



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2958-61/2017

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí
zapsaných na LV č. 2476 v k.ú. Strašnice, obec
Praha, při adrese Průběžná č.p. 760, Praha 10



Grant Thornton

An instinct for growth™



Grant Thornton

An instinct for growth™

Znalecký posudek č. 2958-61/2017

Předmět ocenění	Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí – zapsaných na LV č. 2476 v k.ú. Strašnice, obec Praha, při adrese Průběžná č.p. 760, Praha 10: - pozemek parc. č. 3152/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 970 m ² součástí pozemku je stavba s č.p.760 jiná stavba;
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	52 stran, 50 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 závěru	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.....	11
2.5	Popis jednotlivých součástí domu s č.p. 760.....	14
3	Metodologie, volba metod a postupů ocenění.....	18
3.1	Nákladová metoda.....	18
3.2	Výnosová metoda.....	18
3.3	Porovnávací metoda.....	19
3.4	Volba relevantních metod pro ocenění a postup ocenění.....	20
4	Posudek.....	21
4.1	Ocenění nemovitých věcí.....	21
4.2	Rekapitulace a závěr.....	46
5	Znalecká doložka.....	48
6	Přílohy.....	49



Grant Thornton

An instinct for growth™

1 Znalecký úkol

1.1 Zadání znaleckého úkolu

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí – zapsaných na LV č. 2476 v k.ú. Strašnice, obec Praha, při adrese Průběžná č.p. 760, Praha 10:

- pozemek parc. č. 3152/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 970 m² součástí pozemku je stavba s č.p.760 jiná stavba;

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. 2476 vedený pro k. ú. Strašnice, 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 prodejích 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
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,
- 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,



Grant Thornton

An instinct for growth™

- 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 stanovena 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. 2476
Katastrální území	Strašnice
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. 3152/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 970 m ² součástí pozemku je stavba s č.p. 760 jiná stavba;
Stavby	- stavba s č.p. 760 jiná stavba která je součástí pozemku zastavěná plocha a nádvoří s parc.č. 3152/1
Omezení vlastnického práva	Nebyla shledána



Grant Thornton

An instinct for growth™

2.2 Popis lokality

Oceňované nemovitě věci jsou umístěny v residenční zástavbě převážně netykových bytových domů v kombinaci s komercí při veřejné komunikaci Průběžná. Jedná se o smíšenou zástavbu, která vznikala ve třicátých letech minulého století (samotná stavba s č.p. 760 byla uvedena do užívání v roce 1928). 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 problematické při místních komunikacích.

2.3 Územní plán ve vztahu k lokalitě

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

OV - všeobecně obytné

Území sloužící pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba, veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení, sběrný surovin, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 1 500 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, nerušící služby.

Doplňkové funkční využití:

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

Výjimečně přípustné funkční využití:

Vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisu a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví. Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně obytném funkčním využití, navrhované v převažujícím podílu celkové kapacity.



Grant Thornton

An instinct for growth™

SV - všeobecně smíšené

Území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

Funkční využití:

Bydlení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m² prodejní plochy, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, malé sběrné dvory.

Doplňkové funkční využití:

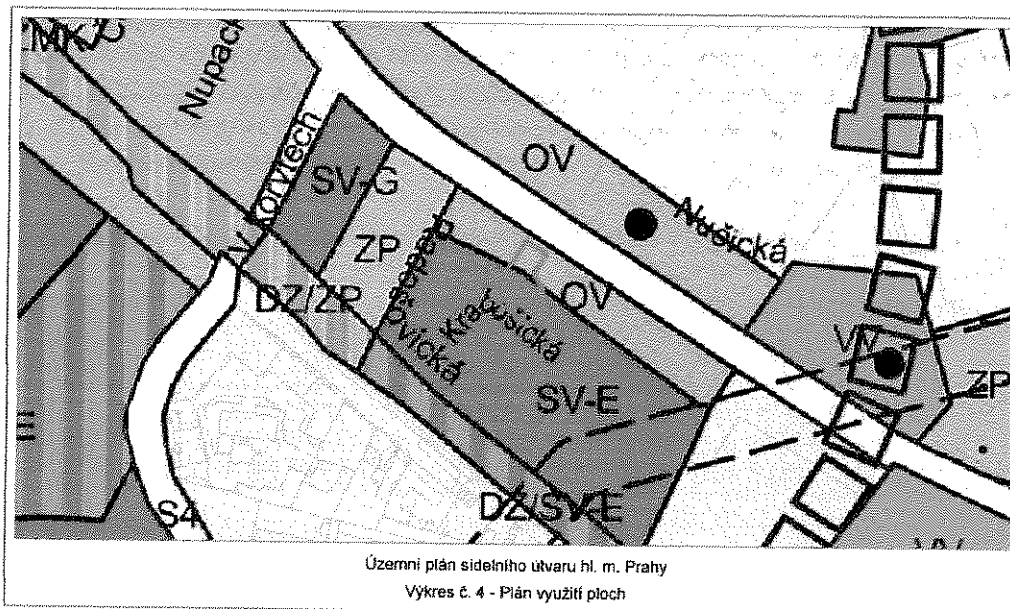
Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Výjimečně přípustné funkční využití:

Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně smíšeném funkčním využití v podílu celkové kapacity vyšším než 60 %.



Územní plán v lokalitě:



2.4 Základní popis

Jiná stavba č.p. 760 je netypový bytový dům v místní řadové zástavbě užívaný dle dostupných informací od roku 1928. Dům se skládá ze dvou objektů - uličního a dvorního. Uliční objekt je bytový v řadové zástavbě. Dvorní objekt byl původně vybudován jako výrobní cukrovinek, nyní slouží pro firemní skladové prostory s administrativním zázemím. Bytová část s průjezdem má jedno podzemní podlaží a dvě nadzemní podlaží.

V bytové části, která má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží jsou čtyři byty, které k datu ocenění nejsou využívány. 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 sedlová. Krytina je z plechových šablon. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna obytných místností jsou dřevěná dvojitá se špaletou, do dvora pak částečně plastová, ve společných částech jsou dřevěná jednoduše zasklená. Podlahy společných částí jsou tvořeny převážně dlažbou. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé hladké, vyjma 1. PP, kde jsou již prakticky odstraněny. Fasádní omítky jsou břizolitové. Stavba je napojena na přípojku elektro, plynu, pitné vody a veřejné kanalizace. Celkový stavebnětechnický stav je velice špatný - objekt není dlouhodobě užíván.

