

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2216-96/19

NEMOVITÁ VĚC: pozemek parc.č. 61/74, součástí je stavba bydlení č.p. 102,
pozemek parc.č. 61/20 a pozemek parc.č. 60/6, součástí je stavba výroby bez
čp/če

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Sobín
Adresa: Bojkovická 102/1, 155 21 Praha

Vlastnické údaje: Link a.s., IČ 25060759

Adresa: Jungmannovo náměstí 757/14, 110 00 Praha 1

OBJEDNAVATEL: JUDr. Oldřich Řeháček, Ph.D.,
insolvenční správce dlužníka - Link, a.s.

Adresa: Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4

ZHOTOVITEL : Ing. Tomáš Volek

Adresa: Velatice 214, 664 05 Velatice
IČ: 70896461 telefon: 724256828
DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby veřejné dražby dle zák.
č. 26/2000 Sb., ke sp. zn. MSPH 96 INS 24474 / 2011
(ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 19.11.2019 Datum místního šetření: 24.10.2018

Za přítomnosti: zástupce objednatele Mgr. Barbory Ettlové

Počet stran: 23 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 19.11.2019

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Link, a.s., zapsané na LV č. 2282, k.ú. Sobín, obec Praha, okres Hlavní město Praha. Jedná se o soubor nemovitých věcí tvořený pozemkem parc.č. 61/74, jehož součástí je stavba bydlení č.p. 102, pozemkem parc.č. 61/20 a pozemkem parc.č. 60/6, jehož součástí je stavba výroby bez čp/če, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí. Ocenění je provedeno pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení k datu vyhotovení, tj. k 19.11.2019.

****pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovitých věcí není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.****

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Sobín bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby 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 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 nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci

jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 2282, k.ú. Sobín, ze dne 16.10.2019.
- b) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Sobín.
- c) Vyhláška MF č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- d) Informace a podklady získané od objednatele ocenění.
- Nájemní smlouvy na pronájem bytových prostor v budově.
- e) Mapa Prahy a okolí.
- f) Územní plán Prahy (<http://georeport.iprpraha.cz/>, <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>)
- g) Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy pro rok 2019
(<http://mpp.praha.eu/app/map/cenova-mapa/>)
- h) Informace o záplavovém území ze systému Kooperativa (<https://knz.koop.cz>)
- i) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.cuzk.cz místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- j) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 24.10.2018 za přítomnosti paní Mgr. Barbory Ettlové (zástupce objednatele).
- k) Fotodokumentace pořízená při místním šetření.

- 1) Znalecký posudek č. 3376/057/12, který vyhotovil Pavel Brousil v dubnu 2012.

Místopis

Předmětné nemovité věci se nachází v západní okrajové části Prahy, v městské části Praha-Zličín, v části obce Sobín, v zastavěném území města, na rohu ulic Bojkovická a Hostivická. Občanská vybavenost je dostupná v docházkové nebo dojezdové vzdálenosti. V lokalitě jsou provedeny rozvody tech. infrastruktury (vodovod, kanalizace, plyn, el.nn). Lokalita v okolí oceňovaných nemovitých věcí je zastavěna převážně zánovními rodinnými domy. Zastávka MHD (autobus) je ve vzdálenosti cca 80 m.



Zdroj: <https://mapy.cz/>

Přístup k nemovitým věcem je zajištěn z veřejných komunikací ul. Bojkovická, Hostivická na pozemcích ve vlastnictví Hlavního města Prahy.

Z územního plánu Hlavního města Prahy vyplývá, že oceňovaná nemovitá věc se nachází, ve stabilizované zóně označené **OB - čistě obytné**.

Nemovité věci nejsou situované v záplavové oblasti. Dle informačního systému pojišťovny Kooperativa se jedná o rizikovou zónu č. 1.

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci.

Pozemky:

Parc.č. 61/74

Parcelní číslo:	61/74
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Sobín [793256]
Číslo LV:	2282
Výměra [m ²]:	118
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o rovinný pozemek celý zastavěný stavbou bydlení č.p. 102, která je jeho součástí.

Parc.č. 61/20

Parcelní číslo:	61/20	
Obec:	Praha [554782]	
Katastrální území:	Sobín [793256]	
Číslo LV:	2282	
Výměra [m ²]:	367	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Způsob využití:	jiná plocha	
Druh pozemku:	ostatní plocha	

Jedná se o rovinný pozemek využívaný ve funkčním celku se stavbou č.p. 102 jako oplocená zahrada. Součástí parc.č. 61/20 jsou venkovní úpravy a trvalé okrasné porosty standardního rozsahu.

