

DODATEK Č. 1
KE ZNALECKÉMU POSUDKU

č. 4508 – 225 / 2017

dle usnesení č.j. 067 EX 4604/12-148 a dle dodatečné žádosti objednavatele

Objednavatel: **Exekutorský úřad Praha 5**
JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor
Sídlo: Evropská 663/132, 160 00 Praha 6
IČ: 49720821

Zhotovitel: **Odhadci a znalci CZ, s.r.o.**
Sídlo: Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové
IČ: 2630 2047
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398.
Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů
kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika,
s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.
mail: info@znalci-cr.cz
Zpracovatelé: Ing. Václav Kunášek, Ing. Milan Bálek, Jaromír Ondrušák
Za zpracování znaleckého posudku je odpovědný a může jej osobně
stvrdit a podat žádaná vysvětlení dle §22 odst. 1) zák. č. 36/1967 Sb.
v platném znění: Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti.

Účel dodatku: Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku č. 4508-225/2017 ze dne
15.05.2017 je vypracován na základě usnesení č.j. 067 EX 4604/12-
148 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Jurajem Podkonickým,
Ph.D. dne 26.02.2016 a na základě dodatečné žádosti objednavatele.

Dodatek obsahuje: 24 stran včetně příloh

Dodatek se předává: v jednom vyhotovení

Výtisk číslo: 1

Zpracováno: 11.06.2019



Obsah dodatku	strana
A DODATEK	3
1 Úkol a předmět ocenění	3
2 Místní šetření	3
3 Den ocenění	3
4 Aplikovaná metoda ocenění.....	3
5 Ocenění	4
6 Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených	16
B REKAPITULACE	19
C ZNALECKÁ DOLOŽKA	20
D PŘÍLOHY	20

A DODATEK

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku č. 4508-225/2017 ze dne 15.05.2017 je vypracován na základě usnesení č.j. 067 EX 4604/12-148 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Jurajem Podkonickým, Ph.D. dne 26.02.2016 a na základě dodatečné žádosti objednavatele. Úkolem zhotovitele je dle Usnesení č.j. 067 EX 4604/12-148:

- ocenit nemovité věci včetně všech jejich součástí a příslušenství,
- ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

Jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha	Obec: 554782 Praha		
Kat.území: 727164 Vinohrady	List vlastnictví: 1446		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
<hr/>			
B Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Vinohrady, č.p. 2181	bydlení	3607, LV 13550	památkově chráněné území
<small>Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.</small>			

Příslušenství: zděné oplocení, zpevněné plochy, inženýrské sítě: přípojka el. energie, přípojka veřejného vodovodu, přípojka do veřejné kanalizace, přípojka plynovodu.

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 11.04.2017 za přítomnosti Mgr. Miroslava Kupky za objednavatele posudku a správce domu, p. Jiřího Truhláře a dále dne 21.05.2019 pouze za účasti p. Jiřího Truhláře. Šetření nám bylo umožněno pouze ve společných prostorách domu.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 21.05.2019, což je den ocenění.

4 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem, a to metodou přímého porovnání. Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování a s ustálenou judikaturou.

5 OCENĚNÍ

V tomto Dodatku č. 1 neuvádíme opakování technických údajů a popisů, neboť jsou součástí původního znaleckého posudku č. 4508-225/2017 ze dne 15.05.2017. Od posledního data ocenění se nic nezměnilo.

V dodatku aktualizujeme cenovou hladinu současných realitních cen, tedy ke květnu r. 2019 a provádíme ocenění právních závad (nájemních smluv).

Srovnávací nemovité věci (SN):

1) Bytový dům

Zlevněno, nabídková cena: 36 900 000 Kč

Původní cena: 39 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 46 887 Kč/m²