Dvorní komerčně využívaný objekt je nepodsklepený má dvě nadzemní podlaží. V přízemí je umístěna dílna, skladovací prostory, sociální zázemí a kotelna, v patře je pak administrativní



část. Nosná konstrukce je tvořena vyzdívanými pilíři v kombinaci s nosnými stěnami. Stropní konstrukce je železobetonová trémová. Plochá střecha má krytinu ze svařovaných živičných pásů. Okna jsou ocelová s výklopnými částmi a dřevěná dvojitá. Část oken má venkovní ocelové mříže. Fasáda je u 2.NP břizolitová, u 1.NP je pouze nátěr vypárovaného zdiva. Stavba je napojena na přípojku elektro, plynu, pitné vody a veřejné kanalizace. Objekt je ve zhoršeném stavebnětechnickém stavu vzhledem k rekonstrukcím, které byly v minulosti prováděny jen na havarijní závady.

Výčet pronajímatelných prostorů v uliční (bytové) části:

1.NP	Byt (č. 1 dle ev. listu)	90,57 m ²
	Byt (č. 2 dle ev. listu)	36,00 m ²
2.NP	Byt (č. 3 dle ev. listu)	103,11 m ²
	Byt (č. 4 dle ev. listu)	59,11 m ²
Celkem bytové prostory s příslušenstvím		288,79 m²

Výčet pronajímatelných prostorů ve dvorní (nebytové) části:

1.NP	Nebytový prosto (č. 501 dle ev. listu)	570,04 m ²
2.NP		
Celkem nebytové prostory s příslušenstvím		570,04 m²



Grant Thornton

An instinct for growth™

Z hlediska technického a morálního opotřebení je dům s bytovou částí podprůměrný s vysokým opotřebením prvků krátkodobé a střednědobé životnosti (okna, podlahy, vytápění v bytech, vybavení bytů) ale i poškozený od bezdomovců. Reálně je využití půdního prostoru pro rozšíření užitných ploch.

Dvorní objekt vzhledem k minimálním renovacím jeví rovněž známky zvýšeného opotřebení.

Pozemky ve funkčním celku jsou mimo zastavěné části využívány jako zpevněná plocha dvora a předzahrádka u uliční fasády.

Foto domu s č.p. 760:





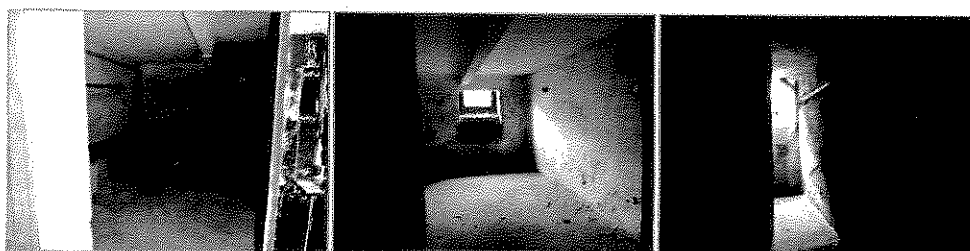
Grant Thornton

An instinct for growth™

2.5 Popis jednotlivých součástí domu s č.p. 760

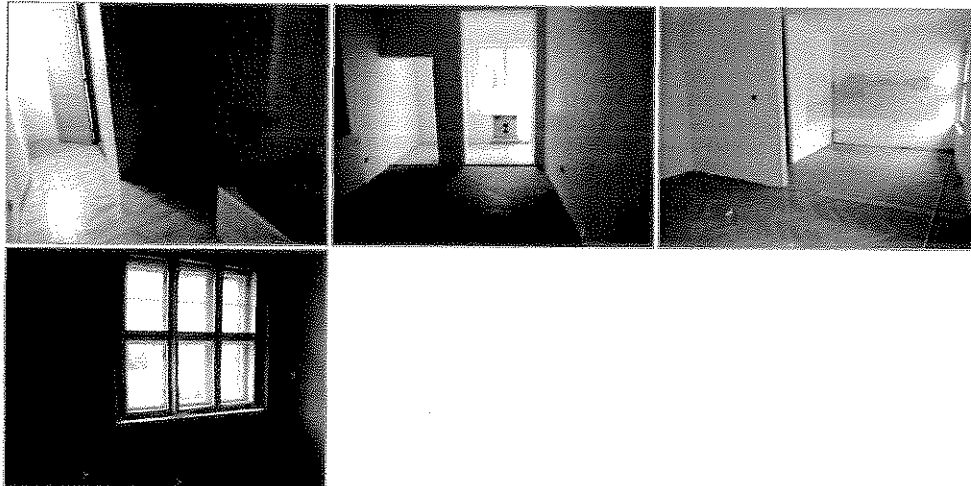
Bytový objekt - prostory v 1.PP - Jedná se o sklepní prostory, které jsou určeny pro využití společně s byty v domě. Podlahy jsou ve sklepech tvořeny betonovým potěrem. Veškeré úpravy povrchů, okna a dveře jsou na pokraji své životnosti, a to jak z morálního tak z technického hlediska.

Foto prostor v 1. PP:



Bytový objekt - (č. 1 dle ev. listu) v 1.NP - Jedná se o samostatně užitelný byt do něhož se vstupuje hladkými dveřmi v ocelové zárubni ze společných částí domu. Za vstupem do bytu je předsíň. Podlahu zde tvoří linoleum, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Doprava se hladkými dveřmi v ocelové zárubni vstupuje do koupelny s WC. Podlaha je zde tvořena keramickou dlažbou, stěny jsou opatřeny keramickým obkladem. Prostor je vybaven obezděnou vanou, a záchodovou mísou kombi. Ohřev vody není zajištěn. Okna jsou plastová s díttermickou skleněnou výplní. Rovněž se z předsíně vstupuje dřevěnou zárubní bez dveřního křídla do obytné místnosti. Podlaha je tvořena betonovou mazaninou, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okno je zde plastové s díttermickou skleněnou výplní, vytápění není zajištěno. Doleva se z předsíně vstupuje do kuchyně s jídelnou. Podlaha je zde tvořena linoleem a dřevěnými parketami, omítky jsou dvouvrstvé hladké s pásem obkladu v místě kuchyňské linky. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění není zajištěno.

Foto bytu č. 1 v 1. NP:





Grant Thornton

An instinct for growth™

Bytový objekt - (č. 2 dle ev. listu) v 1.NP - Jedná se o samostatně užitelný byt do něhož se vstupuje hladkými dveřmi v ocelové zárubni ze společných částí domu. Prostor je tvořen jednou místností s podlahovou krytinou tvořenou linoleem, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění není zajištěno. S prostorem je možné využívat sociální zázemí s WC ve společných částech 1.NP.

