož je v části z ulice Benešovská zaklíněna jednopodlažní stavba trafostanice.

Foto domu s č.p. 2261:





Grant Thornton

An instinct for growth

2.5 Popis jednotlivých součástí domu s č.p. 2261

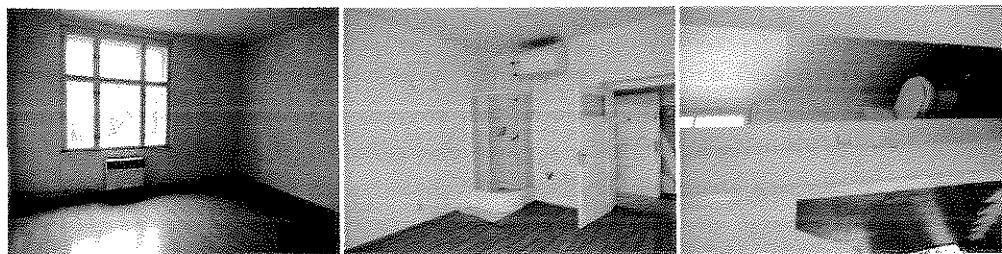
Prostory v 1.PP - Jedná se o sklepní prostory, jejichž místnosti jsou využívány jako příslušenství bytů a společné části. Podlahy jsou ve sklepech betonové, okna jednoduše zasklená jsou opatřena mřížemi. Veškeré úpravy povrchů, okna a dveře jsou na pokraji své životnosti, a to jak z morálního tak z technického hlediska.

Foto prostor v 1. PP:



Byt (č. 5 dle ev. listu) v 1.NP - Jedná se o samostatně užitelný byt do něhož se vstupuje náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni ze společných částí domu. Za vstupem do bytu je předsíň. Podlahu zde tvoří linoleum, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Doprava se náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni vstupuje do obytné místnosti bytu ve které je umístěn sprchový kout. Zde je plovoucí laminátová podlaha, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění je prostřednictvím plynového lokálního topidla. Prostor je vybaven sprchovým koutem. Ohřev TUV je prostřednictvím el. bojleru. WC pro byt je umístěno při společné podestě schodiště domu. Podlaha je zde tvořena keramickou dlažbou, stěny mají proveden obklad. Je zde dvojitě dřevěné větrací okno. Vybavení tvoří záchodová mísa kombi a umývátko.

Foto bytu č. 5 v 1. NP:



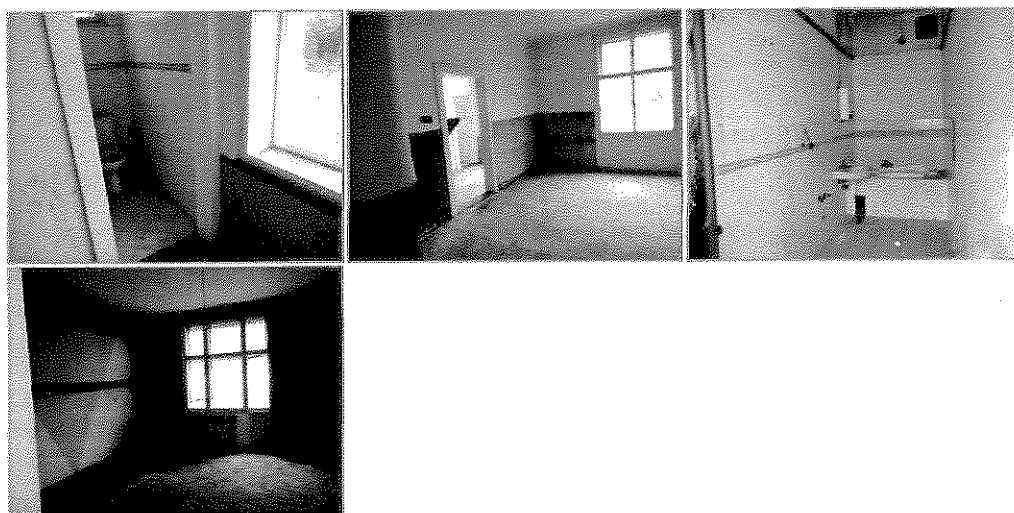


Grant Thornton

An instinct for growth™

Byt (č. 6 dle ev. listu) v 1.NP - Jedná se o samostatně užitelný byt do něhož se vstupuje náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni ze společných částí domu. Za vstupem do bytu je předsíň. Podlahu zde tvoří nalepené korkové šablony, omítky jsou dvouvrstvé hladké. V předsíni je dřevěné dvojité okno. Z předsíně se vstupuje dřevěnou zárubní do osazeného dveřního křídla do prostoru WC. Na podlaze je keramická dlažba, stěny mají proveden obklad. Prostor je vybaven záchodovou mísou kombi. Rovně se z předsíně náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni vstupuje do kuchyně bytu. Zde je na dřevovláknitých deskách položen koberec, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okno je dřevěné dvojité, vytápění není zajištěno. Z kuchyně se ale vstupuje do koupelny bytu. Zde je podlaha tvořena keramickou dlažbou, stěny mají proveden obklad. Místnost je vybavena obezděnou vanou, umývadlem a pravděpodobně nefunkčním el. průtokovým ohřívacem vody. Z kuchyně se dále vstupuje do pokoje bytu. Zde je parketová podlaha, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění zajišťuje lokální plynové topidlo.

