

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4508 – 225 / 2017

dle Usnesení č.j. 067 EX 4604/12-148

Objednavatel:	Exekutorský úřad Praha 5
Sídlo:	JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor
IČ:	Evropská 663/132, 160 00 Praha 6 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. info@znalci-cr.cz
mail:	Ing. Václav Kunášek, Ing. Milan Bálek, Jaromír Ondrušák
Zpracovatelé:	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 posudku:	Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 067 EX 4604/12-148 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Jurajem Podkonickým, Ph.D. dne 26.02.2016.
Posudek obsahuje:	31 stran včetně příloh
Posudek se předává:	v jednom vyhotovení
Výtisk číslo:	1
Zpracováno:	15.05.2017



Obsah posudku	strana
A NÁLEZ.....	3
1 Úkol a předmět ocenění	3
2 Místní šetření	3
3 Den ocenění	3
4 Podklady	3
5 Uznávané metody ocenění	4
B POSUDEK	8
1 Aplikovaná metoda ocenění.....	8
2 Ocenění	9
3 Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených	24
C REKAPITULACE	25
D ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	26
E PŘÍLOHY	26

- zákon 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. a č. 228/2014 Sb.
- vyhláška č. 443/2016 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2017
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2017
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2008, 2010, 2012, 2014, 2015, 2016

5 UZNÁVANÉ METODY OCENĚNÍ

5.1 **Metoda nákladová**

Metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady. Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (nemovitých věcí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, vydáváno pololetně – ÚRS Praha nebo Báze technicko-hospodářských ukazatelů stavebních objektů PORINGS, s.r.o. (reprezentativní vzorek cca 1200 objektů). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Je-li výchozí hodnota vztažena k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto hodnotu upravit pomocí tzv. Stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota. Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá někdy též modifikovaná metodika, a to za pomoci vyhlášky č. 443/2016 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

5.2 **Metoda výnosová**

Fundamentálním principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Na principu očekávání nejsou prognózovány pouze budoucí výnosy a jejich časový vývoj, ale i volba kapitalizačních měr, které implicitně odrážejí stupeň jejich očekávané pravděpodobnosti, spolehlivosti a stability.

Fundamentální vzorec výnosové metody: $V_H = \frac{V}{i}$ [Kč]

kde: VH ... hledaná výnosová hodnota nemovitých věcí
V ... čisté příjmy z nemovitých věcí
i ... míra kapitalizace

Anticipovaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu, popřípadě jde-li o nemovitou věc v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze aplikovat výnos dosažitelný. Roční výnos z pronájmu nemovité věci je třeba snížit o obhospodařovací náklady související nemovitou věcí.

Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace (*Yield Capitalization*), která je procesem vycházejícím z exaktních principů složeného úročení jakožto jedné z disciplin finanční matematiky. Délka uvažovaného časového úseku (*Projection Period*) odpovídá většinou intervalu několika roků, během nichž jsou trendy ve vývoji výše výnosů ještě objektivně předpověditelné. Konkrétní délka zvoleného pásma není v odborné literatuře nijak limitována, zpravidla se užívá interval 5 - 15 let. Kratší interval je spíše výjimečný, neboť zmenšování pásma směřuje k přímé (nikoliv výnosové) kapitalizaci. V závěru zvoleného úseku se obvykle uvažuje s reverzním výnosem simulujícím např. výnos z prodeje.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovité věci zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitou věc v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovité věci je třeba snížit o náklady na *provoz* nemovité věci (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovité věci, daň z nemovitosti a pojištění nemovitého majetku). Některé metodiky odpočítávají i *neprovozní* náklady (zejména odpisy). Domníváme se (spolu s odbornou veřejností zejména v bankovním a investičním sektoru), že tato kategorie nákladů nemá své opodstatnění. Zřejmou výhodou metodik výpočtu bez neprovozních nákladů je odpověď na otázku investora, za jak dlouhý časový úsek bude počáteční investice do pořízení nemovité věci návratná.

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

$$\text{Návratnost [roky]} = \text{počáteční investice [Kč]} / \text{roční čistý zisk z pronájmu [Kč/rok]}$$

V německy hovořících zemích je obvykle používána metoda „časově omezené renty“:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde: ČV ... každoroční čisté příjmy z nemovité věci,
q = 1 + i, kdy i = míra kapitalizace,
n ... zbývající doba užití nemovité věci (myšleno zejména ekonomická a morální životnost),
HP ... hodnota pozemku.