Lokalita: ulice U Plynárny, Praha

Stavba: Cihlová

Podlaží: 4

Užitná plocha: 787 m²

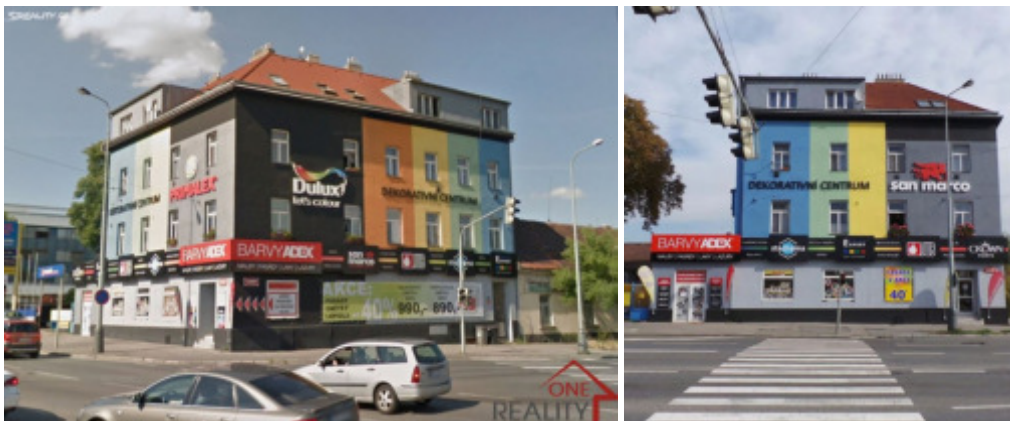
Voda: Dálkový vodovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Výtah: Ne

Popis:

V přízemí domu jsou komerční prostory cca 280 m². Byty - 1.NP: 3+1 69,00 m², 2+1 44,40 m², 2+1 50,91 m²; 2.NP: 3+1 52,00 m², 2+1 58,60 m², 3+1 72,00 m²; 3.NP: 1+1 47,30 m², 1+0 20,00 m², 1+1 50,43 m², 1+1 42,30 m²; celkem: 507 m².



Zdroj:

Realitní kancelář Reality ONE

Rybná 716/24, 11000 Praha

Tel.: +420 277 001 773

www.reality-one.cz

2) Bytový dům

Nabídková cena: 80 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 47 198 Kč/m²

Lokalita: ulice Tomášková, Praha (okres Praha 5)

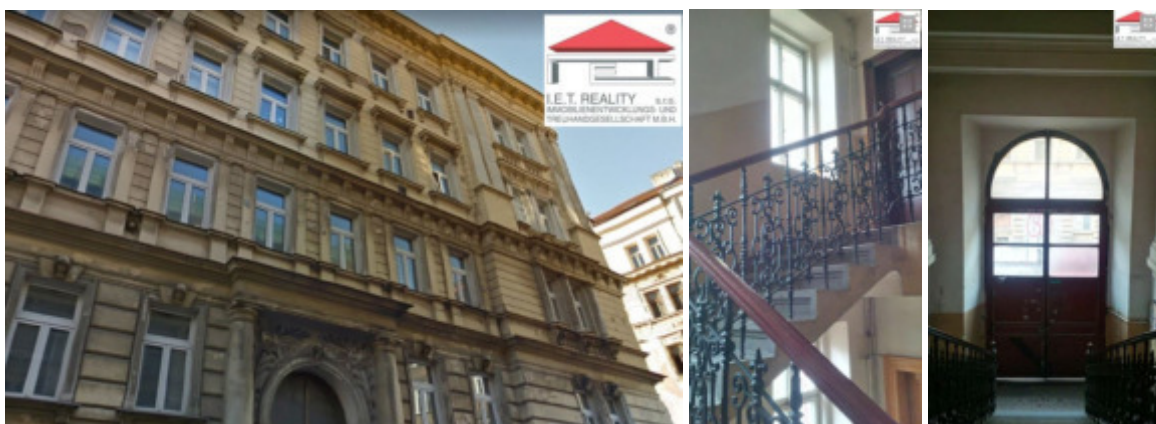
Celkem podlaží: 6

Plocha pozemku: 492 m²

Užitná plocha: 1 695 m²

Popis:

Rohový dům v neoklasicistním slohu. Součástí nabídky je stavební povolení na výstavbu 3 nových půdních mezonetových bytů 3+kk v 6. NP a výstavbu výtahu. Po úpravách vznikne v domě celkem 18 bytů a dvě prodejny se samostatnými vstupy z ulice.



Zdroj:

Realitní kancelář I.E.T. Reality s.r.o.

Týnská 10, 110 00 Praha - Staré Město

Tel.: 221 722 020

www.iet-reality.cz

3) Bytový dům

Nabídková cena: 105 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 53 846 Kč/m²