Parc.č. 60/6

Parcelní číslo:	60/6	
Obec:	Praha [554782]	
Katastrální území:	Sobín [793256]	
Číslo LV:	2282	
Výměra [m ²]:	31	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

Jedná se o rovinný pozemek celý zastavěný stavbou výroby bez čp/če, která je jeho součástí.

Pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek uceleného přibližně obdélníkového tvaru. Pozemky lze napojit na veškeré inženýrské sítě v lokalitě.

Hlavní stavba:

Bydlení č.p. 102 (součást pozemku parc.č. 61/74).



Jedná se o krajní řadovou stavbu bydlení, která má tři nadzemní podlaží a obytné podkroví pod sedlovou střechou. Celkový půdorysný tvar stavby je přibližně obdélníkový s přístavbou vstupu na uliční straně. Stavba je napojena vlastními přípojkami na vodu z řadu, plyn z řadu, kanalizaci do řadu a el.nn. Stavba byla původně zkolaudována jako rodinný dům o dvou mezonetových bytech. V současné době je využívána jako bytový dům o čtyřech bytech. Budova není rozdělena na jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb. nebo zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ).

Dispoziční řešení:

1.NP - byt č. 1 se vstupem z podesty hlavního dvouramenného schodiště procházejícího domem. Byt obsahuje chodbu, koupelnu vybavenou sprchovým koutem, umyvadlem a WC, obývací pokoj s krbem, kuchyňský kout, pokoj. Z obývacího pokoje je přístupná zahrada využívána s bytem. Byt ke dni ocenění není pronajímán (neobsazený byt).

- kotelna

Mezipatro - hlavní vstup do domu k centrálnímu schodišti,

- sklad.

2.NP - byt č. 2 se vstupem z podesty hlavního dvouramenného schodiště. Byt obsahuje chodbu, koupelnu vybavenou sprchovým koutem, umyvadlem a WC, obývací pokoj, kuchyň, pracovnu, pokoj. Byt č.2 v 2.NP je pronajímán na základě smlouvy o nájmu ze dne 1.1.2018 ve znění dodatků č.1 až 4 na dobu určitou do 31.5.2020 za měsíční nájemné 8.750,-Kč.

**pozn.: v nájemní smlouvě označen jako byt č.2 v 1.podlaží.*

Mezipatro - společná terasa přístupná z mezipodesty schodiště.

3.NP - byt č. 3 se vstupem z podesty hlavního dvouramenného schodiště. Byt obsahuje chodbu, koupelnu vybavenou vanou, umyvadlem a WC, obývací pokoj, kuchyň, pokoj. Z obývacího pokoje je přístupná terasa. Byt č.3 v 3.NP je pronajímán na základě smlouvy o nájmu ze dne 13.7.2013 ve znění dodatků č.1 až 6 na dobu určitou do 31.5.2020 za měsíční nájemné 7.500,-Kč.

**pozn.: v nájemní smlouvě označen jako byt č.2 ve 2.podlaží.*

Podkroví - byt č. 4 se vstupem z podesty hlavního dvouramenného schodiště. Byt obsahuje chodbu, koupelnu vybavenou vanou, umyvadlem a WC, obývací pokoj, kuchyň, šatnu, pokoj. Byt č.4 v podkroví je pronajímán na základě smlouvy o nájmu ze dne 15.11.2019 na dobu určitou do 31.5.2020 za měsíční nájemné 10.000,-Kč.

**pozn.: v nájemní smlouvě označen jako byt č.3 ve 3.podlaží.*

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
kotelna	9,40 m ²	1,00	9,40 m ²	
schodiště s podestou	6,20 m ²	0,00	0,00 m ²	
Byt č.1 (2+kk)	66,79 m ²	1,00	66,79 m ²	
				76,19 m²
2.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
zádveří, schodiště, podesty	13,65 m ²	0,00	0,00 m ²	
sklad	5,15 m ²	1,00	5,15 m ²	
Byt č. 2 (2+1)	71,35 m ²	1,00	71,35 m ²	
				76,50 m²
3.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
spol. terasa v mezipatře	13,20 m ²	0,00	0,00 m ²	
schodiště, podesta	6,15 m ²	0,00	0,00 m ²	
Byt č. 3 (2+1)	60,14 m ²	1,00	60,14 m ²	
terasa u bytu	4,00 m ²	0,00	0,00 m ²	
				60,14 m²

Podkroví

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
schodiště, podesta	6,30 m ²	0,00	0,00 m ²
Byt č. 4 (2+1)	65,26 m ²	1,00	65,26 m ²

65,26 m²

278,09 m²

Do celkové užitné plochy nejsou započteny společné komunikační prostory (např. chodba, schodiště, terasy, atd.).