Velice důležitým bodem při stanovení výnosové hodnoty nemovité věci je stanovení diskontní míry. Míra, kterou se kapitalizují budoucí příjmy (*Yield Rate*), má na výnosovou hodnotu investice (nemovité věci) zásadní vliv. Stanovení míry kapitalizace se obvykle děje dvěma způsoby:

- 1) míra výnosnosti odhadnutá na základě porovnání s obdobnými typy nemovité věci,
- 2) pokud není dostatek údajů k add 1), pak se konstrukce výpočtu míry kapitalizace obvykle odvíjí od tzv. stavebnicového způsobu, kdy „jádro“ tvoří výchozí úroveň bezpečného typu investic na finančním trhu a nadstavbu pak rizikové prémie jako součet všech projevujících se rizik, hrozeb a nevýhod, kterým jsou vystaveny posuzované nemovité věci na trhu realit oproti výchozí odhadnuté míře z finančního trhu. Jedná se tedy o součet:

- bezrizikové míry výnosnosti,
- premií (přirážek) za rizika.

matematické vyjádření: $i = i_{\text{bezp}} + \Sigma\sigma$

kde: i ... míra kapitalizace
 $i_{\text{bezp.}}$... bezpečný typ investice
 $\Sigma\sigma$... součet prémie (přirážek) za rizika

Viz např. „Výnosová hodnota nemovitostí“, autor Ing. Zbyněk Zazvonil, ISBN 80-902109-3-7.

Jako základ pro hodnocení bezpečného typu investice je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů; aktuální informace o nich jsou volně k dispozici např. na webových stránkách bank, obchodníků s cennými papíry či ratingových agentur.

Přirážky k bezpečnému výnosu se pak obvykle pojí s riziky, které lze shrnout do tří bodů:

Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovité věci

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem odhadce je tedy prověřit technickou kvalitu stavby.

Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovité věci

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitou věc pronajímat takovým nájemníkům a za takové nájmy, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovité věci přestane být zájem – tzv. „ekonomická životnost“.

Přirážka za rizika právními povahy

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitou věcí spjaty věcné břemena, práva na náhradní bydlení, zda stavby stojí na pozemcích jiných vlastníků, zda přístup k nemovité věci je možný jen přes pozemky jiných vlastníků, soudní spory apod.

5.3 Metoda komparativní

Srovnávací metoda, někdy nazývaná též komparativní metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovité věci (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitých věcí patří:

Poloha nemovitých věcí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitých věcí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitých věcí
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitých věcí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitých věcí
- prodejnost obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitých věcí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze, kde by soupisy sjednaných cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli napojeni na databázi Českého statistického úřadu, který shromažďuje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze které by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovité věci. To však v podmínkách České republiky není z důvodů výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitých věcí včetně jejich původních nabídkových cen.

Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitá věc prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Úkolem oceňovatelů je proto zejména prezentovat jejich odborný pohled na věc, který by ovšem měl korespondovat s pokud možno co nejširší výsečí z portfolia potenciálních kupujících. To potvrzuje i článek uveřejněný v odborném čtvrtletníku „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009, str. 50: „Důležitou dovedností odhadce musí být schopnost vcítění se do uvažování investora. Znamená to umět si odpovědět na otázky, které si takový investor klade - proč bych si onu nemovitou věc měl kupovat, jaké přinese benefity, jaká je perspektiva takové investice, jaká je návratnost.“ Přesto je však pravděpodobné a časté, že existuje zájemce se zvláštním úhlem pohledu, případně zájemce disponující informacemi, které nejsou nijak veřejně přístupné a známé. Takový zájemce se pak nachází mimo výše zmíněnou výseč potenciálních kupujících a proto i cena, kterou je ochoten za danou nemovitou věc vydat, je mimo běžnou relaci. Z těchto důvodů odborná veřejnost považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc.

Aplikace metod viz např. publikace *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016 nebo Ing. Zbyněk Zazvonil, *Porovnávací hodnota nemovitostí*, nakladatelství Ekopress 2006.

B POSUDEK

1 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 prodeji 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 přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Komparativní způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem ve smyslu bodu A.5.3 tohoto posudku, a to metodou přímého porovnání.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

2 OCENĚNÍ

Popis:

Dům je půdorysně postaven ve tvaru písmene "L", je rohový, situovaný na mírně svažitém terénu. Plochy v přízemí jsou využívány ke komerčnímu účelu (se samostatným vstupem z ulice Šrobárova), v dalších podlažích jsou pak byty, dle sdělení správce většinou v pronájmu. Okolní zástavbu tvoří hlavně domy k bydlení a komerci. Centrum hlavního města Prahy je ve vzdálenosti 3 km, k stanici metra Flora je vzdálenost 370 m. Přístup ke stavbě je přímo z ulice Šrobárova, oplocení je provedeno včetně dvora se zpevněnou plochou v uzavřeném atriu, které je ohraničeno okolními domy.