Lokalita: Praha 10 - část obce Vršovice

Stavba: Smíšená

Podlaží: 6 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 400 m²

Užitná plocha: 1950 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

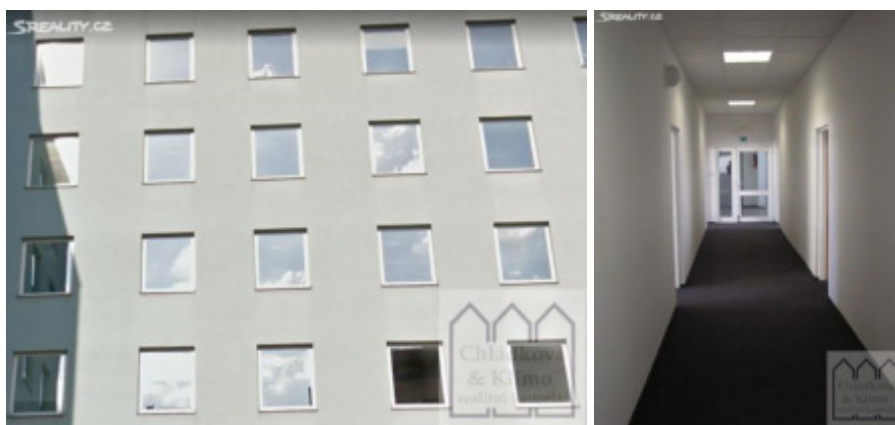
Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V, 400V

Výtah: Ne

Popis:

Budova má 5 nadzemních a 1 podzemní podlaží. V přízemí budovy jsou komerční prostory, v dalších podlažích jsou kanceláře a byty.



Zdroj:

Realitní kancelář Chládková & Klimo

Neklanova 152/42, 12800 Praha

www.chkrealty.cz

4) Bytový dům

Nabídková cena: 40 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 69 384 Kč/m²

Lokalita: ulice Holečkova, Praha 5

Stavba: Cihlová

Podlaží: 4

Plocha zastavěná: 196 m²

Užitná plocha: 650 m²

Započítaná podlahová plocha: 576,50 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální a ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Popis:

Dům s 5 byty, kanceláři a nebytovým prostorem. Půda o výměře 147 m² je připravena k vestavbě. Dům je po částečné rekonstrukci: nová střecha vč. klempířských prvků, rozvody ZTI, plastová okna, nové komíny.



Zdroj:

Realitní kancelář SOUKUP & PARTNERS s.r.o.

Pöslova 1409/3, 10600 Praha

www.spartners.cz

5) Bytový dům

Nabídková cena: 85 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 71 429 Kč/m²

Lokalita: ulice Vlastislavova, Praha 4

Stavba: Cihlová

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 244 m²

Užitná plocha: 1300 m²

Plocha podlahová: 1080 m²

Započítaná podlahová plocha: 1190 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V, 400V

Výtah: Ano

Popis:

Celkem 30 místností o výměře (a 22 m²) vč. kuchyňského koutu. Původně hotel, nyní užíváno k dlouhodobému pronájmu.



Zdroj:

Realitní kancelář VICTORIA realitní centrum

U Mostu 1160/3, 70030 Ostrava

www.victoria-reality.cz

6) Bytový dům

Nabídková cena: 58 990 000 Kč

Upravená nabídková cena: 83 614 Kč/m²

Lokalita: ulice Bořivojova 72, Praha 3

Stavba: Cihlová

Podlaží: 5

Plocha zastavěná: 190 m²

Užitná plocha: 750 m²

Započítaná podlahová plocha: 705,50 m²

Pozemek: 267 m²

Parkování: 5

Garáž: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální elektrické

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V, 400V

Popis:

Kompletně zrekonstruovaný činžovní dům s 10 byty o dispozicích: 1+kk až 3+kk (z toho dva půdní), nebytový prostor s kancelářským prostorem. Průjezd do dvora. Čistá podlahová plocha bytů: 425 m²; nebytový prostor v 1.PP: 89 m²; dále garáž (dříve užíváno jako byt).



Zdroj:

Realitní kancelář Garden City Reality

Mattioliho 3274/3, 10600 Praha

www.gardencity.cz

7) Bytový dům

Nabídková cena: 97 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 80 901 Kč/m²

Lokalita: ulice Koněvova, Praha 3

Stavba: Cihlová

Podlaží: 7 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 483 m²

Užitná plocha: 1399 m²

Započítaná podlahová plocha: 1199 m²

Garáž: ano

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Elektrina: 230V, 400V

Výtah: Ne

Popis:

Celková užitná plocha domu je 1399 m² (z tohoto plochy: bytů 767 m², půdy 200 m², sklepu 200 m², restaurace 150 m²). Příslušenství k domu: 5 garáží, nad kterými se nachází další nebytové prostory o ploše 82 m².