Foto bytu č. 6 v 1. NP:



Byt (č. 7 dle ev. listu) ve 2.NP - Jedná se o samostatně užitelný byt do něhož se vstupuje náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni ze společných částí domu. Za vstupem do bytu je předsíň. V předsíni je dřevěné dvojité okno a litinový žebrový radiátor et. topení. Podlahu zde tvoří linoleum, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Z předsíně se vstupuje hladkými dveřmi v ocelové zárubni do prostoru WC. Podlaha je tvořena keramickou dlažbou, stěny mají proveden obklad. Okno WC je dřevěné dvojité a je zde žebrový litinový radiátor et. topení. Místnost je vybavena záchodovou mísou s plastovou splachovací nádrží zavěšenou na stěně. Rovně se z předsíně hladkými dveřmi v ocelové zárubni vstupuje do kuchyně bytu. Podlaha je zde tvořena linoleem, omítky jsou dvouvrstvé hladké, u varné části je pak pruh obkladu. Okno je dřevěné dvojité, vytápění je prostřednictvím žebrového litinového radiátoru et. topení. V rohu kuchyně je umístěna spíž. Z kuchyně se dále prochází do koupelny bytu. Podlaha je tvořena keramickou dlažbou, stěny mají proveden obklad.



Grant Thornton

An instinct for growth

Místnost je vybavena obezděnou vanou, umývadlem, je zde kombinovaný kotel pro vytápění a ohřev TUV. Místnost je vytápěna prostřednictvím žebrového litinového radiátoru etážového bvytápění bytu a je odvětrávána do svislého průduchu stavby. Dále se z kuchyně ocelovou zárubní bez dvevního křídla vstupuje do pokoje bytu. Zde je podlaha tvořena dřevěnými parketami, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okno je dřevěné dvojité, vytápění zajišťuje žebrový litinový radiátor et. topení. Z prvního pokoje se vstupuje do druhého pokoje bytu s šatnou. Zde je na podlaze nalepen koberec, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okno je dřevěné dvojité, vytápění zajišťuje žebrový litinový radiátor et. topení.

Foto bytu č. 7 ve 2. NP:





Grant Thornton

An instinct for growth™

Půdní prostor a místnost ve 3.NP - Jedná se o prostor přístupný dřevěnými dveřmi v dřevěné zárubni z podesty v podlaží. Podlaha je zde tvořena betonovou mazaninou, dřevěný vázaný krov má latování a taškovou krytinu. Mimo to je zde jedna účelově upravená místnost s pakrketovou podlahou, dvojími dřevěnými okny a omítkami.

Foto půdního prostoru ve 3. NP:



Celkové zhodnocení kvality provedení prostor v domě č.p. 2261 - Jednotlivé prostory ve stavbě jsou ve zvýšeném stádiu technického a morálního opotřebení co se týče vnitřních úprav a vybavení bytů. Toto je zřejmé zejména na poškozených úpravách povrchů, oknech, dveřích a dalších prvcích krátkodobé životnosti. Co se týče vnitřních instalací inženýrských sítí, nebylo možno v rámci místního šetření ověřit jejich plnou funkčnost. Za účelem bezproblémového užívání prostorů stavby je jednoznačně nutné provést renovaci jednotlivých prostor neboť i novější úpravy mají dílčí poškození. Stavba je již několik roků bez nájemců, a je až na jeden byt vystěhována. Toto nepřispívá jejímu stavebnětechnickému stavu a další absence užívání bude její stav nadále zhoršovat nad rámec běžného opotřebení.

K bytům č. 1, č. 2 a č. 3 (druhý trakt domu) nebylo vlastníkem umožněno místní šetření. Zástupkyní oddělení prodeje nemovitého majetku MČ P-10 bylo nicméně sděleno, že jsou prostory v obdobném stavebnětechnickém stavu.



Grant Thornton

An instinct for growth™

3 Metodologie, volba metod a postupů ocenění

Pro stanovení našeho názoru na tržní hodnotu majetku jsme zvážili tři obecně uznávané metody ocenění: nákladovou metodu, metodu tržního porovnání a výnosovou metodu. Jednotlivé metody jsou blíže popsány v následujících odstavcích.

3.1 Nákladová metoda

V případě nákladové metody je hodnota majetku stanovena na základě nákladů na pořízení stejného nebo obdobného majetku jakožto nového nebo nákladů na jeho nahrazení. Tyto náklady jsou pak sníženy o znehodnocení, které vyjadřuje fyzické opotřebení, funkční a ekonomické (vnější) nedostatky, pokud existují a jsou měřitelné.

Nákladová metoda je způsobem zjištění věcné hodnoty neboli reprodukční cena nemovité věci snižena o fyzické opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci v době ocenění. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemků.

Fyzické opotřebení je definováno jako snížení hodnoty vyplývající z provozního opotřebení a působení vnějšího prostředí.

Indikace hodnoty nákladovou metodou zpravidla poskytuje nejspolehlivější měřítko hodnoty staveb, účelových budov, speciálních konstrukcí, inženýrských sítí a speciálního strojního zařízení a vybavení, které jsou užívány ve výrobním procesu.

3.2 Výnosová metoda

Výnosová metoda vychází z principu očekávání (anticipace). Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitých věcí prostřednictvím budoucího prospěchu, který by jim mohly přinášet. Při měření prospěchu účastníci přihlížejí vedle jeho výše i k jeho délce, časovému průběhu, spolehlivosti, stabilitě, pravidelnosti i možným rizikům, že se předpokládaná očekávání nenaplní.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Výnosová metoda zjišťuje u nemovitých věcí jejich odhadované roční nájemné snížené o roční náklady na provoz, případně z modelování těchto nákladů a výnosů porovnáním s realizovatelnými náklady a výnosy obdobných nemovitých věcí. Do nákladů se započítává průměrná roční údržba, správa nemovité věci, daň z nemovité věci, pojištění apod. Vyjádření hodnoty nemovité věci pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitou věc a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

U stabilizovaných, tj. tzv. trvale dosažitelných výnosů je výnosová hodnota nemovité věci **VHN** rovna kapitalizované míře čistých výnosů z pronájmu:

$$VHN = \frac{\check{V}}{i} * 100$$

kde $\check{V}$ je čistý výnos z ročního nájemného a i je zvolená míra kapitalizace.