Foto bytu č. 2 v 1. NP:



Bytový objekt - (č. 3 dle ev. listu) ve 2.NP - Jedná se o samostatně užitelný byt do něhož se vstupuje hladkými dveřmi v ocelové zárubni ze společných částí domu. Za vstupem do bytu je předsíň. Podlahu zde tvoří původní dlažba, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Rovněž se hladkými dveřmi v ocelové zárubni vstupuje do kuchyně bytu. Zde je na podlaze plovoucí laminátová krytina, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okna jsou dřevěná dvojitá u zimní zahrady přiléhající ke kuchyni, vytápění není zajištěno. Z kuchyně se vstupuje do koupelny a WC. Podlaha je zde tvořena keramickou dlažbou, stěny vyjma WC jsou opatřeny keramickým obkladem. Prostor je vybaven splachovací záchodovou mísou kombi, obezděnou vanou a umývadlem. Ohřev TUV zajišťuje el. bojler. Z kuchyně se dále průchodem bez dveřního křídla vstupuje do obytné místnosti. Zde je podlaha tvořena parketami, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění není zajištěno, pouze zde zůstal odpojený ocelový radiátor. Dále se prochází do další místnosti. Podlaha je zde tvořena parketami, stěny mají dvouvrstvé omítky s tapetou. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění není zajištěno, pouze zde zůstal odpojený ocelový radiátor.

Foto bytu č. 3 ve 2. NP:



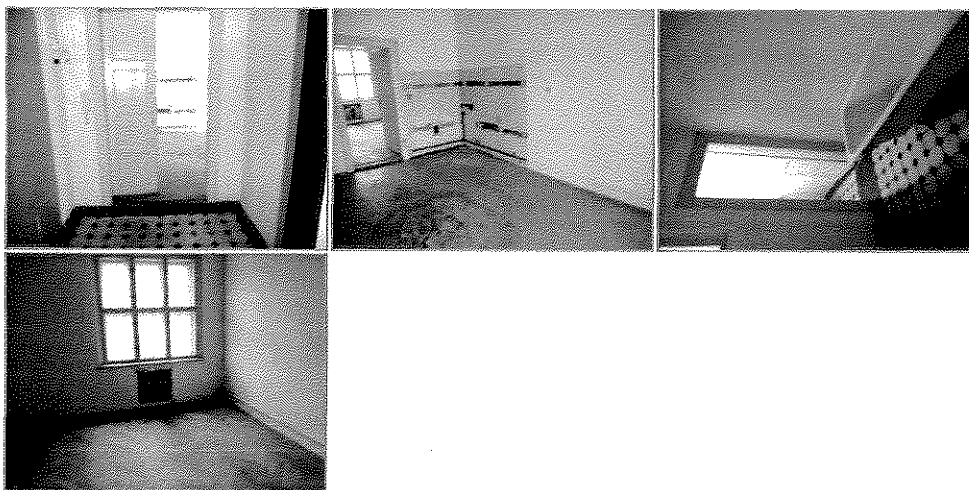


Grant Thornton

An instinct for growth™

Bytový objekt - (č. 4 dle ev. listu) ve 2.NP - Jedná se o samostatně užitelný byt do něhož se vstupuje hladkými dveřmi v ocelové zárubni ze společných částí domu. Za vstupem do bytu je předsíň. Podlahu zde tvoří původní dlažba, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Rovněž se náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni vstupuje do kuchyně bytu se spíží. Zde je podlaha tvořena linoleem, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění je prostřednictvím zřejmě již nefunkčního plynového lokálního topidla. Z kuchyně se náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni vstupuje do koupelny. Zde je na podlaze původní dlažba, omítky jsou dvouvrstvé hladké bez obkladu. Prostor je vybaven vanou bez obezdění a umývadlem. Na koupelnu navazuje WC. Podlahu tvoří původní dlažba, stěny mají dvouvrstvé omítky bez obkladu. Prostor je vybaven záchodovou mísou kombi a je odvětrán dřevěným jednoduchým oknem. Z kuchyně se dále vstupuje náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni do obytné místnosti. Podlahu zde tvoří parkety, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okno je dřevěné dvojité, vytápění není zajištěno.

Foto bytu č. 4 ve 2. NP:



Půdní prostor - Jedná se o prostor přístupný ke kterému prochází schodiště stavby. Podlahu tvoří pálená hrubá dlažba ve škvárovém loži, dřevěný vázaný krov má prkenné pobití a plechovou krytinu.

Foto půdního prostoru:





Grant Thornton

An instinct for growth™

Nebytový objekt - (č. 501 dle ev. listu) v 1.NP a 2.NP - Jedná se o samostatně užitelný objekt ve dvorním traktu. Podlahy přízemí užívané pro dílny, skladování, soc. zázemí a kotelnu jsou betonové s nátěry, stěny mají provedeny omítky. Ve 2.NP, které je využíváno pro administrativu jsou na podlahách zátěžové koberce, podhledy jsou sádkartonové zavěšené s osvětlením. Omítky jsou provedeny. Členění prostoru je zejména sádkartonovými příčkami.

Foto dvorního objektu:



Celkové zhodnocení kvality provedení prostor v bytové části objektu s č.p. 760 - Jednotlivé prostory ve stavbě jsou ve značně vysokém stádiu nejen technického, ale i morálního opotřebení. 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, ale jsou zde zjevné devastující zásahy od bezdomovců. Za účelem bezproblémového užívání prostorů stavby je jednoznačně nutné provést zásadní renovaci jednotlivých prostor. Stavba je již několik roků bez nájemců, a je vystěhovávána. Toto nepřispívá jejímu stavebnětechnickému stavu a další absence užívání bude její stav nadále zhoršovat nad rámec běžného opotřebení.

Celkové zhodnocení kvality provedení prostor v bytové části objektu s č.p. 760 - Objekt je až na některé součásti ve zvýšeném stádiu opotřebení což koresponduje se stářím stavby a minimálními renovacemi zásadnějšího charakteru. Zjevným nedostatkem je mimo jiné pronikání vlhkosti střešním pláštěm.