Zdroj:

Realitní kancelář Bohemian Estates

V Háji 1092/15, 17000 Praha

Tel.: +420 222 222 500

www.bohemianestates.com

8) Bytový dům

Nabídková cena: 216 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 87 912 Kč/m²

Lokalita: ulice Ovenecká, Praha 7

Nadzemních podlaží: 4

Podzemních podlaží: 1

Stáří budovy: cca z roku 1890

Konstrukce budovy: zděná

Stav domu: po částečné rekonstrukci

Celková podlahová plocha: 2457 m²

Popis:

Rohový dům v oblasti "horních" Holešovic. Bytový dům nabízí možnost 15 bytů o výměrách 95-250 m².



Zdroj:

Realitní kancelář RE/MAX G8 Reality,

Rohanské nábřeží 678/27

186 00 Praha 8

www.remax-czech.cz

9) Bytový dům

Nabídková cena: 195 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 88 636 Kč/m²

Lokalita: ulice Kováků, Praha

Stavba: Cihlová

Podlaží: 7 včetně 1 podzemního

Počet bytů: 25

Plocha zastavěná: 488 m²

Užitná plocha: 2200 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Popis:

Jedná se o 7 podlažní cihlový dům s 25 byty, sklepy a 2 nebytovými prostory. Dům je po částečné rekonstrukci bytů, v udržovaném stavu.



Zdroj:

RK Group - realitní kancelář, s.r.o.

Štefánikova 203/23, 15000 Praha

www.rkgroup.cz

10) Bytový dům

Nabídková cena: 99 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 86 087 Kč/m²

Lokalita: ulice Svornosti, Praha 5

Poloha domu: Rohový

Podlaží: 5 vč. 1 podzemního

Plocha zastavěná: 322 m²

Plocha podlahová: 1000 m²

Užitná plocha: 1300 m²

Plocha pozemku: 372 m²

Sklep: Ano

Započítaná podlahová plocha: 1150 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Výtah: Ne

Popis:

Budova má zastavěnou plochu 322 m², dvorek 50 m². V domě bytové, nebytové a obchodní prostory o celkové podlahové ploše cca 1000 m², půda o ploše cca 300 m². Budova je po rekonstrukci fasády včetně výměny oken a z větší části je provedena rekonstrukce interiéru.



Zdroj:

Realitní kancelář Dumrealit Domoreus

Francouzská 75/4, 12000 Praha

www.dumrealit.cz

Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient $k_{ZC} \leq 1,00$. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{ZC} = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimbura, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

1) Metoda přímého porovnání:

Srovnávací nemovitá věc	Výměra [m ²]	Cena ke srovnání [Kč/m ²]	Index odlišnosti I _o					Upravená cena [Kč/m ²]
			zdroj	poloha	velikost	tech. stav a vybavenost	ostatní (korekce ploch)	
SN 1	787,00	46 887	0,90	1,10	0,85	1,00	0,95	37 483
SN 2	1 695,00	47 198	0,90	1,00	0,95	1,05	1,00	42 372
SN 3	1 950,00	53 846	0,90	1,05	1,00	0,85	1,00	43 252
SN 4	576,50	69 384	0,90	1,00	0,85	0,90	1,00	47 771
SN 5	1 190,00	71 429	0,90	0,95	0,90	0,85	1,00	46 720
SN 6	705,50	83 614	0,90	1,00	0,85	0,85	1,00	54 370
SN 7	1 199,00	80 901	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90	58 977
SN 8	2 457,00	87 912	0,90	0,90	1,00	1,00	0,95	67 648
SN 9	2 200,00	88 636	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	71 795
SN 10	1 150,00	86 087	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	56 482
n: počet srovnávacích nemovitostí								10
Obvyklá cena:								52 687
Statistické veličiny:								
Směrodatná odchylka [SO]								11 216
Minimální hodnota								37 483
AP - SO								41 471
Aritmetický průměr [AP]								52 687
AP + SO								63 903
Maximální hodnota								71 795
Výměra:	2 446,46 m ²							128 896 456

2) Pozemek parc.č. 3607 evidovaný na LV č. 13550

Výše uvedené srovnávací nemovitosti obsahují kromě budov také pozemky, na kterých budovy stojí. Metodicky proto nutně musí výše zjištěná cena 128 896 456,- Kč v sobě zahrnovat také hodnotu pozemku, na němž oceňovaný bytový dům stojí. Předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku však má být dle usnesení č.j. 067 EX 4604/12-148 pouze budova č.p. 2181 evidovaná na LV č. 1446, resp. spoluvlastnický podíl na ní. Pozemek parc.č. 3607 tedy nemá být do ocenění zahrnut, provádíme proto odpočet hodnoty tohoto pozemku. Vyčíslení částky provádíme za pomoci Cenové mapy stavebních pozemků Hl. m. Prahy pro rok 2019. Cenová mapa stavebních pozemků Hl. m. Prahy je zpracována na tržních principech, dle záznamů skutečně realizovaných prodejů. Vychází tedy v podstatě z klasické metody srovnávací a je proto metodicky vhodně využitelná.