3.3 Porovnávací metoda

Porovnávací hodnotou rozumíme obecně hodnotu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, nebo již zrealizovanými prodeji na základě řady hledisek, jako např. lokality, velikosti zastavěné plochy, podlahové plochy, zahrady, druhu a účelu nemovité věci, velikosti pozemku, koncepci a technických parametrů, kvalitě provedení, opravitelnosti, lokality, apod.

Porovnávací metoda pro ocenění nemovitých věcí je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitková plocha, velikost pozemku, atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovité věci. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Pokud nejsou informace o již zrealizovaných prodejkách dostupné, použijí se tržně nabízené nemovitosti, informace získané z jiných veřejně přístupných zdrojů, odborné odhady realitních a právních kanceláří apod. Takto získané informace o cenách nemovitých věcí se upraví koeficienty cenového porovnání vzhledem k oceňované nemovité věci.



Grant Thornton

An instinct for growth™

3.4 Volba relevantních metod pro ocenění a postup ocenění

Při každém ocenění je zvažováno použití všech tří metod ocenění s ohledem na daný typ majetku a účel ocenění. Vhodné může být použití jedné nebo více metod ocenění nebo jejich kombinace. Metodicky je doporučováno pro tržní ocenění a v případech, kde to druh nemovité věci umožňuje použít více než jednu metodiku. V daném případě je možno více metodických postupů pro ocenění aplikovat a zpracovatel tedy těchto možností využil, v následující struktuře:

- a) Nákladové ocenění je provedeno za použití cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2017 s odpočtem opotřebení pro stavbu a cenové mapy pro pozemky s ověřením aktuálnosti hladiny cen.
- b) Výnosové ocenění je provedeno postupem pro věčnou rentu s následným odpočtem předpokládaných nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu.
- c) Porovnávací metoda je provedena s využitím realizovaných kupních cen a nabídkových cen v lokalitě obce s úpravami ve vztahu k předmětu ocenění.



Grant Thornton

An instinct for growth™

4 Posudek

4.1 Ocenění nemovitých věcí

4.1.1 Nákladové ocenění

Pro ocenění stavby jsou použity jednotkové ceny dle Českých stavebních standardů RTS. V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování a propočtů stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb. Odchylka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat až 25%, a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu případně nadstandardu jejího vybavení. Běžná odchylka, se kterou je nutno kalkulovat je $\pm 15\%$. Ceny podle cenových ukazatelů jsou cenami bez DPH.

Cenové údaje vedené pro bytové domy (zdroj české stavební standardy):

803 | Budovy pro bydlení

Konstrukčně materiálová charakteristika:

- 1 | svistá nosná konstrukce zděná z cihel, brámců, bloků
- 2 | svistá nosná konstrukce monolitická betonová žbětová
- 3 | svistá nosná konstrukce monolitická betonová plošná
- 4 | svistá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových žbětových
- 5 | svistá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových plošných
- 6 | svistá nosná konstrukce montovaná z prostorových buněk
- 7 | svistá nosná konstrukce korová
- 8 | svistá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty
- 9 | svistá nosná konstrukce z jiných materiálů.

Orientační cena na: m³ obestavěného prostoru

JKSO	průměr	konstrukčně materiálová charakteristika							
		1	2	3	4	5	6	7	8
803	Budovy pro bydlení	5069	4735	7269	6135		5069		7269
803.1	Domy byt. typové s celost. neurčit. konstr. soust.	4966	4410		5195		4929		
803.2	Domy byt. typové s konstrukčními soustavami	4938					4606		
803.3	Domy byt. typ. s celost. určit. konstr. soustavami panelovými	5548					5548		
803.4	Domy byt. typ. s celost. určit. konstr. soust. jinými než panel.	5000	4400		5201		4834		
803.5	Domy bytové netypové	5293	4809	5675	6385				
803.6	Domy rodinné jednobytové	5556	5379		5478		5809		5585
803.61	Domy rodinné jednobytové	5440	5277		5485		6157		5585
803.7	Domy rodinné dvoubytové	5558	5379		5478		5809		5585
803.8	Chaty pro individuální rekreaci	4960	4697						5073
803.9	Domy bytové se služebními vybaveními	5302	4463	6516	5746		4703		5703



Grant Thornton

An instinct for growth™

Pro ocenění stavby je použita jednotková cena pro domy bytové netypové zděné tj. 4 909,-Kč/m³ + DPH = 5 940,-Kč/m³.

Obestavěný prostor stavby:

1.PP	221,32*2,94	650,68 m ³
1.NP	239,23*3,52	842,09 m ³
2.NP	239,23*3,52	849,09 m ³
Půda	(19,50*11,35)*6,05/2- 2*(6*6,05*11,35)/6+2*(1,7 ² *3,14)*3,46/2+2*(1,30*3,46)+2*(3*1 ,20*2,50)/2+(2*1,2*1,4)/6	603,72 m ³
Celkem nebytové prostory		2 939 m²

Ocenění stavby:

$$2\,939\text{ m}^3 * 5\,940\text{,-Kč/m}^3 = 17\,457\,660\text{,-Kč}$$

Odpočet opotřebení:

Stavba byla dána do užívání v roce 1938, předpokládaná další životnost stavby činí padesát roků.

$$\text{Celkové opotřebení} = 79 / 129 * 100 \% = 61 \%$$

$$17\,457\,660\text{,-Kč} - 61 \% = 6\,808\,487\text{,-Kč}$$

Ocenění pozemků:

Cenovou mapou stavebních pozemků pro rok 2017 jsou dotčené nemovité věci řešeny částkou 6 480,-Kč/m². Šetřením na realitních serverech a konzultací s RK zpracovatel došel k závěru, že se nejedná o tržní hodnotu. Tržní hodnota by se dle těchto šetření měla pohybovat okolo částky 10 000,-Kč/m², která je tedy pro potřeby této části posudku použita.