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 snížena 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:

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

kde *ČV* 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 známé 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) Náladové 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

4.1.1.1 Objekt s bytovou částí

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. Odchyłka 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 odchyłka, 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									
Konstrukční materiálová charakteristika:									
1 svistá nosná konstrukce zděná z cihel, tvrdic, bloků 2 svistá nosná konstrukce monolitická betonová žebrová 3 svistá nosná konstrukce monolitická betonová plošná 4 svistá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových 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 m ³ obestavěného prostoru.									
JKSO	průměr	konstrukční materiálová charakteristika							
		1	2	3	4	5	6	7	8
803	Budovy pro bydlení	5069	4735	7269	6135	5068			7269
803.1	Domy byt. typové s celost. užitk. konstr. soust.	4996	4410		5195	4929			
803.2	Domy byt. typové s konstrukčními soustavami	4939				4939			
803.3	Domy byt. typ. s celost. užitk. konstr. soustavami panelovými	5548				5548			
803.4	Domy byt. typ. s celost. užitk. konstr. soust. jinými než panel.	5000	4400		5201	4934			
803.5	Domy bytové netypové	5293	4909	5975	6365				
803.6	Domy rodinné jednobytové	5558	5379		5478	5809			5565
803.61	Domy rodinné	5440	5277		5495	6157			5565
803.7	Domy rodinné dvoUBYtové	5658	5379		5478	5809			5565
803.8	Chlby pro individuální rekreaci	4990	4997						5073
803.9	Domy bytové se služebními vybaveními	5362	4463	6516	5746	4793			5793



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.JP	161,25*2,95	475,69 m ³
1.NP	161,25*3,66	590,17 m ³
2.NP	203,25*3,46	703,25 m ³
Půda	203,25*0,8+203,25*5,10/2	680,89 m ³
Celkem nebytové prostory		2 450,00 m³

Ocenění stavby:

$$2\,450,00\text{ m}^3 * 5\,940,-\text{Kč/m}^3 = 14\,553\,000,-\text{Kč}$$

Odpočet opotřebení:

Stavba byla dána do užívání v roce 1928, předpokládaná další životnost stavby bez stavebních zásahů činí pět roků.

$$\text{Celkové opotřebení} = 89 / 94 * 100 \% = 95 \%$$

$$14\,553\,000,-\text{Kč} - 95 \% = 727\,650,-\text{Kč}$$

Tržní hodnota bytového objektu stanovená nákladovým způsobem činí 727 650,-Kč

4.1.1.2 Objekt s nebytovou částí

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):

812 | Budovy pro výrobu a služby

Konstruktivně materiálová charakteristika:

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

JKSO	průměr	konstruktivně materiálová charakteristika									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
812	Budovy pro výrobu a služby	6129	5397	6529	5622	5996	6289		6821		
812.1	Budovy výrobní pro průmysl, speciální	6225	3656			5267			7497		
812.2	Budovy výrobní pro energetiku	6941	6648	9677	5073	6168	6299		6207		
812.3	Budovy vodního hospodářství, čistíren a úpraven vod	5918	6098		6220	4655			5323		
812.4	Budovy pro zemědělskou výrobu a chov živočichů	4574	4574								
812.5	Budovy pro dopravu a spoje	6033	4912			6834					
812.6	Budovy pro garážování, opravy a údržbu vozidel, strojů a zařízení	6271	4354	5898	5923	6768			4836		
812.7	Budovy pro skladování a úpravu produktů	5267	4620			5220			7362		
812.8	Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů	3615	3615								

Pro ocenění stavby je použita jednotková cena pro domy bytové netypové zděné tj. $5\,397,-\text{Kč}/\text{m}^3 + \text{DPH} = 6\,530,-\text{Kč}/\text{m}^3$.

Obestavěný prostor stavby:

1.NP	339,3*3,35	1 136,66 m ³
2.NP	339,3*4,00	1 357,20 m ³
Celkem nebytové prostory		2 493,86 m³

Ocenění stavby:

$$2\,493,86\text{ m}^3 * 6\,530,-\text{Kč}/\text{m}^3 = 16\,284\,906,-\text{Kč}$$

Odpočet opotřebení:

Stavba byla dána do užívání v roce 1928, předpokládána další životnost stavby bez stavebních zásahů činí deset roků.

$$\text{Celkové opotřebení} = 89 / 99 * 100 \% = 90 \%$$



Grant Thornton

An instinct for growth™

16 284 906,-Kč - 90 % = 1 628 491,-Kč

Tržní hodnota bytového objektu stanovená nákladovým způsobem činí 1 628 491,-Kč

Ocenění pozemků:

Cenovou mapou stavebních pozemků pro rok 2017 jsou dotčené nemovité věci řešeny částkou 3 420,-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 9 000,-Kč/m², která je tedy pro potřeby této části posudku použita.

$970 \text{ m}^2 * 9 000,-\text{Kč}/\text{m}^2 = 8 730 000,-\text{Kč}$

Tržní hodnota nemovitých věcí:

$727 650,-\text{Kč} + 1 628 491,-\text{Kč} + 8 730 000,-\text{Kč} = 11 086 141,-\text{Kč}$

Tržní hodnota stanovená nákladovým způsobem činí po zaokrouhlení 11 090 000,-Kč



4.1.2 Výnosové ocenění

4.1.2.1 Objekt s bytovou částí

Pro dosažitelné výnosy z pronájmu je využita statistika Státního fondu rozvoje bydlení, kde lze lokalitu s předmětem ocenění přiřadit do hladiny nájemného 129,50 Kč/m² až 140,60 Kč/m². Jedná se o čisté nájemné bez plateb za služby a hrazené odběry. Nebytové prostory v 1.PP stavby 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 288,79 m² užitných ploch spojených s funkcí bydlení. Jedná se o nájemné očištěné od stálých plateb spojených u běžně pronajímaných bytů ve vlastnictví, které jsou běžně na trhu pronajímany. Tyto náklady se běžně pohybují (mimo platby za energie) okolo částky 60,- Kč/m²/měs (celkem tedy nabídkové nájemné bez energií 201,-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	129,50 — 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
Libeň, Nebušice, Ruzyně, Veleslavín, Vokovice	102,40 — 127,80 Kč	6 656,00 — 8 307,00 Kč

Zdroj: SFRB

Dosažitelný výnos:

$$288,79 \text{ m}^2 * 140,60 \text{ Kč/m}^2/\text{měs} = 40 603,87 \text{ Kč/měs} = 487 246,49 \text{ Kč/rok}$$

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:

$$487 246,49 \text{ Kč/rok} - 10 \% = 438 521,84 \text{ Kč/rok}$$



Grant Thornton

An instinct for growth™

Míra kapitalizace:

Pro dané využití nemovitých věcí je využita míra kapitalizace aplikovaná MF ČR dle statistických sledování poměrů prodejních cen a nájmu dle druhu stavby. Pro bytové domy netytové je aplikována sazba 4,50 %. Pro docílení a udržení plného pronájmu a zohlednění výpadků je míra kapitalizace navýšena o 0,5 %. Použitá míra kapitalizace tedy činí 5,0 %.