Konstrukční řešení a technické vybavení domu k bydlení č.p. 2181:

Doba výstavby:	dle zjištěných podkladů před 80 lety; údržba: průměrná; stavební úpravy (nebytový prostor) v 1.NP před 24 lety		
Počet podlaží:	podsklepeno 2 podzemní podlaží, 8 nadzemních podlaží		
Základy:	betonové pasy a patky		
Nosné konstrukce:	železobetonový skelet s výplňovým zdívkem v tl. 30 cm, z cihel a tvárnic; zatepleno pouze 8 podlaží		
Stropy:	ŽB monolitické trámové s rovným podhledem		
Střecha:	plochá střecha (ŽB monolitická)	Krytina střechy:	živičná
Klempířské konstrukce:	dešťové žlaby a svody, oplechování vč. střešních prostupů; původně z pozinkovaného plechu, některé části opatřeny nátěrem; některé části v Cu		
Vnitřní povrchy:	dvouvrstvé vápenocementové omítky; podhledy; obklady keramické na WC, v koupelně, v kuchyni		
Vnější povrchy:	vápenocementové omítky hladké; obklad soklu - páskový obklad (kabřinec, kamenný, keramické obklady čtvercové); keramický obklad na ostěních, nadpražích a parapetech (okolo okenních otvorů)		
Schody:	nosná část železobetonová; povrch stupňů: teraco; zábradlí kovové		
Dveře:	dřevěné plné, s dřevěnými a kovovými zárubněmi a dřevěnými prahy, vstupní do domu jsou dřevěné - prosklené	Vrata:	nejsou
Okna:	dřevěná se zdvojeným jednoduchým zasklením; 1x výkladce se zasklením do kovového rámu; na oknech z ulice v přízemí jsou venkovní rolety		
Povrch podlah:	dle účelu užití místnosti: keramická dlažba, betonová mazanina, vlýsky		
Vytápění:	centrální dálkové; ústřední rozvod do litinových radiátorů s termostatickými hlavice		
Ohřev teplé vody:	centrální dálkové		
Vnitřní vodovod:	je proveden rozvod studené i teplé vody	Hygienické vybavení:	WC splachovací oddělené od koupelen; v koupelnách: umyvadlo, vana

Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů; litina, plast	Vnitřní plynovod:	rozvod je proveden
Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V); bleskosvod je instalován		
Výtahy:	stanice v každém podlaží	Vybavení kuchyní:	sporáky (na plyn, el. energii)

Upozornění: Detailní prohlídka celého domu nemohla být provedena. Konstruktivní řešení, technické vybavení je popsáno jako standardní (typické) pro daný typ stavby; jejich skutečné provedení tedy může být odlišné.

Pravděpodobná dispozice:

2.PP: schodišťový prostor s výtahem, chodby, sklepní a skladové prostory, bývalá kotelna

1.PP: schodišťový prostor s výtahem, chodby, bývalá kotelna, prádelna, sušárna, WC, sklepní a skladové prostory

1.NP: vstup, vestibul, schodišťový prostor s výtahem; nebytový prostor: 7x kancelář, 2x komora, čajová kuchyňka, 2x WC (ženy, muži), úklidová komora, chodba, archiv; byt 1+1

2.NP: schodišťový prostor s výtahem; 2x byt 1+1; byt 2+1; byt 3+1; lodžie, balkóny

3.NP: schodišťový prostor s výtahem; 2x byt 2+1; byt 1+1; byt 4+1; lodžie, balkóny

4.NP: schodišťový prostor s výtahem; byt 2+1; byt 4+1; byt 2+kk; byt 1+1; lodžie, balkóny

5.NP: schodišťový prostor s výtahem; byt 1+1; byt 2+kk; byt 3+1; byt 2+1; lodžie, balkóny

6.NP: schodišťový prostor s výtahem; byt 1+1; byt 2+kk; byt 3+1; byt 2+1; lodžie, balkóny

7.NP: schodišťový prostor s výtahem; byt 1+1; byt 2+kk; byt 4+1; byt 2+1; lodžie, balkóny

8.NP: schodišťový prostor s výtahem, společná terasa; byt 1+1; 3x byt 1+kk; terasy

Srovnávací parametry:

Celkové parametry:

Název	Zastavěná plocha [m ²]	Užitná plocha [m ²]
Dům k bydlení č.p. 2181	337,38	2 692,15
Pozemek po zaokrouhlení	337,00	16,00

Srovnávací parametry dle typu podlahové plochy:

Podlahové plochy	Výměra [m²]	Koeficient dle typu podlahové plochy	Započítatelná výměra [m²]
společné prostory v nadzemních podlažích	247,03	1,0	247,03
sklepní prostory	402,91	0,5	201,46
bytové a komerční prostory	1 953,74	1,0	1 953,74
lodžie, balkony a terasy	88,47	0,5	44,23
Započítaná podlahová plocha:			2 446,46

Závady technické povahy:

Prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou zatím v zachovalém technickém stavu, ovšem prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) již vykazují známky zvýšeného opotřebení. To se projevuje na některých kovových konstrukcích, které jsou zčásti zkorodovány (dešťové žlaby a svody, oplechování), okna jsou již také s vyšším opotřebením. Dále bylo upozorněno, že rozvody vody jsou funkční, ovšem původní a nejsou osazeny podružná měření z důvodu možného praskání potrubí a tvoření mikrotrhlin. Jinak je stavba bez viditelných statických poruch a její stavebně-technický stav odpovídá stáří, technologickým postupům výstavby a použitým stavebním materiálům a průměrné údržbě. Další připomínky existují spíše v rovině estetické v oblasti obnovy maleb a nátěrů či výměně keramických obkladů, podlahových krytin a zařizovacích předmětů ZTI, které přestože jsou funkční, již pravděpodobně některé nebudou odpovídat nárokům současného standardu.