$$2\,077\text{ m}^2 * 10\,000\text{,-Kč/m}^2 = 20\,770\,000\text{,-Kč}$$

Tržní hodnota nemovitých věcí:

$$6\,808\,487\text{,-Kč} + 20\,770\,000\text{,-Kč} = 27\,578\,487\text{,-Kč}$$

Tržní hodnota stanovená nákladovým způsobem činí po zaokrouhlení 27 580 000,-Kč



4.1.2 Výnosové ocenění

Pro dosažitelné výnosy z pronájmu je využita statistika Státního fondu rozvoje bydlení, kde lze lokalitu s předmětem ocenění přiřadit do hladiny nájemného mezi 171,70 Kč/m² až 239,60 Kč/m². Jedná se o čisté nájemné bez plateb za služby a hrazené odběry. Nebytové prostory v 1.PP stavby mimo příslušenství bytů jsou uvažovány vzhledem ke svému umístění jako společné části, jejichž užívání je zohledněno zápočtem sklepní kóje u každého z bytů ve stavbě. Celkem je v domě 437,65 m² užitných ploch spojených s funkcí bydlení. Toto průměrné nájemné je vyčíslováno k standardním bytovým domům, zpracovatelem posudku je toto použito ve vztahu k dalším skutečnostem, jako jsou související pozemky v jednotkové výši 200,00 Kč/m²/měs. Jedná se o nájemné očištěné od stálých plateb spojených u běžně pronajímaných bytů ve vlastnictví, které jsou běžně na trhu pronajímány. Tyto náklady se běžně pohybují (mimo platby za energie) okolo částky 60,-Kč/m²/měs (celkem tedy nabídkové nájemné bez energií 260,-Kč/m²/měs). Takto stanovené nájemné bylo konzultováno s RK a bylo označeno ve vztahu k předmětu ocenění jako reálné.

Cenové údaje vedené SFRB:

	Nájemné za 1 m ²	Nájemné za standardní byt (65 m ²)
Hradčany, Josefov, Malá Strana, Nové Město, Staré Město	171,70 — 239,60 Kč	13 736,00 — 19 168,00 Kč
Braník, Hodkovičky, Krč, Lhotka, Michle	128,50 — 140,60 Kč	8 417,50 — 9 139,00 Kč
Hloubětín, Libeň, Prosek, Vysočany	124,50 — 134,70 Kč	8 092,50 — 8 755,50 Kč
Liboc, Nebušice, Ruzyně, Veleslavín, Vokovice	102,40 — 127,80 Kč	6 656,00 — 8 307,00 Kč

Zdroj: SFRB

Dosažitelný výnos:

$$437,65 \text{ m}^2 * 200,00 \text{ Kč/m}^2/\text{měs} = 87 530,00 \text{ Kč/měs} = 1 050 360,00 \text{ Kč/rok}$$

Provozní odpočty:

Pro danou nemovitou věc není předpoklad vysokých provozních nákladů (vyjma uvedení do pronajímatelného stavu, což je provedeno v konečném odpočtu). Zpracovatel tyto náklady u běžného provozu a zanájemnění odhaduje na 10 % z dosažitelného příjmu.

Čistý výnos:

$$1 050 360,00 \text{ Kč/rok} - 10 \% = 945 324,00 \text{ Kč/rok}$$

Míra kapitalizace:

Pro dané využití nemovitých věcí je využita míra kapitalizace aplikovaná MF ČR dle statistických sledování poměrů prodejních cen a nájmů dle druhu stavby. Pro bytové domy netytové je aplikována sazba 4,50 %.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Ocenění:

$945\,324,00 \text{ Kč/rok} / 4,5 \% * 100 = 21\,007\,200,00 \text{ Kč}$

Odpočet nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu:

Pro odpočet nákladů jsou využity cenové podíly konstrukcí pro daný typ stavby. Jako vstupní hodnota stavby pro odpočty je využita nákladová hodnota z části 4.1.1 posudku tj. 17 457 660,-Kč.

Cenové podíly:

KONSTRUKCE	PODÍL	ČÁST
Úpravy vnitřních povrchů (cca 30 %)	6,9 %	2,07 %
Okna (cca 40 %)	5,4 %	2,16 %
Klempířské konstrukce (cca 50 %)	0,7 %	0,35 %
Dveře (cca 30 %)	3,2 %	0,96 %
Povrchy podlah (cca 70 %)	3,1 %	2,17 %
Vybavení kuchyní	1,8 %	1,80 %
Vnitřní obklady (cca 50 %)	2,1 %	1,05 %
Ohřev TUV (cca 50 %)	2,1 %	1,05 %
Celkem odpočet cenových podílů		11,61 %
Částka odpočtu		2 026 834,33 Kč



Grant Thornton

An instinct for growth™

Odpočet nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu:

21 007 200,00 Kč - 2 026 834,33 Kč = 18 980 365,67 Kč

Tržní hodnota stanovená výnosovým způsobem činí po zaokrouhlení 18 980 000,-Kč



4.1.3 Ocenění porovnáním

V ocenění porovnáním jsou prováděny přepočty z předpokládaných užitných ploch v nemovitých věcech na jednotkovou cenu za 1 m² pro následnou aplikaci na předmět ocenění. Pro jednotlivé porovnávací případy jsou použity korekční úpravy pro zohlednění rozdílů s předmětem ocenění. Jedná se o tyto úpravy:

Koef. 1 - Zohlednění zdroje. V daných případech zohlednění skutečnosti, že se jedná o nabídkové ceny, je plošně aplikována sračka 10 %.

Koef. 2 - Zohlednění lokality. Zohledňuje rozdíl v místní oblibě na trhu s nemovitými věcmi v jednotlivých částech hlavního města.