Ocenění:

$438\,521,84 \text{ Kč/rok} / 5,0 \% * 100 = 8\,770\,436,80 \text{ Kč}$

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 4.1.1.1 posudku tj. 14 553 000,-Kč.

Cenové podíly:

KONSTRUKCE	PODÍL	ČÁST
Úpravy vnitřních povrchů	6,9 %	6,90 %
Úpravy vnějších povrchů	3,1 %	3,10 %
Okna (cca 70 %)	5,4 %	3,78 %
Klempířské konstrukce (cca 50 %)	0,7 %	0,35 %
Dveře	3,2 %	3,20 %
Povrchy podlah	3,1 %	3,10 %
Vybavení kuchyní	1,8 %	1,80 %
Vnitřní hygienická zařízení	3,8 %	3,80 %
Vnitřní obklady	2,1 %	2,10 %
Ohřev TUV	2,1 %	2,10 %



Grant Thornton

An instinct for growth™

KONSTRUKCE	PODÍL	ČÁST
Vytápění	4,7 %	4,70 %
Elektroinstalace	5,2 %	5,20 %
Vnitřní vodovod	3,3 %	3,30 %
Vnitřní kanalizace	3,2 %	3,20 %
Celkem odpočet cenových podílů		44,53 %
Částka odpočtu		6 480 450,90 Kč

Odpočet nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu:

8 770 436,80 Kč - 6 480 450,90 Kč = 2 289 985,90 Kč

Tržní hodnota bytového objektu stanovená výnosovým způsobem činí 2 289 985,90 Kč

4.1.2.2 Objekt s nebytovou částí

Pro dosažitelné výnosy z pronájmu je použito aktuálně čerpané nájemné od uživatele objektu NEONY sign a.s. Toto nájemné činí vč. DPH 57 479,-Kč/měs. Jedná se o částku, která mimo jiné zohledňuje technický stav a opotřebení objektu.

Dosažitelný výnos:

57 479,00 Kč/měs = 689 748,00 Kč/rok

Provozní odpočty:

Pro danou nemovitou věc není předpoklad vysokých provozních nákladů. Zpracovatel tyto náklady u běžného provozu a zanájemnění odhaduje na 10 % z dosažitelného příjmu.

Čistý výnos:

689 748,00 Kč/rok - 10 % = 620 773,20 Kč/rok



Grant Thornton

An instinct for growth™

Míra kapitalizace:

Pro dané využití nemovitých věcí je využita míra kapitalizace aplikovaná MF ČR dle statistických sledování poměrů prodejních cen a nájmu dle druhu stavby. Pro daný typ nemovité věci kombinace výroby (7,5 %), skladování (6,0 %) a administrativy (6,5 %) by byla aplikována sazba 6,50 %. Vzhledem k nízké další ekonomické životnosti stavby a s tím souvisejícího udržení nájmu je toto riziko zohledněno navýšením o 1,0 %. Použitá míra kapitalizace tedy činí 7,5 %

Ocenění:

$620\,773,20 \text{ Kč/rok} / 7,5 \% * 100 = 8\,276\,976,00 \text{ Kč}$

Tržní hodnota nebytového objektu stanovená výnosovým způsobem činí 8 868 188,57 Kč

Tržní hodnota nemovitých věcí:

$2\,289\,985,90 \text{ Kč} + 8\,276\,976,00 \text{ Kč} = 10\,566\,961,90 \text{ Kč}$

Tržní hodnota stanovená výnosovým způsobem činí po zaokrouhlení 10 570 000,-Kč



Grant Thornton

An instinct for growth™

4.1.3 Ocenění porovnáním

4.1.3.1 Objekt s bytovou částí

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.

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	méně vhodná – 05,00 %
Koef. 3	lepší – 50,00 %



Grant Thornton

An instinct for growth™

Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	- 55,00 %
Upravená jednotková cena	17 568,-Kč/m ²

Položka č. 2

Lokalita	Praha 10, ul. Soběslavská č.p.2248
Zdroj	vklad do KN č.j. V-41778/2016-101, zplatnění 7.7.2016
Typ nemovité věci	bytový dům
Užitná plocha	826 m ²
Cena	34 000 000,-Kč
Jednotková cena	41 162,-Kč/m ²
Koef. 1	realizace ± 00,00 %
Koef. 2	méně vhodná - 05,00 %
Koef. 3	lepší - 50,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	- 55,00 %
Upravená jednotková cena	18 523,-Kč/m ²

Položka č. 3

Lokalita	Praha 10, ul. Za strašnickou vozovnou č.p.980
Zdroj	vklad do KN č.j. V-5542/2016-101, zplatnění 18.2.2016
Typ nemovité věci	bytový dům
Užitná plocha	420 m ²
Cena	21 900 000,-Kč
Jednotková cena	52 143,-Kč/m ²
Koef. 1	realizace ± 00,00 %
Koef. 2	méně vhodná - 05,00 %
Koef. 3	lepší - 50,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %



Grant Thornton

An instinct for growth™

Celková úprava	- 55,00 %
Upravená jednotková cena	23 464,-Kč/m ²

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	méně vhodná - 05,00 %
Koef. 3	lepší - 55,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	- 60,00 %
Upravená jednotková cena	19 282,-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	méně vhodná - 05,00 %
Koef. 3	lepší - 55,00 %



Grant Thornton

An instinct for growth™

Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	- 60,00 %
Upravená jednotková cena	14 184,-Kč/m ²

Položka č. 6

Lokalita	Praha 10, ul. Na výsluní / Ve stínu č.p.887
Zdroj	vkład 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	méně vhodná - 05,00 %
Koef. 3	lepší - 50,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	- 55,00 %
Upravená jednotková cena	12 618,-Kč/m ²

Položka č. 7

Lokalita	Praha 10, Uhříněves, 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 + 20,00 %



Grant Thornton

An instinct for growth™

Koef. 3	lepší – 45,00 %
Koef. 4	horší + 20,00 %
Celková úprava	– 15,00 %
Upravená jednotková cena	14 648,-Kč/m ²

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	Praha 10, Záběhlice, Jesenická
Zdroj	inzerce annonce.cz
Typ nemovité věci	budova pro bydlení
Užitná plocha	370 m ²
Cena	13 450 000,-Kč
Jednotková cena	36 351,-Kč/m ²
Koef. 1	inzerce – 10,00 %
Koef. 2	obdobné ± 00,00 %
Koef. 3	lepší – 45,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	– 55,00 %
Upravená jednotková cena	16 358,-Kč/m ²



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:	Záběhlice
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.4 a č.7. Porovnání je tedy provedeno ze šesti obchodních případů.