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou cihelné tl. 40 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová, krov je dřevěný, krytina střechy je z pálené tašky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu s nátěrem. Schody jsou betonové s keramickým obkladem stupňů. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky jsou vápenné hladké, sokl obložen keramickými pásky. Vnitřní keramický obklad je proveden ve standardu v koupelnách. Podlahy tvoří keramická dlažba, koberce nebo plovoucí laminát. Okna jsou dřevěná s dvojsklem, v podkroví dřevěná střešní. Dveře jsou plně hladké nebo prosklené do ocelových zárubní. Vytápění je ústřední teplovodní podlahové z centrálního plynového kotle. Ohřev TUV centrální, plynový zásobník. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Kanalizace je svedena do řadu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, sprchové kouty nebo vany, splachovací WC. Ostatní vybavení tvoří rozvody antén pod omítkou, krb v bytě č.1. Kuchyně jsou vybaveny linkami a spotřebiči *pozn.: vybavení kuchyně není součástí obvyklé ceny.

Stáří a technický stav:

Dle informací byla stavba zkolaudována jako rodinný dům o dvou bytech dne 4.11. 1996 pod č.j. Výst. 1058/P/6120/So/96/še a (Kolaudační rozhodnutí nebylo znalci doloženo). Během další životnosti stavby byla prováděna pouze nutná údržba a změna dispozice na čtyři byty. Objekt vykazuje drobné závady (drolení betonové podlahy v bytě č.3 ve 3.NP, chybějící krajní tašky u zastřešení terasy, lokálně opadaná omítky po zavlhnutí u schodů do kotelny). Dle sdělení v době silnějších dešťů dochází ke vztlínání vody do prostor kotelny, kde je umístěné kalové odčerpávací čerpadlo. Celkový stavebně technický stav je dobrý. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 25%.

Příslušenství:

Vedlejší stavba skladu (výroba bez čp/če, součást pozemku parc.č. 60/6)



Jedná se o jednoduchý přízemní zděný objekt obdélníkového tvaru o zastavěné ploše 3,18 x 7,75 m. Objekt je zastřešen pultovou střechou s lepenkovou střešní krytinou. Stavba je užívána ke skladovým účelům a dispozičně obsahuje pět místností. Výstavba objektu se datuje mezi lety 1970-1980. Stavba ve zhoršeném stavebně technickém stavu, v minulosti byla částečně zasažena požárem.

Venkovní úpravy: zděné oplocení, brána, branka, zpevněné plochy, venkovní schody, přípojky inženýrských sítí (voda, plyn, kanalizace el.nn).

Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění nákladová cena příslušenství stanovena procentním podílem z ceny hlavní stavby. Hodnota příslušenství je zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

**pozn.: ve skutečnosti na hranici mezi pozemkem parc.č. 61/20 a parc.č. 60/3 není oplocení provedeno.*

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

- Stavba č.p. 102 byla původně zkolaudována jako rodinný dům, v současné době je využívána jako bytový dům o čtyřech bytech.*

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Komentář:

Na LV č. 2282 k.ú. Sobín jsou v oddíle D - Poznámky a další obdobné údaje provedeny následující zápisy:

- Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Shora uvedená omezení neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář:

Na pronájem tří bytů v budově č.p. 102 jsou uzavřeny nájemní smlouvy na dobu určitou a to do 31.5.2019 (viz. text)

Vzhledem k tomu, že se jedná o krátkodobé pronájmy na dobu určitou, nepovažuji tuto skutečnost za riziko s negativním dopadem na obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí.

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba bydlení č.p. 102

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky parc.č. 61/20, 61/74, 60/6

4. Výnosová hodnota

4.1. Stavba bydlení s pozemky

5. Porovnávací hodnota

5.1. Stavba bydlení s pozemky

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle Cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2019.