Rizika ekonomické povahy:

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit finanční prostředky na rekonstrukci a opravy. Stanovení jejich výše značně přesahuje rámec tohoto znaleckého posudku, navíc jsou závislé na představě o rozsahu a kvalitě rekonstrukce potenciálním novým vlastníkem.

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1446 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, exekuce na část majetku). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Srovnávací nemovité věci (SN):

1) Činžovní dům

Nabídková cena: 85 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 42 500 Kč/m²

Lokalita: Legerova, Praha 2 - Vinohrady

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Patrový

Podlaží: 8 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 370 m²Užitná plocha: 2000 m²

Garáž: Ano

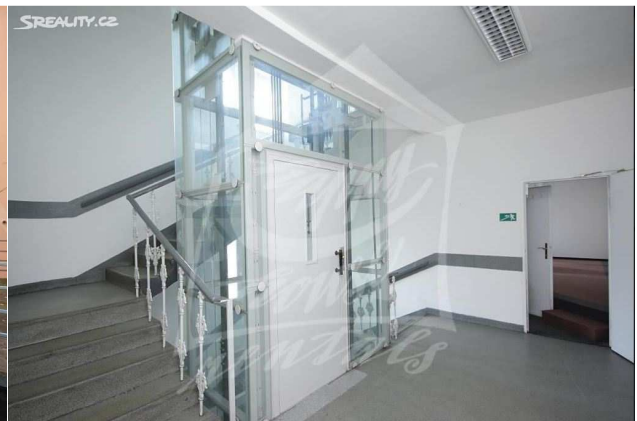
Voda: Dálkový vodovod

Elektrina: 230V

Výtah: Ano

Popis:

Činžovní dům na pomezí Nového Města a Vinohrad, který je využíván ke komerčním účelům a je v současné době prázdný. Dům sestává ze sedmi nadzemních podlaží a je zde vybudován výtah. Dále jsou k dispozici dvě garáže. Vzdálenost na metro "C" - I. P. Pavlova cca 300m, Václavské náměstí cca 300m.



Zdroj:

Realitní kancelář Happy House Rentals s.r.o.

Uruguayská 78/12, 12000 Praha - Vinohrady

www.happyhouserentals.com

2) Činžovní dům

Nabídková cena: 29 990 000 Kč

Upravená nabídková cena: 49 407 Kč/m²

Lokalita: Husitská, Praha 3 - Žižkov

Stavba: Smíšená

Podlaží: 5 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 400 m²

Užitná plocha: 700 m²

Plocha podlahová: 514 m²

Plocha pozemku: 630 m²

Započítaná podlahová plocha: 607 m²

Garáž: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Výtah: Ne

Popis:

Činžovní dům s pozemkem v Praze 3 - Žižkově. V přízemí domu je prodejna (95 m²), vjezd do dvora vraty na dálkové ovládání. Ve dvoře je možnost parkování, garáž se skladem a budova s kancelářskými prostory (180 m²). V domě ve 2.NP jsou dva byty (75 m², 44 m²) a ve 3.NP je byt (120 m²) po kompletní rekonstrukci. Dům je z roku 1895, je kompletně podsklepený a původně bylo v domě 6 bytových jednotek. Nad byty je půda (140m²).



Zdroj:

Realitní kancelář Bright Blue - Realitní služby a investice

Českobrodská 73, 19000 Praha - Hrdlořezy

www.brightblue.blue

3) Činžovní dům

Nabídková cena: 55 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 45 833 Kč/m²

Lokalita: Plzeňská, Praha 5 - Smíchov

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Plocha zastavěná: 400 m²

Užitná plocha: 1200 m²

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Popis:

Činžovní dům v lokalitě Pražských Košířů. V blízkosti domu tramvajová zastávka. Podlahová plocha nemovitosti bez chodeb je 1 200m². V domě se nachází více jak 20 bytů a nebytové prostory. Dům je částečně pronajat (vše tržně za cca 1,5 mil. korun ročně).



Zdroj:

Realitní kancelář Porta Reality, s.r.o.