Položka č. 1	=	17 568,-Kč/m ²
Položka č. 2	=	18 523,-Kč/m ²
Položka č. 3	=	23 464,-Kč/m²
Položka č. 4	=	19 282,-Kč/m ²
Položka č. 5	=	14 184,-Kč/m ²
Položka č. 6	=	12 618,-Kč/m²
Položka č. 7	=	14 648,-Kč/m ²
Položka č. 8	=	16 358,-Kč/m ²
$\sum (1+2+4+5+7+8) / 6 =$		16 760,-Kč/m²



Grant Thornton

An instinct for growth™

Aplikace jednotkové ceny na předmět ocenění:

Jednotková cena	=	16 760,-Kč/m ²
Započtená plocha předmětu ocenění	=	288,79 m ²
Tržní hodnota z porovnání		4 840 120,-Kč

Tržní hodnota bytového objektu stanovená porovnávacím způsobem činí 4 840 120,-Kč

4.1.3.2 Objekt s nebytovou částí

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 rozdílností 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 sražka 10 %.

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

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

Koef. 4 - Názor zpracovatele. Tímto jsou zohledněny další specifické rozdílnosti.

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé koruny.

Položka č. 1

Lokalita	Praha 10, Uhřetěves, Bečovská
Zdroj	inzerce sreality.cz
Typ nemovité věci	budova pro skladování, výrobu a administrativu
Užitná plocha	1 354 m ²
Cena	31 000 000,-Kč
Jednotková cena	22 895,-Kč/m ²



Grant Thornton

An instinct for growth™

Koef. 1	inzerce – 10,00 %
Koef. 2	horší + 05,00 %
Koef. 3	lepší – 35,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	– 40,00 %
Upravená jednotková cena	13 737,-Kč/m ²

Převzatý text inzerce k položce č. 1

Prodej skladového prostoru 1 354 m²

Bečovská, Praha 10 - Uhřetěves

31 000 000 Kč (22 895 Kč za m²)

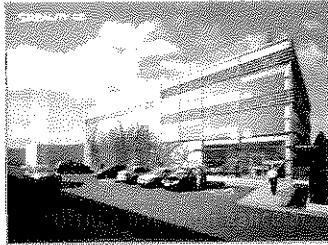
Nabízíme k prodeji logistický sklad v lokalitě Prahy 10 - Uhřetěves. Budova je k dokončení dle potřeb budoucího provozu a poskytuje kancelářské, skladové a výrobní prostory. Budova se nachází v lokalitě Praha 10 – Uhřetěves s velice dobrou dostupností do centra Prahy. Přímé napojení na Pražský okruh a ostatní transit. Plocha pozemku je 1422 m²; zastavěná plocha je 816 m²; hrubá podlažní plocha objektu je 1354 m². Celkem je k dispozici 547 m² skladových nebo výrobních prostor se světlou výškou 10 m. Dále je k dispozici administrativní zázemí ve 3 podlažích. Celá budova je vhodná jako reprezentativní sídlo společnosti. Navrhovaný objekt je o rozměrech 43,7 x 20,6 m. Výška objektu je 10,4 m a na administrativní části 12,6 m. Část haly je z železobetonového prefabrikovaného skeletu se zastřešením betonovými vazníky, na které je položen trapézový plech s izolací. Střecha nad halou je sedlového tvaru a je zakryta atikou. Administrativní část je z železobetonového monolitu s plochou střechou. 10 parkovacích míst pro osobní vozidla a 1 pro osoby s omezenou schopností pohybu a třech parkovacích míst pro nákladní vozidla u objektu k dispozici. Dokumentace i fotodokumentace celé stavby jsou na požádání k dispozici. Prohlídka je možná kdykoliv.

Celková cena	31 000 000 Kč za nemovitost	Typ domu	Patrový
Cena za m ²	22 895 Kč	Užitná plocha	1354 m ²
ID zakázky	1083	Parkování	✓
Actualizace	Včera	Voda	Dálkový vodovod
Stavba	Skeletová	Úpadek	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Ve výstavbě	Vytah	✓



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, Strašnice, Průběžná

inzerce srealty.cz

budova pro skladování, výrobu a administrativu

1 200 m²

40 000 000,-Kč

33 333,-Kč/m²

inzerce – 10,00 %

obdobné ± 00,00 %

lepší – 35,00 %

obdobné ± 00,00 %

– 45,00 %

18 333,-Kč/m²



Grant Thornton

An instinct for growth™

Převzatý text inzerce k položce č. 2

Prodej výrobní haly, prostoru 1 200 m²

Průběžná, Praha 10 - Strašnice ☉ Panorama

40 000 000 Kč (33 333 Kč za m²)

Prodej provozního areálu po celkové rekonstrukci obsazen solventním nájemcem (akciová společnost), který je již v pronájmu 10 let a má nájemní smlouvu do konce června 2018 s pravděpodobně bude mít zájem prodloužit o dalších 5 let. Areál je vhodný k výrobním či obchodním účelům s výbornou dopravní dostupností u sjezdu z Jižní spojky, 400 m od metra Skalka. Součástí areálu je obytný dům se dvěma bytovými jednotkami-celkem 220 m² (možné využít jako kanceláře). Dům i výrobní prostory jsou vytápěny plynovými kotli (samostatné plynoměry). V areálu je zaveden kompletní bezpečnostní a kamerový systém, jsou do něj zavedeny tři telefonní linky a je napojen na všechny inženýrské sítě.

Celková cena	40 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize (k jednání)	Plocha podlahová	220 m ²
Cena za m ²	33 333 Kč	Parkování	✓
ID zakázky	03342	Voda	Dálkový vodovod
Aktualizace	Dnes	Topení	Ústřední plynové
Stavba	Cihlová	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Po rekonstrukci	Telekomunikace	Telefon, Internet
Typ domu	Přízemní	Elektrika	400V
Podlaží	1. podlaží	Energetické náročnost budovy	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha	1200 m ²		





Grant Thornton

An instinct for growth™

Položka č. 3

Lokalita	Praha 10, Královice, K Nedvězí
Zdroj	inzerce srealty.cz
Typ nemovité věci	budova pro skladování, výrobu a administrativu
Užitná plocha	1 344 m ²
Cena	24 960 000,-Kč
Jednotková cena	18 571,-Kč/m ²
Koef. 1	inzerce – 10,00 %
Koef. 2	horší + 15,00 %
Koef. 3	lepší – 20,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	– 15,00 %
Upravená jednotková cena	15 785,-Kč/m ²



Grant Thornton

An instinct for growth™

Převzatý text inzerce k položce č. 3

Prodej výrobní haly, prostoru 1 344 m²

K Nedvězí, Praha 10 - Královice Panorama

24 960 000 Kč (18 571 Kč za m²)

Prodej areálu o CP 3.881 m², vhodný k výrobě, skladování s vlastními kancelářskými prostory a prostorným parkovištěm. Plocha kanceláří 358 m², v souboru budov je množství dílen, garáží a dalších provozních prostor. V případě zájmu více informací v RK.