1.1. Stavba bydlení č.p. 102

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	112,92	3,00 m
2.NP	112,92	3,00 m
3.NP	83,52	2,95 m
Podkroví	83,52	2,75 m
392,88 m²		

Obestavěný prostor (informativně)

Obestavěný prostor - celkem:	1 193,00 m³
------------------------------	-------------------------------

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	113
Užitná plocha (UP)	[m ²]	278
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 193,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 400
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 400
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 635 200
Stáří	roků	23
Opotřebení	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	5 726 400

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	5 726 400,00
Procento příslušenství	%	10,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	572 640,00

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky parc.č. 61/20, 61/74, 60/6

Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků

Pozemky leží v oblasti v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy pro rok 2019, ve které je stanovena jednotková cena 5.500,- Kč/m².

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	61/74	118	5 500,00	649 000,00
ostatní plocha	61/20	367	5 500,00	2 018 500,00
zastavěná plocha a nádvoří	60/6	31	5 500,00	170 500,00
Celkem		516		2 838 000,00

Výsledná cena = 2 838 000,- Kč

4. Výnosová hodnota

Definice: Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

4.1. Stavba bydlení s pozemky

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako

roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "strádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypoteční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízejí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2019 do 31.12.2019 v rozpětí 4.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpitelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Nájemní smlouva

Ke dni ocenění jsou na pronájem nebytových prostor v objektu uzavřeny následující nájemní smlouvy:

- Byt č.2 v 2.NP (1.podlaží) je pronajímán na základě smlouvy o nájmu ze dne 1.1.2018 ve znění dodatků č.1 až 4 na dobu určitou do 31.5.2020 za měsíční nájemné 8.750,-Kč.
- Byt č.3 v 3.NP (ve smlouvě označen jako č.2 ve 2.podlaží) je pronajímán na základě smlouvy o nájmu ze dne 13.7.2013 ve znění dodatků č.1 až 6 na dobu určitou do 31.5.2020 za měsíční nájemné 7.500,-Kč.
- Byt č.4 v podkroví (ve smlouvě označen jako č.3 ve 3.podlaží) je pronajímán na základě smlouvy o nájmu ze dne 15.11.2019 na dobu určitou do 31.5.2020 za měsíční nájemné 10.000,-Kč.

Pro další výpočet je počítáno se simulovaným nájmem ve všech pronajímatelných prostorách budovy.

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- realitní inzerce na serveru www.sreality.cz
- vlastní databáze odhadce a spolupracujících odhadců

Nájemné z bytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství. Nájemné u oceňovaného objektu navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti.

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionální nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu mnoho dalších zájemců, kteří by mohli daný objekt obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nemovitost okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu na 90 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

Roční výdaje (náklady):

- vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny dle podkladů objednatele nebo odborným srovnáním a odhadem a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti) tyto položky byly vzhledem k výbornému stavebně technickému stavu stanoveny odborným odhadem ve výši 20% z příjmů.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	1.NP, Byt č.1	67	2 156	12 000	144 000	4,50

	(2+kk)					
2.Skladovací prostory	2.NP, sklad	5	1 165	500	6 000	4,50
3.Obytné prostory	2.NP, Byt č. 2 (2+1)	71	2 186	13 000	156 000	4,50
4.Obytné prostory	3.NP, Byt č. 3 (2+1)	60	2 195	11 000	132 000	4,50
5.Obytné prostory	Podkroví, Byt č. 4 (2+1)	65	2 023	11 000	132 000	4,50
Celkový výnos za rok:					570 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	269
Reprodukční cena	RC	Kč	7 635 200
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 121
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	570 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	513 000
Náklady (za rok)			
Odborným odhadem	20,00 % * Nh	Kč/rok	102 600
Náklady celkem	V	Kč/rok	102 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	410 400
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	9 120 000

5. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

5.1. Stavba bydlení s pozemky

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	278,09 m ²
Obestavěný prostor:	1 193,00 m ³
Zastavěná plocha:	112,92 m ²
Plocha pozemku:	516,00 m ²

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených věcí nemovitých na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu věcí nemovitých, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci věcí nemovitých. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6 - ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvou, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovitě.