Lucemburská 2136/16, 13000 Praha - Vinohrady

Tel.: 222 742 600

www.portareality.cz

4) Činžovní dům

Nabídková cena: 67 362 500 Kč

Upravená nabídková cena: 52 627 Kč/m²

Lokalita: Praha 4

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Podlaží: 7 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 325 m²

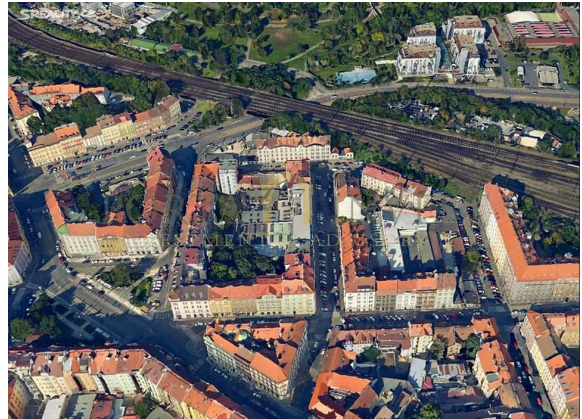
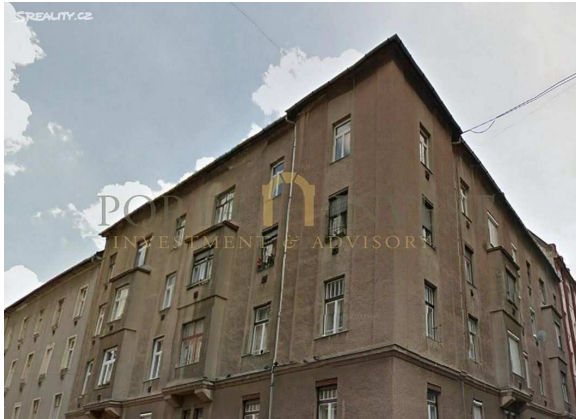
Plocha podlahová: 1280 m²

Rok rekonstrukce: 2011

Výtah: Ano

Popis:

Rohový činžovní dům v blízkosti náměstí Bratří Synků. Dům se nachází jen několik metrů od tramvajové a autobusové zastávky. Dům má celkem 6NP a 1PP s čistou pronajímatelnou plochou 1280 m². Jedná se bytový dům bez komerčních prostor, celkem 24 bytů: 16x 1+1, 2x 2+0, 5x 2+1 a 1x 3+1 – nejvíce bytů je v kategorii do 50 m². V roce 2010/2011 provedena částečná rekonstrukce domu, 3 nové podkrovní byty, osazen nový výtah, rozvody, fasáda a střecha. Většina bytů je po rekonstrukci. Nyní je 5 bytů volných, 4 byty mají regulovaný nájem a zbytek je tržně pronajat. Roční výnos z nájmu bez započítání služeb je 2.040.000 Kč.



Zdroj:

Realitní kancelář Porta Reality, s.r.o.

Lucemburská 2136/16, 13000 Praha - Vinohrady

Tel.: 222 742 600

www.portareality.cz

5) Činžovní dům

Nabídková cena: 110 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 61 111 Kč/m²

Lokalita: Praha 7 - Holešovice

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 300 m²

Plocha podlahová: 1800 m²

Rok rekonstrukce: 2016

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Výtah: Ano

Popis:

Bytový dům v Holešovicích. Dům prochází kompletní rekonstrukcí. V domě se nachází více jak 25 jednotek o celkové pronajímatelné ploše 1.800m².



Zdroj:

Realitní kancelář Porta Reality, s.r.o.

Lucemburská 2136/16, 13000 Praha - Vinohrady

Tel.: 222 742 600

www.portareality.cz

6) Činžovní dům

Nabídková cena: 64 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 64 000 Kč/m²

Lokalita: Praha 7

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 1000 m²

Popis:

Činžovní dům v Praze 7; 17 bytů.



byt 6.B / appartamento 6.B	
6.B1	chodba / corridoio 5,90 m ²
6.B2	obytná kuchyně / cucina 27,00 m ²
6.B3	ložnice / camera de letto 11,97 m ²
6.B4	ložnice / camera de letto 15,00 m ²
6.B5	koupelna / bagno 4,95 m ²
6.B6	koupelna / bagno 3,22 m ²
6.B7	komora / deposito 1,61 m ²
celkem / totale 69,65 m²	



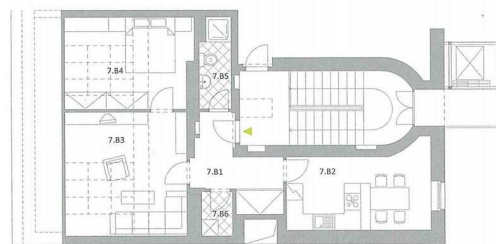
byt 7.A / appartamento 7.A	
7.A1	chodba / corridoio 9,86 m ²
7.A2	obytná kuchyně / cucina 32,26 m ²
7.A3	ložnice / camera de letto 17,32 m ²
7.A4	koupelna / bagno 4,11 m ²
7.A5	komora / deposito 2,26 m ²
celkem / totale 65,81 m²	



byt 6.A / appartamento 6.A	
6.A1	chodba / corridoio 9,50 m ²
6.A2	obytná kuchyně / cucina 29,10 m ²
6.A3	ložnice / camera de letto 13,00 m ²
6.A4	ložnice / camera de letto 11,32 m ²
6.A5	koupelna / bagno 5,05 m ²
6.A6	wc / gabinetto 2,31 m ²
celkem / totale 70,28 m²	



byt 7.B / appartamento 7.B	
7.B1	chodba / corridoio 7,96 m ²
7.B2	obytná kuchyně / cucina 15,40 m ²
7.B3	obývací pokoj / camera 19,86 m ²
7.B4	ložnice / camera de letto 15,09 m ²
7.B5	koupelna / bagno 3,67 m ²
7.B6	komora / deposito 1,83 m ²
celkem / totale 63,81 m²	