Koef. 3 - Zohlednění stavebnětechnického stavu. Zohledňuje názor rozdílů, získaný z fotodokumentace porovnávaných nemovitých věcí.

Koef. 4 - Názor zpracovatele. Tímto jsou zohledněny další specifické rozdílů. V daném případě zejména další rozvojové možnosti předmětu ocenění.

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé koruny.

Položka č. 1

Lokalita	Praha 10, ul. Písecká / Slezská č.p.2125
Zdroj	vklad do KN č.j. V-97105/2015-101, zplatnění 18.1.2016
Typ nemovité věci	bytový dům
Užitná plocha	1 665 m ²
Cena	65 000 000,-Kč
Jednotková cena	39 039,-Kč/m ²
Koef. 1	realizace ± 00,00 %
Koef. 2	horší + 10,00 %
Koef. 3	lepší - 15,00 %
Koef. 4	horší + 5,00 %
Celková úprava	± 00,00 %
Upravená jednotková cena	39 039,-Kč/m ²



Grant Thornton

An instinct for growth™

Položka č. 2

Lokalita
Zdroj
Typ nemovité věci
Užitná plocha
Cena
Jednotková cena
Koef. 1
Koef. 2
Koef. 3
Koef. 4
Celková úprava
Upravená jednotková cena

Praha 10, ul. Soběslavská č.p.2248
vklad do KN č.j. V-41778/2016-101, zplatnění 7.7.2016
bytový dům
826 m²
34 000 000,-Kč
41 162,-Kč/m²
realizace ± 00,00 %
horší + 10,00 %
lepší - 15,00 %
horší + 5,00 %
± 00,00 %
41 162,-Kč/m²

Položka č. 3

Lokalita
Zdroj
Typ nemovité věci
Užitná plocha
Cena
Jednotková cena
Koef. 1
Koef. 2
Koef. 3
Koef. 4
Celková úprava
Upravená jednotková cena

Praha 10, ul. Za strašnickou vozovnou č.p.980
vklad do KN č.j. V-5542/2016-101, zplatnění 18.2.2016
bytový dům
420 m²
21 900 000,-Kč
52 143,-Kč/m²
realizace ± 00,00 %
horší + 10,00 %
lepší - 15,00 %
horší + 5,00 %
± 00,00 %
52 143,-Kč/m²



Grant Thornton

An instinct for growth

Položka č. 4

Lokalita	Praha 10, ul. Radošovická č.p.762
Zdroj	vklad do KN č.j. V-12104/2016-101, zplatnění 21.3.2016
Typ nemovité věci	bytový dům
Užitná plocha	446 m ²
Cena	21 500 000,-Kč
Jednotková cena	48 206,-Kč/m ²
Koef. 1	realizace ± 00,00 %
Koef. 2	horší + 10,00 %
Koef. 3	lepší - 20,00 %
Koef. 4	horší + 5,00 %
Celková úprava	- 05,00 %
Upravená jednotková cena	45 796,-Kč/m ²

Položka č. 5

Lokalita	Praha 10, ul. Soběslavská č.p.2063
Zdroj	vklad do KN č.j. V-54830/2015-101, zplatnění 17.8.2015
Typ nemovité věci	jiná stavba (pro bydlení)
Užitná plocha	447 m ²
Cena	15 850 000,-Kč
Jednotková cena	35 459,-Kč/m ²
Koef. 1	realizace ± 00,00 %
Koef. 2	horší + 10,00 %
Koef. 3	lepší - 20,00 %
Koef. 4	horší + 5,00 %
Celková úprava	- 05,00 %
Upravená jednotková cena	33 686,-Kč/m ²



Grant Thornton

An instinct for growth™

Položka č. 6

Lokalita	Praha 10, ul. Na výsluní / Ve stínu č.p.887
Zdroj	vklad do KN č.j. V-83676/2016-101, zplatnění 15.12.2016
Typ nemovité věci	bytový dům
Užitná plocha	510 m ²
Cena	14 300 000,-Kč
Jednotková cena	28 039,-Kč/m ²
Koef. 1	realizace ± 00,00 %
Koef. 2	horší + 10,00 %
Koef. 3	lepší – 15,00 %
Koef. 4	horší + 5,00 %
Celková úprava	± 00,00 %
Upravená jednotková cena	28 039,-Kč/m ²

Položka č. 7

Lokalita	Praha 10, Uhřetěves, ul. K Netlukám
Zdroj	inzerce mmreality.cz
Typ nemovité věci	bytový dům
Užitná plocha	1 160 m ²
Cena	19 990 000,-Kč
Jednotková cena	17 233,-Kč/m ²
Koef. 1	inzerce – 10,00 %
Koef. 2	horší + 35,00 %
Koef. 3	lepší – 10,00 %
Koef. 4	horší + 5,00 %
Celková úprava	+ 20,00 %
Upravená jednotková cena	20 680,-Kč/m ²



Grant Thornton

An instinct for growth

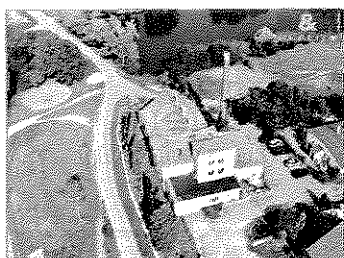
Převzatý text inzerce k položce č. 7

Prodej nájemního domu se sklady, dílnou a garážemi v Praze - Uhřetěvesi K Netlukám o zastavěné ploše 661 m² na pozemku 1509 m². Součástí nemovitosti je 6 bytů, výtah, zámečnická dílna, dvě garáže 84 m² s výškou stropu 3,4 m, skladové prostory 320 m² s vjezdem o výšce 3,4 m. Původní budova lihovaru z roku 1934 byla kompletně přestavěna do nynější podoby v roce 2009. Roční výnos celé víceúčelové budovy je 7 %.