Poptávka po věcech nemovitých uvedeného typu, tj. **rodinný (bytový dům)**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných věcí nemovitých

v současné době odpovídá nabídce. **Proto s přihlédnutím zejména k umístění věci nemovitých, jejich technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná věc nemovitá je poměrně dobře obchodovatelná.**

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze, informace o cenách z KN, databáze ARK získané prostřednictvím Internetu, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti nebo v okolí, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.			
Lokalita:	ulice Radouňova, Praha 5 - část obce Stodůlky			
Popis:	Rodinný dům 6+1, 200m ² s vlastní fotovoltaičkou Dům s dispozicí 6+1 a užitnou plochou 200m ² je velmi kvalitně postavený (červená cihla). Síla jednoduché architektury s atraktivními designovými prvky interiéru dávají domu velice příjemnou atmosféru. Poloha domu v klidné části Řeporyjí je také skvělá. Většina obytných místností je orientována na jiho-západ. Tato chytrá stavba je zateplená a má vlastní fotovoltaičnou elektrárnu o výkonu 5 kWh vydělávající cca 40.000 Kč ročně. Velkou výhodou domu je obrovská terasa a také prostorná garáž na dvě auta. Zahrada je malebná, malá a bezúdržbová. V místě je plná občanská vybavenost.			
Pozemek:	314,00 m ²			
Užitná plocha:	200,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90			
K2 Poloha - obdobná lokalita	1,00			
K3 Provedení a vybavení - nepatrně lepší	0,95			
K4 Celkový stav - lepší	0,93			
K5 Vliv pozemku - nepatrně menší pozemkové zázemí	1,02			
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
12 000 000	200,00	60 000	0,81	48 600



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	2.
Lokalita:	Potoční 24, Hostivice, Praha-západ,
Popis:	ERA Centrum MAXIMAL tj. kompletní realitní, právní a hypoteční servis, Vám nabízí Exkluzivní prodej prostorného vícegeneračního domu s velkou garáží a zahradou se vzrostlými stromy v atraktivní lokalitě města Hostivice. Dům má užitnou plochu celkem 692 m ² a je situován na pozemku o celkové ploše 907 m ² v původní klidné zástavbě města. Dům je postaven v mírném svahu a u domu je rovinatá zahrada, která je originálně rozdělena Jenečským potokem. V domě je celkem 5 bytů se samostatným měřením spotřeby energie, a to v přízemí tři byty (2+1/57 m ² ; 2+1/68 m ² ; 1+1 /42 m ² /) a v prvním patře dva byty (3+1 /84 m ² / a 2+1 /49 m ² /). V přízemí domu jsou dále dva sklady /28 m ² /, kotelna a v polosuterénu jsou velké sklepní prostory cca 140 m ² . Střecha a krov je v dobrém stavu a případně by bylo možno dům zvětšit o půdní vestavbu (125 m ²). Prostor před vstupem na půdu je nyní využíván jako úložný prostor. Dům je zděný, má dřevěná okna, plechovou střechu a je aktuálně vytápěn ústředním topením a z části akumulacími kamny. Nemovitost je v udržovaném stavu s možností okamžitého nastěhování. Dům je napojen na elektřinu, plyn, kanalizaci, veřejný vodovod a má i vlastní studnu. Parkování až pro dvě auta je možné v garáži, ale i na ulici v blízkosti domu je možnost bezproblémového parkování. Budova má

vzhledem k velikosti potenciál i pro případné propojení bydlení a podnikání, či investice na nájemní byty. Na zahradě je příjemné soukromí a je zde venkovní terasa s posezením a povrchový bazén. Lokalita umístění domu má kompletní občanskou vybavenost (ZŠ, Gymnázium, MŠ, Česká pošta, lékařské ordinace, lékárny, Městský úřad, knihovna, CZECH Point, Městská policie, pečovatelská služba, kulturní centrum, sportoviště, supermarkety a mnoho restaurací, obchodů atd.).

Pozemek: 907,00 m²

Užitná plocha: 300,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	1,00
K2 Poloha - obdobná, sousední lokalita	1,00
K3 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K4 Celkový stav - obdobný	1,00
K5 Vliv pozemku - nepatrně větší pozemkové zázemí	0,97
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
11 960 000	300,00	39 867	0,97	38 671

Název: 3.