Základní informace:

Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vinohrady
Počet obyvatel:	1 267 449

Pozemek parc.č. 3607:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Obvyklá cena [Kč]
cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3607	353,00	8 470,00	2 989 910,-

3) Výpočet:

$$1) - 2) = 128\,896\,456,- \text{ Kč} - 2\,989\,910,- \text{ Kč} = 125\,906\,546,- \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl:

Obvyklá cena budovy č.p. 2181 bez pozemku parc.č. 3607:		125 906 546,- Kč
Spoluvlastnický podíl:	1 / 3	41 968 849,- Kč
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu po zaokrouhlení:		41 968 800,- Kč

6 OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITÝMI VĚCMI SPOJENÝCH

Zpracovatelům znaleckého posudku byly předloženy nájemní smlouvy, v rozsahu 219 stran, v el. podobě. Po jejich studiu jsme konstatovali, že se jedná o neúplný stav a vyžádali jsme si proto doplnění informací. To proběhlo tabulkovou formou, přípisem ze dne 24.4.2019. Následně bylo dne 21.5.2019 provedeno kontrolní místní šetření, za účasti p. Jiřího Truhláře (dle svého vyjádření správce domu), kdy jsme provedli pouze částečné ohledání nemovitosti - přístup byl umožněn jen do společných sklepních prostor, společných chodeb a schodišť. Vzájemné porovnání skutečného stavu obsazení bytů a nebytových prostor jednotlivými nájemníky vůči stavu v předložených nájemních smlouvách jsme tedy nemohli provést. Náhradně jsme alespoň kontrolovali štítky na dveřích a štítky na poštovních schránkách a porovnávali je se jmény nájemníků uvedených v nájemních smlouvách. Rozdíl jsme neobjevili. Konstatujeme, že se jedná o skutečně náhradní postup a zdůrazňujeme, že ocenění předložených právních závad provádíme dle dostupných podkladů.

Předložené nájemní smlouvy jsou sjednány na pronájem bytů (převážně), zčásti též na pronájem nebytových prostor. Níže přikládáme soupis nájemních smluv v tabulkové formě, s uvedením jména/názvu nájemce, s uvedením částky měsíčního nájemného a dobu, na kterou byly nájemní vztahy sjednány - převážně se jedná o nájmy na dobu určitou, zčásti však na dobu neurčitou.

Soupis předložených nájemních smluv:

Jméno / Název	Budova	Typ	Označení bytu	Nájemné (měsíc)	Nájemní smlouva sjednána do data:
Dlouhý Jakub	č.p. 2181	byt	1	7 700	31.05.2020
Dopita Miroslav	č.p. 2181	byt	6	6 100	31.01.2020
Havlénová Jitka	č.p. 2181	byt	7	9 000	31.01.2020
Šobíšek Jan	č.p. 2181	byt	9	10 500	na neurčito
Tungwa Lesly Foko-Dilu	č.p. 2181	byt	10	13 000	31.01.2020
Hampejsová Helena	č.p. 2181	byt	12	10 500	na neurčito
Kubáčková Hana Ing.	č.p. 2181	byt	13	8 400	31.07.2019
Karacay Cemil	č.p. 2181	byt	15	11 000	31.10.2019
Melková Tereza Arch.	č.p. 2181	byt	16	8 500	31.07.2019
Neuhartová-Drahokoupil	č.p. 2181	byt	18	12 000	na neurčito
Sagasser Štěpán	č.p. 2181	byt	19	10 500	31.05.2020
Opavský Tomáš	č.p. 2181	byt	20	12 000	31.01.2020
Schulz Martin Ing.	č.p. 2181	byt	21	9 700	29.02.2020
Matefská škola Bambino	č.p. 2181	nebyt. prostor	22	17 000	31.03.2021
Burdová Dana	č.p. 2181	byt	23	12 200	31.08.2021
Dvořáková Hana	č.p. 2181	byt	24	11 000	30.09.2019
Král Jakub	č.p. 2181	byt	25	11 000	31.01.2020
Mahdalová Kateřina	č.p. 2181	byt	26	17 000	30.06.2019
Hendrych Jan Ing.	č.p. 2181	byt	27	11 000	30.04.2020
Suchánek Jakub	č.p. 2181	byt	28	11 000	30.11.2019
Palágyi Attila	č.p. 2181	byt	29	13 000	31.08.2019
Krausová Iveta	č.p. 2181	byt	30	12 500	31.03.2020
ROLINO spol. s r.o.	č.p. 2181	nebyt. prostor	100	40 000	31.12.2019

Byla provedena všechna šetření nezbytná k ověření, zda se jedná o nájemné v místě a čase obvyklé. Po analýze realitní inzerce, po konzultacích se spolupracujícími odhadci a realitními kancelářemi, můžeme prohlásit, že se o nájemné v místě a čase obvyklé jedná.