Cena 19 990 000 Kč

PARAMETRY NEMOVITÉ VĚCI

Číslo nabídky	567865
Vlastnictví	Osobní
Stav nemovitosti	Velmi dobrý
Počet podlaží	4
Číslo podlaží	4. podlaží
Plocha užitná	1 160 m ²
Plocha parcely	1 509 m ²
Zdroj vody	Studna vrtaná, Veřejný vodovod
Zdroj teplé vody	Brutar, Kotel kombinovaný, Kotel plynový
Kanalizace	Vlastní ČOV
Vytápění	Plynový kotel, Ústřední topení
Dopravní spojení	Autobusy, ČD, MHD
Parkovací místa	10
Parkování	Garáž - 2 a více aut, Parkování na pozemku, Vlastní parkoviště





Grant Thornton

An instinct for growth™

Položka č. 8

Lokalita
Zdroj
Typ nemovité věci
Užitná plocha
Cena
Jednotková cena
Koef. 1
Koef. 2
Koef. 3
Koef. 4
Celková úprava
Upravená jednotková cena

Praha 10, Záběhlice, Jesenická

inzerce annonce.cz

budova pro bydlení

370 m²

13 450 000,-Kč

36 351,-Kč/m²

inzerce - 10,00 %

horší + 15,00 %

lepší - 10,00 %

horší + 5,00 %

± 00,00 %

36 351,-Kč/m²



Grant Thornton

An instinct for growth™

Převzatý text inzerce k položce č. 8

Typ inzerátu:	Nabídka
Užitná plocha:	370 m ²
Stav:	velmi dobrý
Plocha pozemku:	605 m ²
Kanalizace:	Ano
Plyn:	Ano
Elektřina:	Ne
Výhradní nabídka:	Ne
Cena:	13 450 000 Kč
Energetická náročnost:	E - Nehospodárná
Město:	Záběhllice
Ulice:	Jesenická
Kraj:	Praha
Okres:	Praha 10

Nabízíme Vám dům o třech samostatných bytových jednotkách 4+1 (146 m²), 2+1 (46 m²), 1+1 (28 m²), vhodný k dlouhodobému i krátkodobému pronájmu. V přízemí domu se nacházejí oba menší samostatné byty, největší byt se nachází v druhém a třetím NP. V každém bytě je sociální zařízení a má vlastní uzamykatelný vchod ze společné chodby domu. Ve všech bytech proběhla v roce 2000 kompletní rekonstrukce a v současnosti jsou výhodně pronajímány. Suterén domu tvoří dílna, garáž a sklep. K domu náleží velká zahrada o výměře 490 m² s bazénem a zahradním domkem. Parkovací plocha je před domem na vlastním pozemku s kapacitou čtyř parkovacích míst. Jedná se o velice žádanou lokalitu s výbornou dopravní dostupností - 500 m na Jižní spojkou a 300 m k zastávce autobusu. Veškeré občanské vybavení v místě. Hamerský rybník a vyhledávaný sportovní a relaxační areál Hamr se nachází cca 1 km od domu. Energetická třída E. Financování této nemovitosti Vám můžeme zajistit za velice výhodných podmínek. ID nabídky: 002N042141.





Grant Thornton

An instinct for growth™

Porovnání:

Z jednotlivých případů použitých pro porovnání je vypuštěna nejnižší a nejvyšší položka. V daném případě se jedná o položky č.3 a č.7. Porovnání je tedy provedeno ze šesti obchodních případů.

Položka č. 1	=	39 039,-Kč/m ²
Položka č. 2	=	41 162,-Kč/m ²
Položka č. 3	=	52 143,-Kč/m²
Položka č. 4	=	45 796,-Kč/m ²
Položka č. 5	=	33 686,-Kč/m ²
Položka č. 6	=	28 039,-Kč/m ²
Položka č. 7	=	20 680,-Kč/m²
Položka č. 8	=	36 351,-Kč/m ²
$\sum (1+2+4+5+6+8) / 6 =$		37 246,-Kč/m ²

Aplikace jednotkové ceny na předmět ocenění:

Jednotková cena	=	37 246,-Kč/m ²
Započtená plocha předmětu ocenění	=	437,65 m ²
Tržní hodnota z porovnání		16 344 477,-Kč

Tržní hodnota stanovená porovnávacím způsobem činí po zaokrouhlení
16 340 000,-Kč



Grant Thornton

An instinct for growth™

4.2 Rekapitulace a závěr

Výsledné hodnoty předmětu ocenění (tj. nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2476 v k.ú. Strašnice, obec Praha, při adrese Strašinská č.p. 1236, Praha 10 jako pozemek parc. č. 3101 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 210 m² součástí pozemku je stavba s č.p.1236 bytový dům, pozemek parc. č. 3102/5 zahrada o výměře 173 m² pozemek parc. č. 3102/1 zahrada o výměře 267 m²) při použití jednotlivých metodických postupů činí:

Ocenění nákladovým způsobem	=	27 580 000,-Kč
Ocenění výnosovým způsobem	=	18 980 000,-Kč
Ocenění porovnáním	=	16 340 000,-Kč

Jako výsledná tržní hodnota nemovitých věcí, které jsou předmětem ocenění tímto znaleckým posudkem, je stanovena částka z části 4.1.2 znaleckého posudku (tj. z výnosového ocenění). Jedná se o metodiku, která je preferována u obdobných nemovitých věcí, neboť jsou předurčeny ke generování příjmů z nájemného. Nákladová hodnota je ve vztahu k ostatním metodikám značně vysoká, toto zapříčiňuje značná výměra pozemků ve funkčním celku, jejichž cena je stanovována jako u pozemků pro výstavbu - tedy po demolcích a zasítování. Věcné břemeno k provozování vodovodní přípojky pro Státní ústav pro kontrolu léčiv, nemá přímý negativní dopad na tržní hodnotu nemovitých věcí. Zpracovatel vychází z předpokladu, že bude i nadále umožněn přístup a příjezd k nemovitým věcem tak jak je již dlouhodobě realizován buď přes pozemek parc.č. 3983/1 ve vlastnictví České republiky, nebo přes pozemek parc.č. 3983/9 ve vlastnictví fyzické osoby, ačkoliv není ošetřen např. věcným břemenem. Výsledná tržní hodnota předmětu ocenění je tedy zpracovatelem stanovena v minimální výši:

18 980 000,-Kč

(slovy: Osmnáctmilionůdevětsetosmdesátkorunčeských)

Závěrem je nutno zdůraznit tyto skutečnosti:

- Stanovená tržní hodnota v sobě zahrnuje oceňovanou nemovité věci jako celek, včetně jejich součástí a příslušenství.
- Tržní hodnota má omezenou platnost v řádu několika kalendářních měsíců, z důvodu neustále se vyvíjejícího trhu s nemovitými věcmi, který přímo reaguje na vnější ekonomické vlivy ČR.



Grant Thornton

An instinct for growth

Prohlašujeme, že:

- jsme ve smyslu § 10 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, nestranní a nezávislí na osobách, pro něž nebo v jejichž prospěch je znalecký posudek vypracován, a veškerou činnost při zpracování znaleckého posudku jsme vykonali zcela nestranně a nezávisle na těchto osobách;
- v současné době nemáme a ani v budoucnu neočekáváme žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem na předmětu ocenění, a ani nejsme se zadavatelem či osobami, pro něž či v jejichž prospěch je znalecký posudek vypracován, majetkově, personálně či jinak propojeni;
- odměna za toto ocenění nezávisí na dosažených závěrech a vyjádřeních.

Nebylo provedeno žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebíráme žádnou odpovědnost.

Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku mohou být plně pochopeny po přečtení všech jeho kapitol a příloh.

Vzhledem k tomu, že společnost Grant Thornton Valuations, a.s. není kvalifikovaným odborníkem na zjišťování výskytu nebezpečných látek ani na odhadování nákladů na jejich odstranění, případné vlivy faktorů znečištění životního prostředí na oceňovaný majetek nebo majetku na životní prostředí nebyly vzaty v úvahu. Zjištění nákladů na odstranění případných negativních vlivů by muselo být provedeno odborníky na tuto oblast.

V Praze dne 29. května 2017

Grant Thornton Valuations, a.s.

znalecký ústav

Ing. Michal Beneš

člen představenstva



Grant Thornton

An instinct for growth

5 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav, který byl Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 7. 3. 1997 pod čj. 43/97-OOD zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, oceňování závodů a jejich částí, regulace cen a kalkulace energií, oceňování pohledávek, strojů a zařízení včetně dopravních prostředků, strojů a zařízení, technologických zařízení a celků, zemědělské techniky, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a jiných práv průmyslového vlastnictví, zásob, pohledávek, oceňování cenných papírů a kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, ceny a odhady informačních systémů, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů, bankovníctví, peněžnictví a pojišťovnictví, burzovníctví a kolektivní investování, analýza finančních rizik, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely a alokace kupní ceny

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2960-63/2017 do znaleckého deníku.

V Praze dne 29. května 2017



Grant Thornton Valuations, a.s.

znalecký ústav

Ing. Michal Beneš

člen představenstva



Grant Thornton

An instinct for growth

6 Přílohy

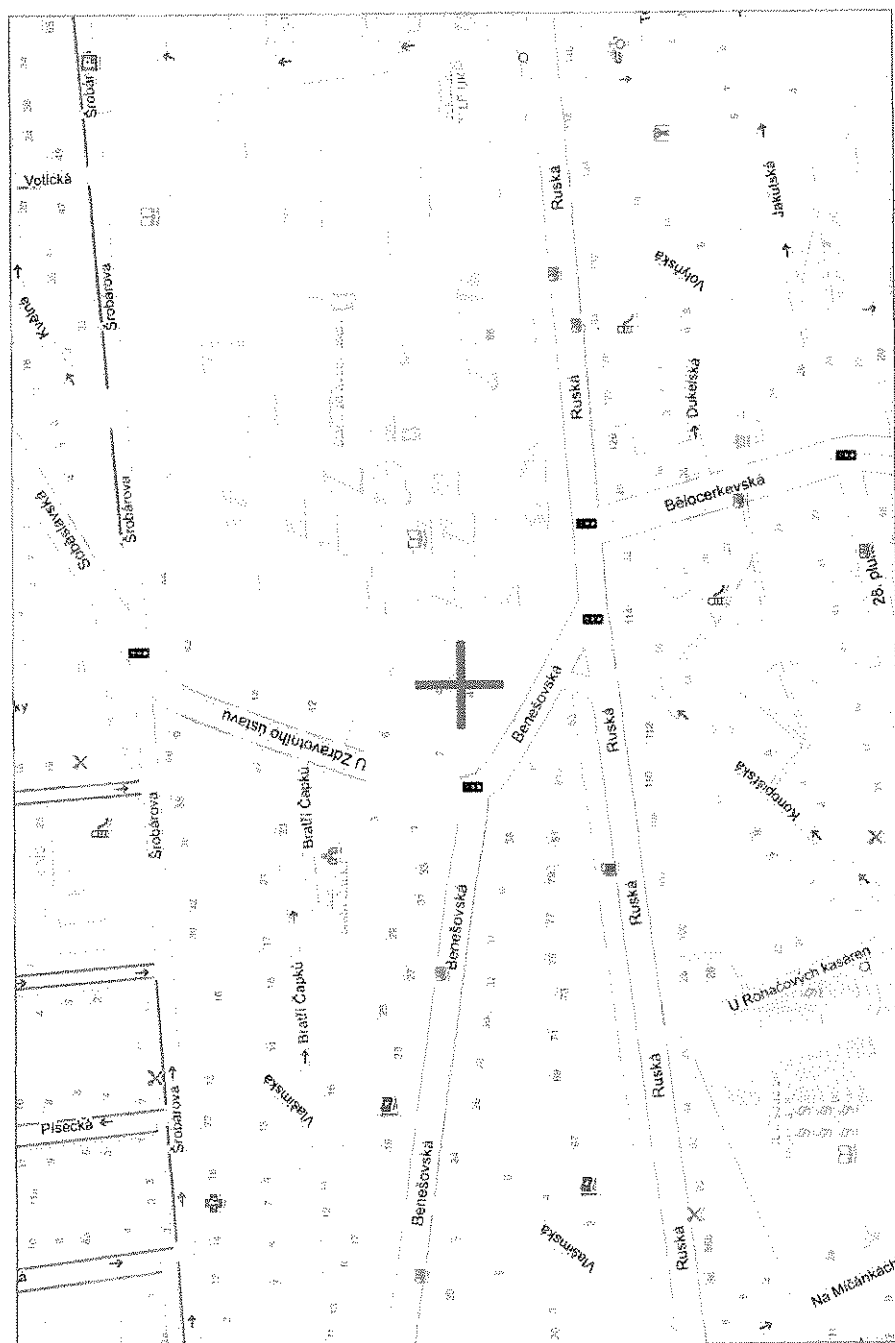
1. Mapový podklad části obce
2. Snímek z katastrální mapy pořízený dálkovým způsobem