Lokalita: Tylovická 98/26, Zličín, Praha-Zličín, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15521, Česká republika

Popis: Realitní společnost České spořitelny nabízí k prodeji rodinný dům 7+2, 200m² (dle nařízení vlády č. 366/2013Sb), s pozemkem 406m², v klidné části (slepá ulice) Zličína. V přízemí se nachází tři obytné místnosti, kuchyň, sociální zařízení. V patře nalezneme 4 obytné místnosti, kuchyň, sociální zařízení a vstup na půdu, rozmístění místností viz. plán (rozměry jsou orientační). Dům je ze 2/3 podsklepen a je napojen na vodu, kanalizaci, el. energii, plynová přípojka. V současné době je vytápěn kotlem na pevná paliva. Na zahradě se vzrostlými stromy je k dispozici dílna a garáž. Metro Zličín se nachází v docházkové vzdálenosti (1km), případně 3min autobusem. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií. Uvedená cena nezahrnuje Daň z nabytí nemovitých věcí (4%), kterou hradí kupující nad rámec kupní ceny. Zajistíme výhodné podmínky financování a případný prodej Vaší stávající nemovitosti.

Pozemek: 406,00 m²

Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Poloha - nepatrně lepší,	0,95
K3 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K4 Celkový stav - obdobný	1,00
K5 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 800 000	200,00	49 000	0,86	42 140

Název: 4.

Lokalita: Čejkovická, Praha 5 - Sobín

Popis: Nabízíme vám rodinný dům v klidné a dobře dopravně dostupné části Prahy 5, Sobíně. Rodinný dům 5+1 jehož velikost i dispozice je dostatečná k úpravě na dvougenerační dům. Nachází se na rovinném oploceném pozemku o výměře 765 m² situovaném ve slepé ulici klidné vilové čtvrti. Zděná stavba je částečně z 1/3 podsklepená a součástí domu je garáž o výměře 27 m² s dálkově ovládanými vraty, pro jedno auto. Vstup vede přes vstupní krytou verandu do zádveří, dále do předsíně se schodištěm. V přízemí se nachází kuchyň s jídelnou a obývací pokoj (24,09 m²), technická koupelna se sprchou a kotlem na ohřev teplé vody, samostatné WC. Z předsíně je přístup do sklepa a do zimní zahrady, která má přímý výstup na zahradu a vstup do kotelny a garáže. V prvním patře se nachází 4 pokoje, největší pokoj o výměře 27,06 m², dále ložnice s východem na lodžii, menší ložnice a pracovna, prostorná koupelna se sprchovým koutem vč. WC (6,73 m²) a terasa (17,42 m²). Na zahradě je velký zahradní skleník na pěstování zeleniny. Stavba domu z r. 1987, střecha nově zrekonstruovaná v r. 2011, plastová okna. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci, plynová přípojka je v přístupové komunikaci před domem. Vytápění: elektrické, podlahové, nefunkční. Zahradní jímka na vodu z pramene. Velmi dobrá dopravní dostupnost do centra Prahy, autobus č. 306 na metro "B", st. Zličín, zastávka cca 150 m vzdálena. V dosahu se nachází veškerá občanská vybavenost (školy, školky, obchody, lékaři, MHD, kulturní, sportovní a společenská zařízení) nedalekého OC Metropole Zličín. K relaxaci lze využít cyklostezky a okolní přírodu s několika rybníky, cca 2 km vzdálen je sportovní areál s tenisovými kurty, bowlingem, squashem, saunami, masážemi, restaurací a barem.

Pozemek: 765,00 m²

Užitná plocha: 237,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Poloha - stejná lokalita	1,00
K3 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K4 Celkový stav - obdobný	1,00
K5 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	0,97
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
9 900 000	237,00	41 772	0,87	36 342

Název: 5.

Lokalita: Slavičinská, Praha 5 - Sobín

Popis: Nabízíme k prodeji rodinný dům, typu řadové stavby, v části Prahy 5- Zličín. Dům je krajní část řadových domů. Dispozičně nabízí v přízemí velmi prostorný obývací pokoj s východem na zahradu, kuchyni, pokoj, koupelnu. V 1NP se nachází tři ložnice a dvě koupelny. V suterénu domu jsou tři technické místnosti a garáž. Dům byl postaven roku 2011. Vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel. Na zahradě je umístěn bazén a zázemí pro posezení. Parkovat lze ve vlastní garáži a rovněž před domem. Celý dům a jeho přilehlé části jsou ve velmi dobrém stavu. Jedná se o klidnou lokalitu s blízkou dostupností veškeré občanské vybavenosti. Celková užitná plocha domu činí 220m² a zahrada 310m². V tomto případě je dům zpeněžován v rámci insolvenčního řízení. Ráda podám podrobné informace. S financováním můžeme pomoci. Průkaz energetické náročnosti byl zadán ke zpracování.