Celková cena	24 960 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Užitná plocha	1344 m ²
Cena za m ²	18 571 Kč	Plocha podlahová	1344 m ²
Poznámka k ceně	včetně provize RK a právních služeb.	Parkování	15
ID zakázky	455288	Voda	Dálkový vodovod
Aktualizace	14.03.2017	Topení	Jiné
Stavba	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Dobrý	Telekomunikace	Telefon, Internet
Umístění objektu	Rušná část obce	Elektrina	230V, 400V
Typ domu	Přízemní	Doprava	MHD
Podlaží	1. podlaží z celkem 1	Energetická náročnost budovy	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná	1344 m ²	Vytah	X





Grant Thornton

An instinct for growth™

Položka č. 4

Lokalita	Praha 10, Strašnice, U Hranic
Zdroj	inzerce sreality.cz
Typ nemovité věci	budova pro administrativu
Užitná plocha	609 m ²
Cena	24 500 000,-Kč
Jednotková cena	40 230,-Kč/m ²
Koef. 1	inzerce – 10,00 %
Koef. 2	obdobné ± 00,00 %
Koef. 3	lepší – 30,00 %
Koef. 4	lepší komerční využitelnost – 20,00 %
Celková úprava	– 60,00 %
Upravená jednotková cena	16 092,-Kč/m ²




Grant Thornton

An instinct for growth™

Převzatý text inzerce k položce č. 4

Prodej kanceláře 609 m²

U Hranic, Praha 10 - Strašnice  Panorama

24 500 000 Kč (40 230 Kč za m²)

Jedná se o nebytový prostor určený pro kanceláře. Prostor je jako celek s možností rozdělení na jednotlivé menší celky sádrokartonovými zdmi (jak tomu v současnosti je). V prostoru je veškeré zázemí, kuchyňky, koupelny a toalety. Prostor je vybaven nábytkem, který se prodává společně s nebytovou jednotkou. Prostory jsou reprezentativní. Dům se nachází v blízkosti MHD a s dobrou dopravní dostupností do centra, ale i na výpadovky z Prahy. Dům je v klidné části lokality. Je možné dokoupit garážové stání v domě.

Celková cena	24 500 000 Kč za nemovitost	Stav objektu	Novostavba
Cena za m ²	40 230 Kč	Typ domu	Patrový
Prozámka k ceně	cena včetně provize a právních služeb	Podlaží	1. podlaží z celkem 8
ID zakázky	253-N00208	Užitná plocha	609 m ²
Aktualizace	11.05.2017	Energetická náročnost budovy	Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Stavba	Skeletová	Průkaz energetické náročnosti budovy	Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy





Grant Thornton

An instinct for growth™

Porovnání:

Položka č. 1	=	13 737,-Kč/m ²
Položka č. 2	=	18 333,-Kč/m ²
Položka č. 3	=	15 785,-Kč/m ²
Položka č. 4	=	16 092,-Kč/m ²
$\sum (1+2+3+4) / 4 =$		15 987,-Kč/m²

Aplikace jednotkové ceny na předmět ocenění:

Jednotková cena	=	15 987,-Kč/m ²
Započtená plocha předmětu ocenění	=	570,04 m ²
Tržní hodnota z porovnání		9 113 229,-Kč

Tržní hodnota nebytového objektu stanovená porovnávacím způsobem činí 9 113 229,-Kč

Tržní hodnota nemovitých věcí:

4 840 120,-Kč + 9 113 229,-Kč = 13 953 349 Kč

Tržní hodnota stanovená porovnávacím způsobem činí po zaokrouhlení
13 950 000,-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 Průběžná č.p. 760, Praha 10 vedených jako pozemek parc. č. 3152/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 970 m² součástí pozemku je stavba s č.p.760 jiná stavba) při použití jednotlivých metodických postupů činí:

Ocenění nákladovým způsobem	=	11 090 000,-Kč
Ocenění výnosovým způsobem	=	10 570 000,-Kč
Ocenění porovnáním	=	13 950 000,-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. Výsledná tržní hodnota předmětu ocenění je tedy zpracovatelem stanovena v minimální výši:

10 570 000,-Kč

(slovy: Desetmilionůpětsetšedesát tisíc korun českých)

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:

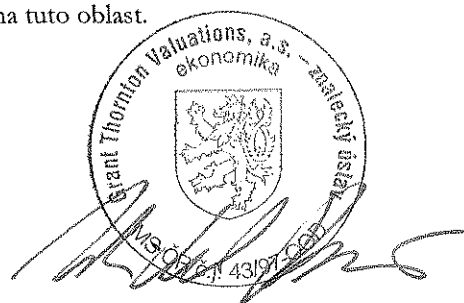
- jsme ve smyslu § 10 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, nestranní a nezávislí na osobách, pro něž nebo v jejichž prospěch je znalecký posudek vypracován, a veškerou činnost při zpracování znaleckého posudku jsme vykonali 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 2958-61/2017 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