Zdroj:

Realitní kancelář Carlsbad Reality
 Karla IV. 505/1, 36001 Karlovy Vary
www.karlovyvary-realty.ru/cz

7) Činžovní dům

Nabídková cena: 83 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 75 113 Kč/m²

Lokalita: Lidická, Praha - Smíchov

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Podlaží: 6

Užitná plocha: 1105 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Popis:

Činžovní dům se nachází v Lidické ulici v blízkosti Metro Anděl v Praze 5 - Smíchov. Dům je plně obsazený, v domě se nachází bytové jednotky a nebytové prostory. Dům prošel v minulých letech kompletní rekonstrukcí.



Zdroj:

Realitní kancelář SOUKUP & PARTNERS s.r.o.

Pösova 1409/3, 10600 Praha - Záběhlice

www.spartners.cz

8) Činžovní dům

Nabídková cena: 15 450 000 Kč

Upravená nabídková cena: 34 333 Kč/m²

Lokalita: Vlkova, Praha 3 - Žižkov

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Podlaží: 4

Užitná plocha: 900 m²

Popis:

Činžovní dům na Žižkově - Praha 3. Dům není rozdělen na bytové jednotky. V domě je celkem 9 bytů o velikosti 3+1, 2+1, 1+1 a komerční prostory zhruba o výměře 430 m² v přízemí domu – vstup přímo z ulice. V domě sklepní prostory a půdní prostor - výška hřebene 4,6 m.



Zdroj:

Realitní kancelář Dumrealit.cz

Vinohradská 1710/100, 13000 Praha - Vinohrady

www.dumrealit.cz

9) Činžovní dům

Nabídková cena: 11 900 000 Kč

Upravená nabídková cena: 59 008 Kč/m²

Lokalita: Milíčova, Praha 3 - Žižkov

Stavba: Cihlová

Podlaží: 3

Plocha zastavěná: 229 m²

Užitná plocha: 805 m²

Započítaná podlahová plocha: 605 m²

Plocha pozemku: 229 m²

Sklep: Ano

Parkování: Ano

Popis:

Činžovní dům, který se sestává z nebytových prostor – přízemí: obchod 45 m², nebytové prostory 50 m² (upraveno jako byt 2+1); sklepy 200 m² přístupné z ulice; dále 1. patro byt 2+1 cca 50 m², 3+1 cca 70 m² a 2. patro 4x garsoniéra cca 30 m² a půda cca 200 m².



Zdroj:

Realitní kancelář Bleskové reality

Masarykovo náměstí 34/15, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav - Brandýs nad Labem

www.bleskove-reality.cz

10) Činžovní dům

Nabídková cena: 15 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 44 508 Kč/m²

Lokalita: Nad Strouhou, Praha 4 - Braník

Plocha pozemku: 252 m²

Zastavěná plocha domu: 182 m²

Dvůr: 70 m²

Užitná plocha: 703 m²

Započítaná podlahová plocha: 663,50 m²

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Patrový

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Výtah: Ne

Popis:

Řadový činžovní dům z počátku 20 let minulého století, po téměř celkové vnitřní rekonstrukci. Dům se nachází na Praze 4, ve čtvrti Braník - v jižní části města na pravém břehu řeky Vltavy. Dopravní dostupnost MHD tramvají. V domě se nachází 10 bytových jednotek a 2 prostory pro podnikání v suterénu domu. Celková plocha domu včetně chodeb a schodišť je 703 m², z toho: 67 m² - nebytové prostory, 471 m² - bytová plocha, 55 m² - sklepy, 24 m² - terasy, 86 m² - schodiště a chodby. Suterén: nebytové prostory: 33 m² a 34 m², sklepy - 55 m². Přízemí: byt 3 - 56 m², byt 4 - 57 m². 1. Patro: byt 5 - 48 m², byt 6 - 28 m², byt 7 - 48 m². 2. Patro: byt 8 - 48 m², byt 9 - 28 m², byt 10 - 48 m². 3. Patro: byt 11 - 53 m² + 12 m² terasa, byt 12 - 57 m² + 12 m² terasa. Roční čistý výnos cca 600 000,- Kč.



Zdroj:

Realitní kancelář INDEPENDENT spol. s r.o.

