

DODATEK Č. 1
KE ZNALECKÉMU POSUDKU

č. 4507 – 224 / 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: 23 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. 4507-224/2017 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 1/2 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha	Obec: 554782 Praha		
Kat.území: 727164 Vinohrady	List vlastnictví: 1445		
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. 2182	bydlení	3608, LV 13549	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 kalamit. 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. 4507-224/2017 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

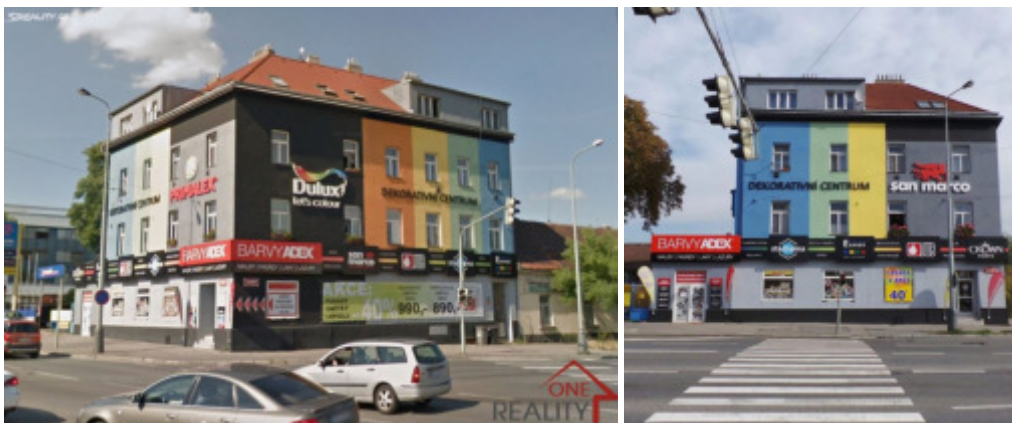
Voda: Dálkový vodovod

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

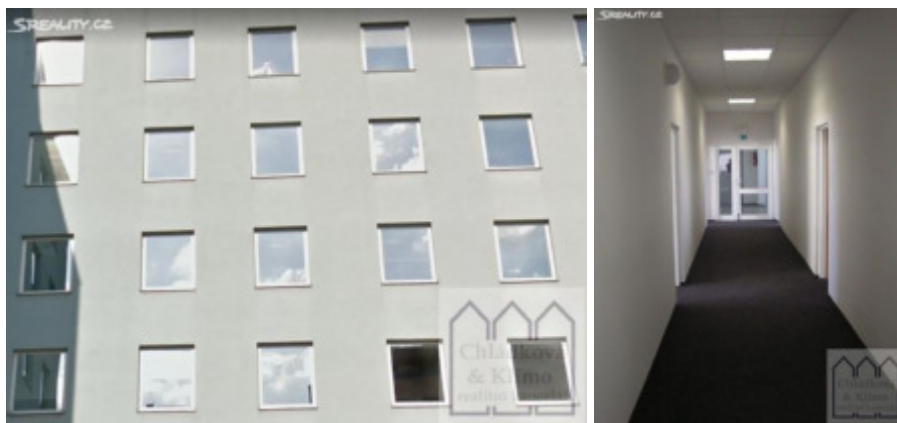
Odpad: Veřejná kanalizace

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

Elektřina: 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 nereflektuje 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 Cimburka, 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	0,90	1,00	0,95	39 687
SN 2	1 695,00	47 198	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	44 602
SN 3	1 950,00	53 846	0,90	1,05	1,05	0,85	1,00	45 415
SN 4	576,50	69 384	0,90	1,00	0,90	0,90	1,00	50 581
SN 5	1 190,00	71 429	0,90	0,95	0,95	0,85	1,00	49 315
SN 6	705,50	83 614	0,90	1,00	0,90	0,85	1,00	57 569
SN 7	1 199,00	80 901	0,90	1,00	0,95	1,00	0,90	62 253
SN 8	2 457,00	87 912	0,90	0,90	1,10	1,00	0,95	74 413
SN 9	2 200,00	88 636	0,90	0,90	1,05	1,00	1,00	75 385
SN 10	1 150,00	86 087	0,90	0,90	0,95	0,90	1,00	59 620
n: počet srovnávacích nemovitostí								10
Obvyklá cena:								55 884
Statistické veličiny:								
Směrodatná odchylka [SO]								12 254
Minimální hodnota								39 687
AP - SO								43 630
Aritmetický průměr [AP]								55 884
AP + SO								68 138
Maximální hodnota								75 385
Výměra:	1 427,52 m ²							79 775 471

2) Pozemek parc.č. 3608 evidovaný na LV č. 13549

Výše uvedené srovnávací nemovitosti obsahují kromě budov také pozemky, na kterých budovy stojí. Metodicky proto nutně musí výše zjištěná cena 79 775 471,- 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. 2182 evidovaná na LV č. 1445, resp. spoluvlastnický podíl na ní. Pozemek parc.č. 3608 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. 3608:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Obvyklá cena [Kč]
cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3608	310,00	8 470,00	2 625 700,-

3) Výpočet:

1) - 2) = 79 775 471,- Kč - 2 625 700,- Kč = 77 149 771,- Kč

Spoluvlastnický podíl:

Obvyklá cena budovy č.p. 2182 bez pozemku parc.č. 3608:	77 149 771	
Spoluvlastnický podíl:	1 / 2	38 574 886
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu po zaokrouhlení:	38 574 900	

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 a dále do jednoho nebytového prostoru (nájemce Ria Reality, a.s.) a do jednoho bytu (údajně užíván dcerou spoluvlastníka objektu). 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	Nájemné	Nájemní smlouva sjednána do data:
Vrzalová Jana	č.p. 2182	byt	5	18 000	29.02.2020
Železný Tomáš	č.p. 2182	byt	6	10 000	30.04.2019
Kruml Jaroslav	č.p. 2182	byt	7	4 500	na neurčito
Chlupáčová Simona Mgr.	č.p. 2182	byt	8	15 000	30.04.2019
Turín Jiří	č.p. 2182	byt	9	7 000	na neurčito
Kolenovská Eva	č.p. 2182	byt	10	8 000	na neurčito
Beneš Pavel Bohumil	č.p. 2182	byt	11	12 500	31.01.2020
Zachar Patrik	č.p. 2182	byt	12	11 000	29.02.2020
Rychlík Jan	č.p. 2182	byt	14	13 000	29.02.2020
Correa Carlos Andrés Acevedo	č.p. 2182	byt	16	12 500	29.02.2020
Štíbr David	č.p. 2182	byt	17	7 500	30.06.2019
Sušek Miroslav	č.p. 2182	byt	18	14 000	31.07.2019
RIA REALITY a.s.	č.p. 2182	nebyt. prostor	101	1 400	na neurčito
RETHWALL a.s.	č.p. 2182	nebyt. prostor	102	9 000	31.03.2020
AC SYSTEMS, s.r.o.	č.p. 2182	nebyt. prostor	200	21 600	na neurčito
Dobal Stanislav	č.p. 2182	nebyt. prostor	400	20 000	30.04.2020

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.

Pro nájmní smlouvy sjednané na dobu **neurčitou** s právními osobami (RIA REALITY a.s. a AC SYSTEMS s.r.o.) na pronájem nebytových prostor, provádíme ocenění se simulací tříměsíční výpovědní doby: ve smyslu NOZ § 2231, odst. 1): Nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze stran. Jedná-li se o věc movitou, je výpovědní doba jednoměsíční, jedná-li se o věc nemovitou, je tříměsíční. odst. 2): Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

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

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

Jméno / Název	Budova	Typ	Označení
volný byt	č.p. 2182	byt	4
SPL	č.p. 2182	byt	13
SPL	č.p. 2182	byt	15
SPL	č.p. 2182	byt	19