V případech nájmu bytů sjednaných na dobu **neurčitou** se má dle sdělení správce, p. Jiřího Truhláře, jednat o nájemníky, kteří zde bydlí již z dob před r. 1989, kdy byla používány tzv. „dekrety na byty“ a kdy se ještě v dlouhých porevolučních letech aplikovalo tzv. regulované nájemné a institut bytových náhrad. V současné době lze ve smyslu Zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění (NOZ) tento typ nájmních smluv sjednaných na dobu neurčitou vypovědět jen v určitých vymezených případech. Ocenění se provádí analogicky jako při ocenění právních závad vzniklých existencí věcného břemene na dobu života oprávněného z věcného břemene: oceňují se ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., resp. dle vyhlášky č. 457/2017 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů: §16b odst. 4): Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku.

Zbývající typ identifikovaných právních závad, tedy nájmních smluv sjednaných na dobu **určitou**, oceňujeme tak, že necháváme sjednanou dobu doběhnout.

Dále uvádíme, že ne všechny nájemníky se podařilo identifikovat - vysvětlením je kód „SPL“ v tabulce níže, což dle objasnění poskytnutého v přípisu znamená, že se jedná o byty, které svými nájemníky obsazují ostatní spoluvlastníci nemovitosti, o čemž není povinné nic známo.

Jméno / Název	Budova	Typ	Označení
SPL	č.p. 2181	byt	2
SPL	č.p. 2181	byt	8
SPL	č.p. 2181	byt	11
SPL	č.p. 2181	byt	14
SPL	č.p. 2181	byt	17
SPL	č.p. 2181	byt	31

Výpočet ztrátové hodnoty identifikovaných právních závad:

Jméno / Název	Budova	Typ	Označení bytu	Nájemné (měsíc)	Nájemní smlouva sjednána do data:	Doba do ukončení nájmní smlouvy (měsíce)	Ztrátová hodnota právních závad (Kč)
Dlouhý Jakub	č.p. 2181	byt	1	7 700	31.05.2020	12	92 400
Dopita Miroslav	č.p. 2181	byt	6	6 100	31.01.2020	8	48 800
Havlénová Jitka	č.p. 2181	byt	7	9 000	31.01.2020	8	72 000
Šobíšek Jan	č.p. 2181	byt	9	10 500	na neurčito	ekvivalent VB	1 260 000
Tungwa Lesly Foko-Dilu	č.p. 2181	byt	10	13 000	31.01.2020	8	104 000
Hampejsová Helena	č.p. 2181	byt	12	10 500	na neurčito	ekvivalent VB	1 260 000
Kubáčková Hana Ing.	č.p. 2181	byt	13	8 400	31.07.2019	2	16 800
Karacay Cemil	č.p. 2181	byt	15	11 000	31.10.2019	5	55 000
Melková Tereza Arch.	č.p. 2181	byt	16	8 500	31.07.2019	2	17 000
Neuhartová-Drahokoupil	č.p. 2181	byt	18	12 000	na neurčito	ekvivalent VB	1 440 000
Sagasser Štěpán	č.p. 2181	byt	19	10 500	31.05.2020	12	126 000
Opavský Tomáš	č.p. 2181	byt	20	12 000	31.01.2020	8	96 000
Schulz Martin Ing.	č.p. 2181	byt	21	9 700	29.02.2020	9	87 300
Mateřská škola Bambíno	č.p. 2181	nebyt. prostor	22	17 000	31.03.2021	22	374 000
Burdová Dana	č.p. 2181	byt	23	12 200	31.08.2021	27	329 400
Dvořáková Hana	č.p. 2181	byt	24	11 000	30.09.2019	4	44 000



Král Jakub	č.p. 2181	byt	25	11 000	31.01.2020	8	88 000
Mahdalová Kateřina	č.p. 2181	byt	26	17 000	30.06.2019	1	17 000
Hendrych Jan Ing.	č.p. 2181	byt	27	11 000	30.04.2020	11	121 000
Suchánek Jakub	č.p. 2181	byt	28	11 000	30.11.2019	6	66 000
Palágyi Attila	č.p. 2181	byt	29	13 000	31.08.2019	3	39 000
Krausová Iveta	č.p. 2181	byt	30	12 500	31.03.2020	10	125 000
ROLINO spol. s r.o.	č.p. 2181	nebyt. prostor	100	40 000	31.12.2019	7	280 000
				284 600			6 158 700