U Zvonařky 448/16, 12000 Praha – Vinohrady

www.sreality.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 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	2 000,00	42 500	0,90	0,95	1,00	1,00	1,10	39 971
SN 2	607,00	49 407	0,90	1,00	0,85	1,05	1,00	39 686
SN 3	1 200,00	45 833	0,90	1,05	0,90	1,00	0,90	35 083
SN 4	1 280,00	52 627	0,90	1,00	0,90	0,95	0,90	36 447
SN 5	1 800,00	61 111	0,90	1,00	0,95	0,90	0,90	42 323
SN 6	1 000,00	64 000	0,90	1,00	0,90	1,00	1,10	57 024
SN 7	1 105,00	75 113	0,90	1,00	0,90	0,90	1,10	60 233
SN 8	900,00	34 333	0,90	1,00	0,90	1,00	1,05	29 201
SN 9	605,00	59 008	0,90	1,00	0,85	1,10	0,95	47 173
SN 10	663,50	44 508	0,90	1,05	0,85	1,00	1,00	35 751
n: počet srovnávacích nemovitostí								10
Obvyklá cena:								42 289
Statistické veličiny:								
Směrodatná odchylka [SO]								9 861
Minimální hodnota								29 201
AP - SO								32 428
Aritmetický průměr [AP]								42 289
AP + SO								52 150
Maximální hodnota								60 233
Výměra:	2 446,46 m ²							103 458 733

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 musí výše zjištěná cena 103 458 733,- 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 2017. 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) = 103 458 733,- Kč - 2 989 910,- Kč = **100 468 823,- Kč**

Spoluvlastnický podíl:

Obvyklá cena budovy č.p. 2181 bez pozemku parc.č. 3607:		100 468 823
Spoluvlastnický podíl:	1 / 3	33 489 608
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu po zaokrouhlení:		33 490 000

3 OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITÝMI VĚCMÍ SPOJENÝCH

Upozorňujeme, že většina bytových a nebytových prostor je dle ústního sdělení správce objektu pronajata, ovšem nájemní smlouvy nebyly do dne zpracování znaleckého posudku předloženy. Považujeme tyto smlouvy za možnou právní závadu, která ovšem není v našem ocenění nijak zohledněna.

D 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 15.05.2017

Podpis za znalecký ústav:

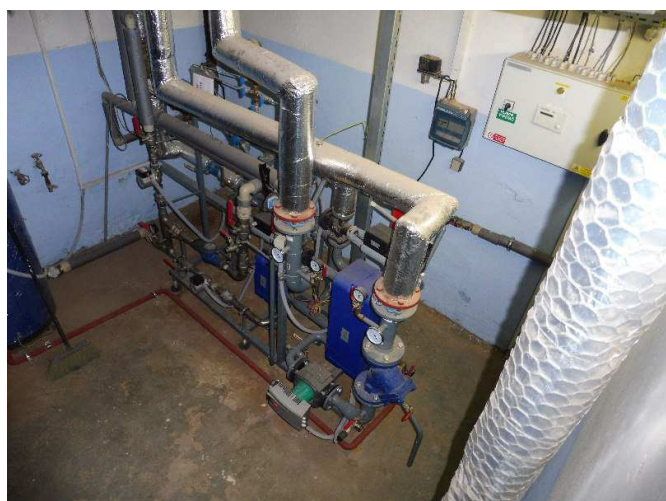
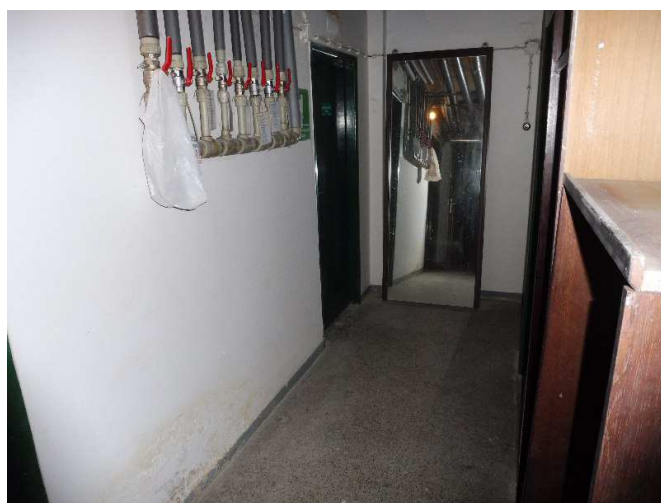
Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