Výpočet hodnoty identifikovaných právních závad:

Jméno / Název	Budova	Typ	Označení	Nájemné	Nájmní smlouva sjednána do data:	Doba do ukončení nájmní smlouvy (měsíce)	Ztrátová hodnota právních závad (Kč)
Vrzalová Jana	č.p. 2182	byt	5	18 000	29.02.2020	9	162 000
Železný Tomáš	č.p. 2182	byt	6	10 000	30.04.2019	0	0
Kruml Jaroslav	č.p. 2182	byt	7	4 500	na neurčito	ekvivalent VB	540 000
Chlupáčová Simona Mgr.	č.p. 2182	byt	8	15 000	30.04.2019	0	0
Turín Jiří	č.p. 2182	byt	9	7 000	na neurčito	ekvivalent VB	840 000
Kolenovská Eva	č.p. 2182	byt	10	8 000	na neurčito	ekvivalent VB	960 000
Beneš Pavel Bohumil	č.p. 2182	byt	11	12 500	31.01.2020	8	100 000
Zachar Patrik	č.p. 2182	byt	12	11 000	29.02.2020	9	99 000
Rychlík Jan	č.p. 2182	byt	14	13 000	29.02.2020	9	117 000
Correa Carlos Andrés Acevedo	č.p. 2182	byt	16	12 500	29.02.2020	9	112 500
Štíbr David	č.p. 2182	byt	17	7 500	30.06.2019	1	7 500
Sušek Miroslav	č.p. 2182	byt	18	14 000	31.07.2019	2	28 000
RIA REALITY a.s.	č.p. 2182	nebyt. prostor	101	1 400	na neurčito	3	4 200
RETHWALL a.s.	č.p. 2182	nebyt. prostor	102	9 000	31.03.2020	10	90 000



AC SYSTEMS, s.r.o.	č.p. 2182	nebyt. prostor	200	21 600	na neurčito	3	64 800
Dobal Stanislav	č.p. 2182	nebyt. prostor	400	20 000	30.04.2020	11	220 000
				185 000			3 345 000

Hodnota právních závad celkem činí: 3 345 000,- Kč

Hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na právních závadách činí:

$$3\,345\,000,- \text{ Kč} \times 1/2 = \mathbf{1\,672\,500,- \text{ Kč}}$$

B REKAPITULACE

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727164 Vinohrady

List vlastnictví: 1445

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Vinohrady, č.p. 2182	bydlení	3608, LV 13549	památkově chráněné území

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

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

38 574 900,- Kč

slovy: Třicetosmmilionůpětsetsedmdesátčtyřitisícdevětset korun českých

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 4507 – 224 / 2017 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 11.06.2019

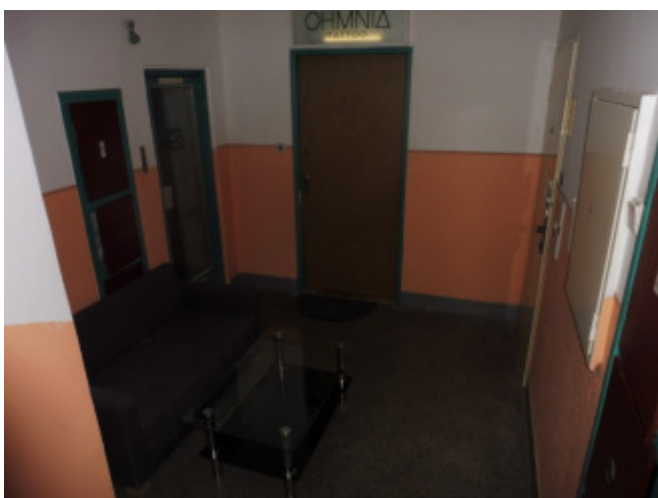
Podpis za znalecký ústav:

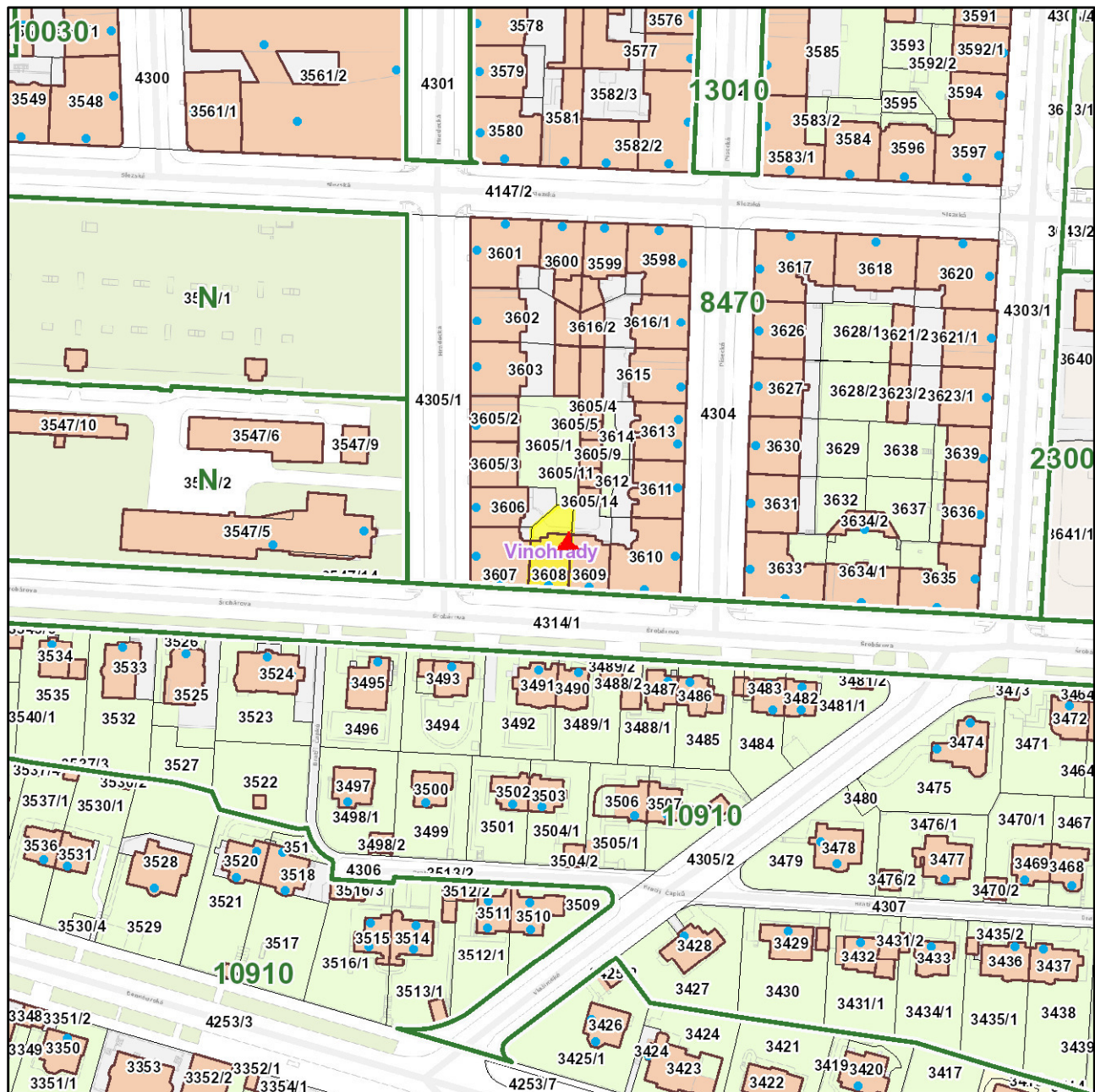
Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

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:	3608
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 **120828387-28595-190726181812**, 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 **23** 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



120828387-28595-190726181812

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.