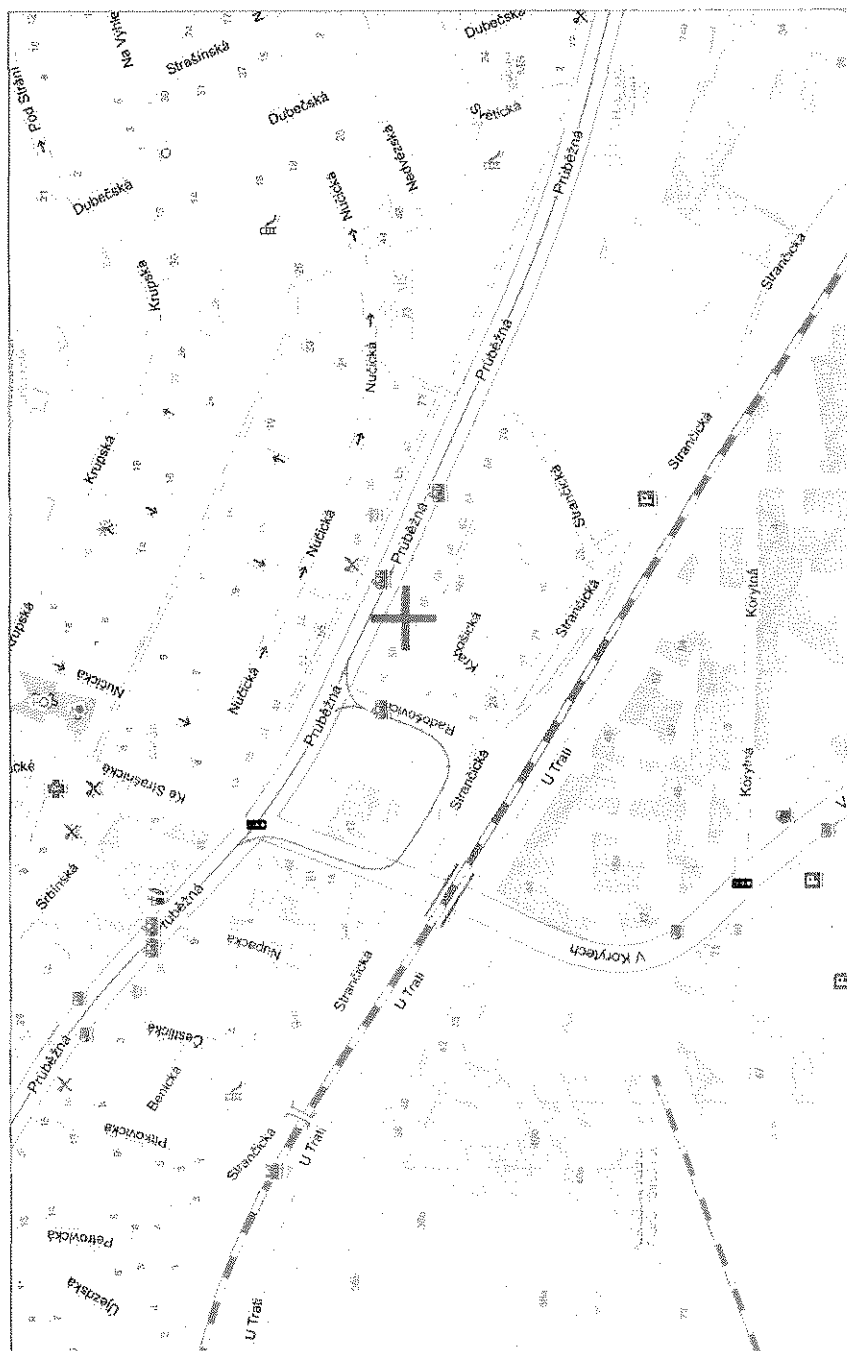
1. Mapový podklad části obce
2. Snímek z katastrální mapy pořízený dálkovým způsobem



Grant Thornton

An instinct for growth™

Mapový podklad části obce:

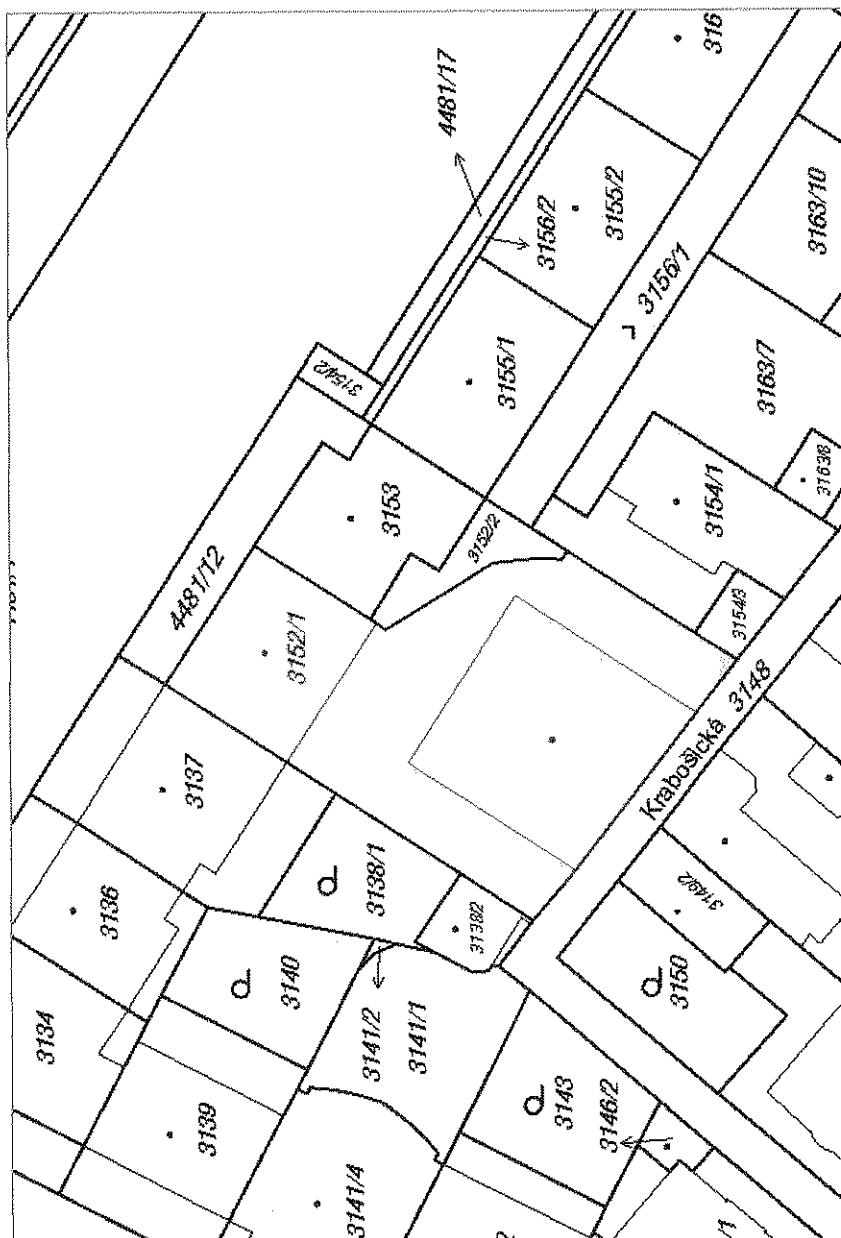




Grant Thornton

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.