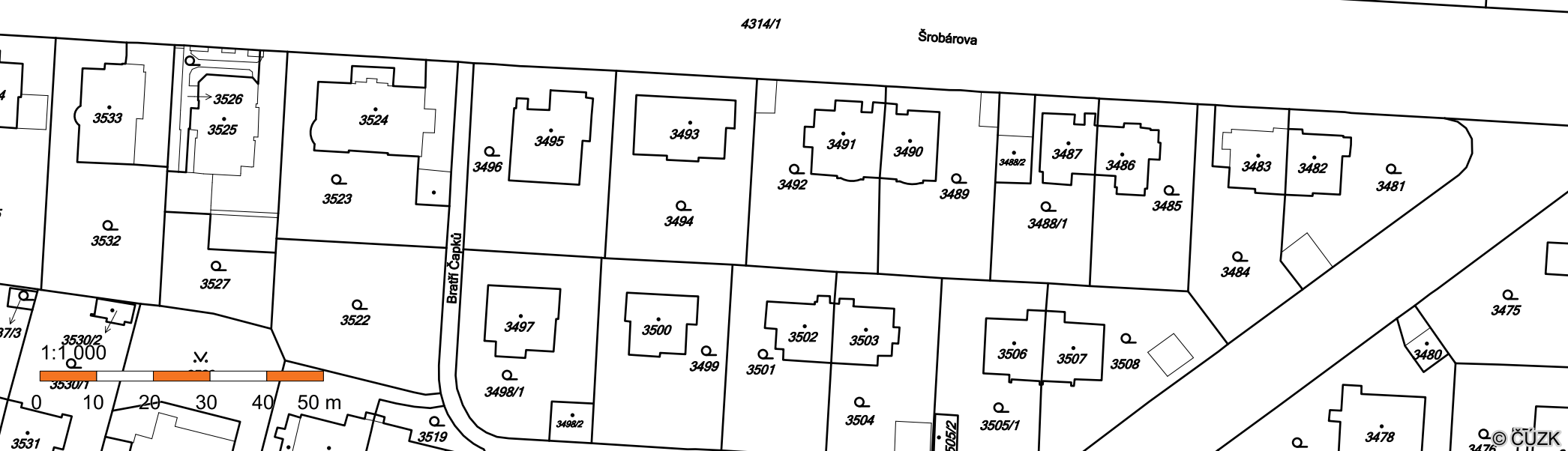
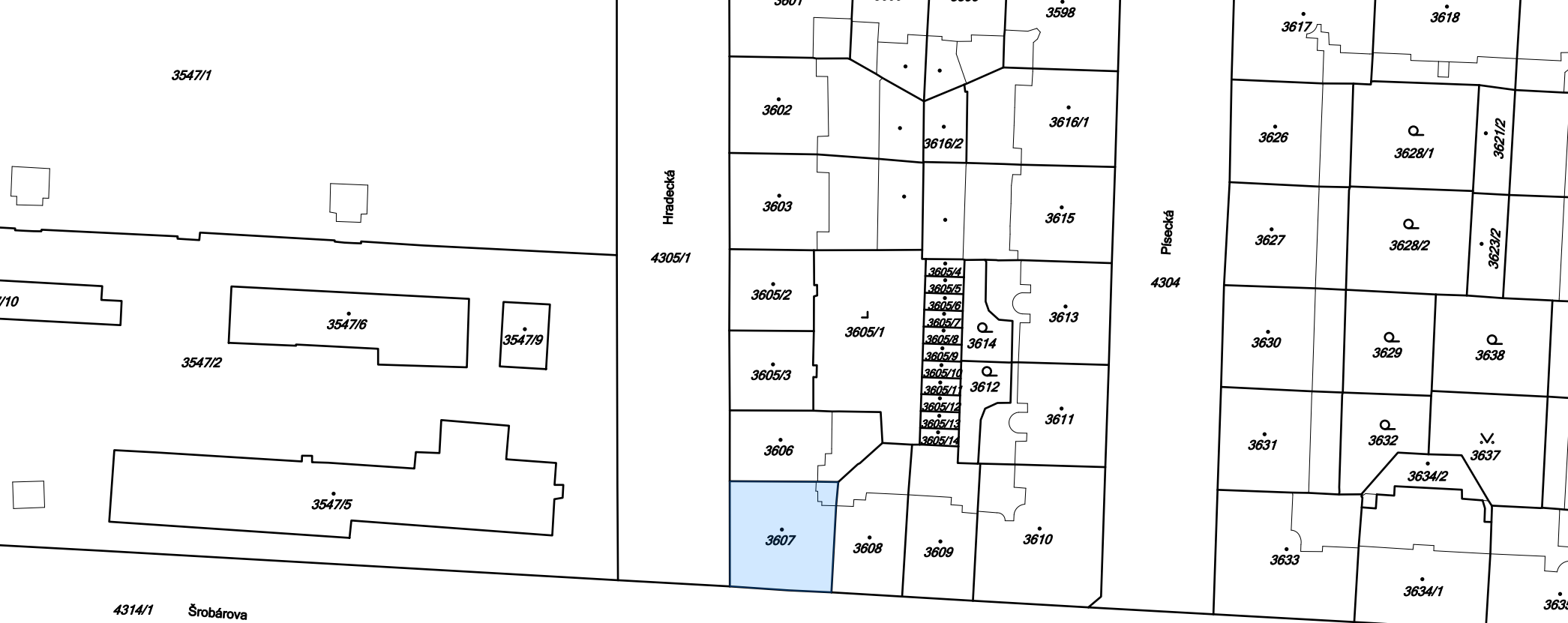
E PŘÍLOHY

1. Barevná fotodokumentace
2. Snímek katastrální mapy
3. Výřez z Cenové mapy stavebních pozemků Hl. m. Prahy pro rok 2017











Katastrální území	
Název:	Vinohrady
Parcela	
Číslo parcely:	3607
Cena 2017	
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: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **97628443-28595-170613180758**, 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 **31** 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 13.06.2017



97628443-28595-170613180758

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.