Hodnota právních závad celkem činí: - 6 158 700,- Kč

Hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na právních závadách činí:

$$6\,158\,700,-\text{ Kč} \times 1/3 = - 2\,052\,900,-\text{ Kč}$$

C ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 4508 – 225 / 2017 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 11.06.2019

Podpis za znalecký ústav:

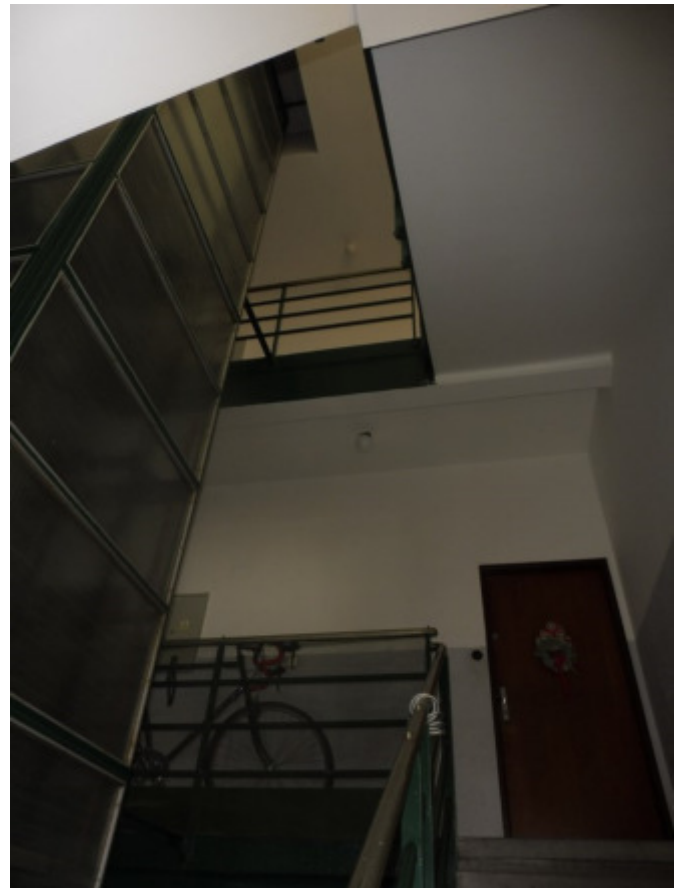
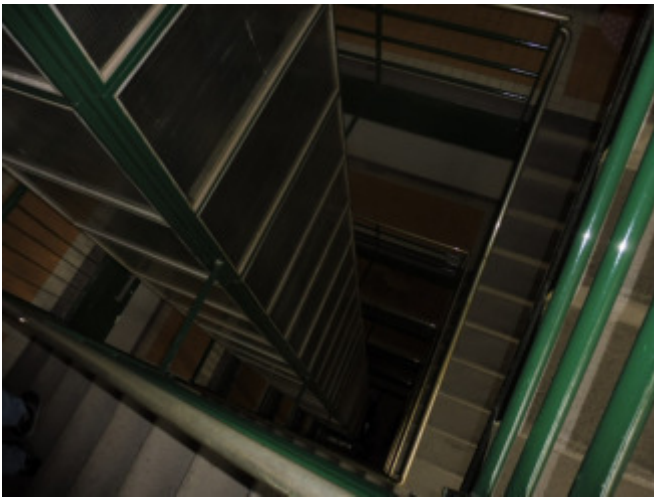
Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