Grant Thornton

An instinct for growth

Mapový podklad části obce:

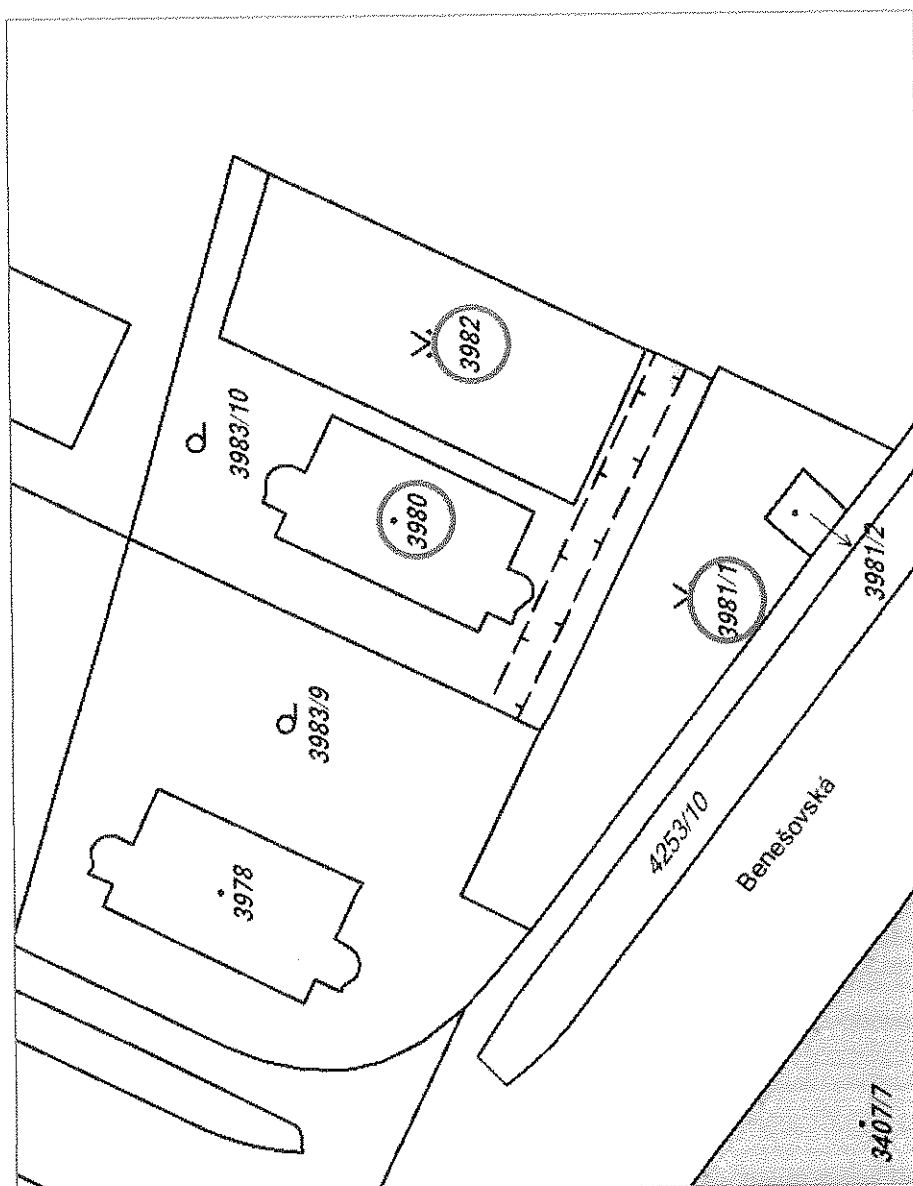




Grant Thornton

An instinct for growth™

Snímek z katastrální mapy:





Grant Thornton

An instinct for growth™



Grant Thornton

An instinct for growth™

www.grantthornton.cz / www.gti.org

©2017 Grant Thornton International Ltd. All rights reserved.

Grant Thornton Valuations, a.s. je členská firma Grant Thornton International Ltd. / Grant Thornton Valuations, a.s. is a member firm of Grant Thornton International Ltd. Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) a členské firmy nejsou mezinárodním partnerstvím. Služby jsou nezávisle poskytovány jednotlivými členskými společnostmi. / Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered independently by the member firms.