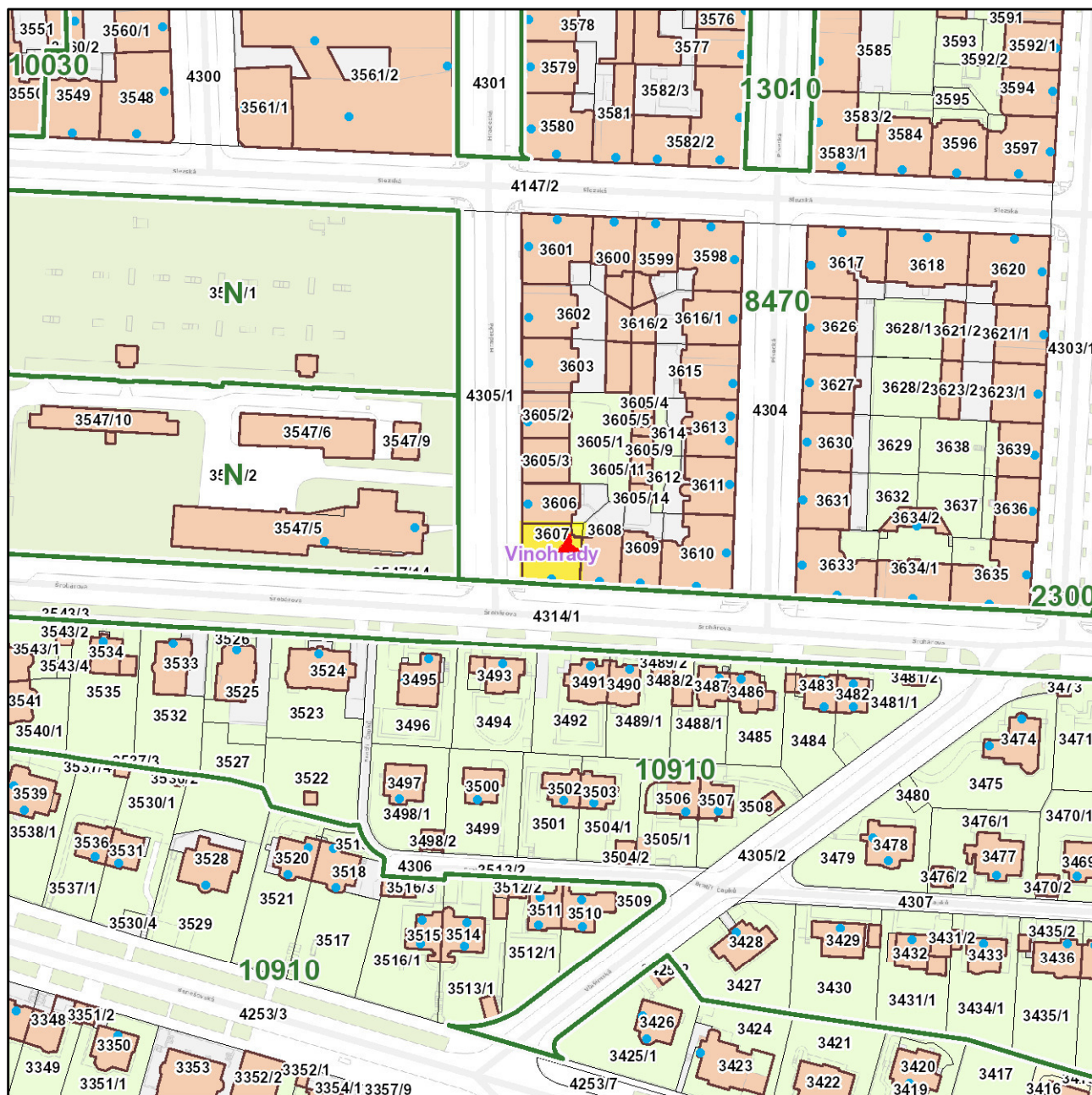
D PŘÍLOHY

1. Barevná fotodokumentace pořízená dne 21.05.2019
2. Výřez z Cenové mapy stavebních pozemků Hl. m. Prahy pro rok 2019









Katastrální území	
Název:	Vinohrady
Parcela	
Číslo parcely:	3607
Cena 2019	
Mapový list:	61
Cena:	8470 Kč/m²
Skupina:	4211

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
2000: 1.1.00-31.1.01 | **2001:** 1.2.01-31.12.01 | **2002:** 1.1.02-31.3.03 | **2003:** 1.4.03-31.1.04 | **2004:** 1.2.04-31.1.05 | **2005:** 1.2.05-31.1.06 | **2006:** 1.2.06-31.12.06 | **2007:** 1.1.07-31.12.07 | **2008:** 1.1.08-31.12.08 | **2009:** 1.1.09-31.12.09 | **2010:** 1.1.10-31.1.11 | **2011:** 1.2.11-31.12.11 | **2012:** 1.1.12-31.12.12 | **2013:** 1.1.13-31.12.13 | **2014:** 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | **2015:** 15.1.15-14.1.16 | **2016:** 15.1.16-31.12.16 | **2017:** 1.1.17-31.12.17 | **2018:** 1.1.18-31.12.18 | **2019:** od 1.1.19

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **120828414-28595-190726181816**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **24** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor dne 26.07.2019



120828414-28595-190726181816

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek
(<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>)

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.