Pozemek:	395,00 m ²			
Užitná plocha:	220,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			1,00	
K2 Poloha - stejná lokalita			1,00	
K3 Provedení a vybavení - nepatrně lepší			0,95	
K4 Celkový stav - nepatrně lepší			0,95	
K5 Vliv pozemku - obdobný vliv pozemku			1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
10 000 000	220,00	45 455	0,90	40 910



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ**, je koeficient větší než 1. Jeví-li se **OCEŇOVANÁ HORŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	36 342 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	41 333 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	48 600 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro ocenění daných nemovitých věcí je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Po korekci cen srovnávacích věcí nemovitých a přepočtu na užitnou plochu lze uvažovat jako reálně dosažitelné upravené jednotkové ceny v intervalech 36.342,-Kč/m² až 48.600,-Kč/m².

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 41.333,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	41 333 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	278,09 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	11 494 294 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Stavba bydlení č.p. 102	5 726 400,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Příslušenství	572 640,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky parc.č. 61/20, 61/74, 60/6	2 838 000,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. Stavba bydlení s pozemky	9 120 000,- Kč
5. Porovnávací hodnota	
5.1. Stavba bydlení s pozemky	11 494 294,- Kč

Porovnávací hodnota	11 494 294 Kč
Věcná hodnota	9 137 040 Kč
z toho hodnota pozemku	2 838 000 Kč
Výnosová hodnota	9 120 000 Kč
Obvyklá cena (tržní hodnota)	11 500 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé, tržní hodnoty se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky majetku:

- poloha v klidné lokalitě okrajové části Prahy, napojení na veškeré IS, dostatečné pozemkové zázemí, možnost parkování na vlastním pozemku.

Slabé stránky majetku:

- řadová zástavba, náklady na drobné opravy, absence garáže.

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota ve výši 9,14 mil. Kč**. Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

Výnosová hodnota odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování. Výnosová hodnota činí **9,12 mil. Kč**.

Porovnávacího hodnotu z přímého porovnání inzerovaných prodejů činí **11,49 mil. Kč**. Porovnávací hodnota nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí byla použita srovnávací a výnosová hodnota, s věcnou hodnotou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům však srovnávací metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu, v souladu s definicí obvyklé ceny.

Závěr

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovují:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - pozemku parc.č. 61/74, jehož součástí je stavba bydlení č.p. 102, pozemku parc.č. 61/20 a pozemku parc.č. 60/6, jehož součástí je stavba výroby bez čp/če včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Sobín, obec Praha, okres Hlavní město Praha, po zaokrouhlení na:

11 500 000 Kč

slovy: Jedenáctmilionůpětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv IVSC. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Nálezu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 19.11.2019

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2216-96/19 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. Výpis z KN	1
2. Kopie katastrální mapy	1
3. Fotodokumentace	2

Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2019 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 123123123123 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 793256 Sobín

List vlastnictví: 2282

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Link, a.s., Jungmannovo náměstí 757/14, Nové Město, 11000 Praha 1	25060759	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
60/3	454	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Sobín, č.p. 51, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 60/3				
60/6	31	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 60/6				
61/20	367	ostatní plocha	jiná plocha	
61/74	118	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Sobín, č.p. 102, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 61/74				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Povinnost k

Parcela: 60/3, Parcela: 60/6, Parcela: 61/20, Parcela: 61/74

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) MSPH 96 INS 24474/2011 ze dne 04.12.2012.

Z-88796/2012-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozsudek soudu o určení právního vztahu 8 C-212/2011 -757 (ve spojení s rozsudkem č. j. 17Co 327/2016-839 ze dne 4.5.2017, p.m. 10.7.2017) ze dne 01.03.2016. Právní moc ke dni 10.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 24.11.2017. Zápis proveden dne 09.05.2018.

V-84651/2017-101

Pro: Link, a.s., Jungmannovo náměstí 757/14, Nové Město, 11000 Praha 1

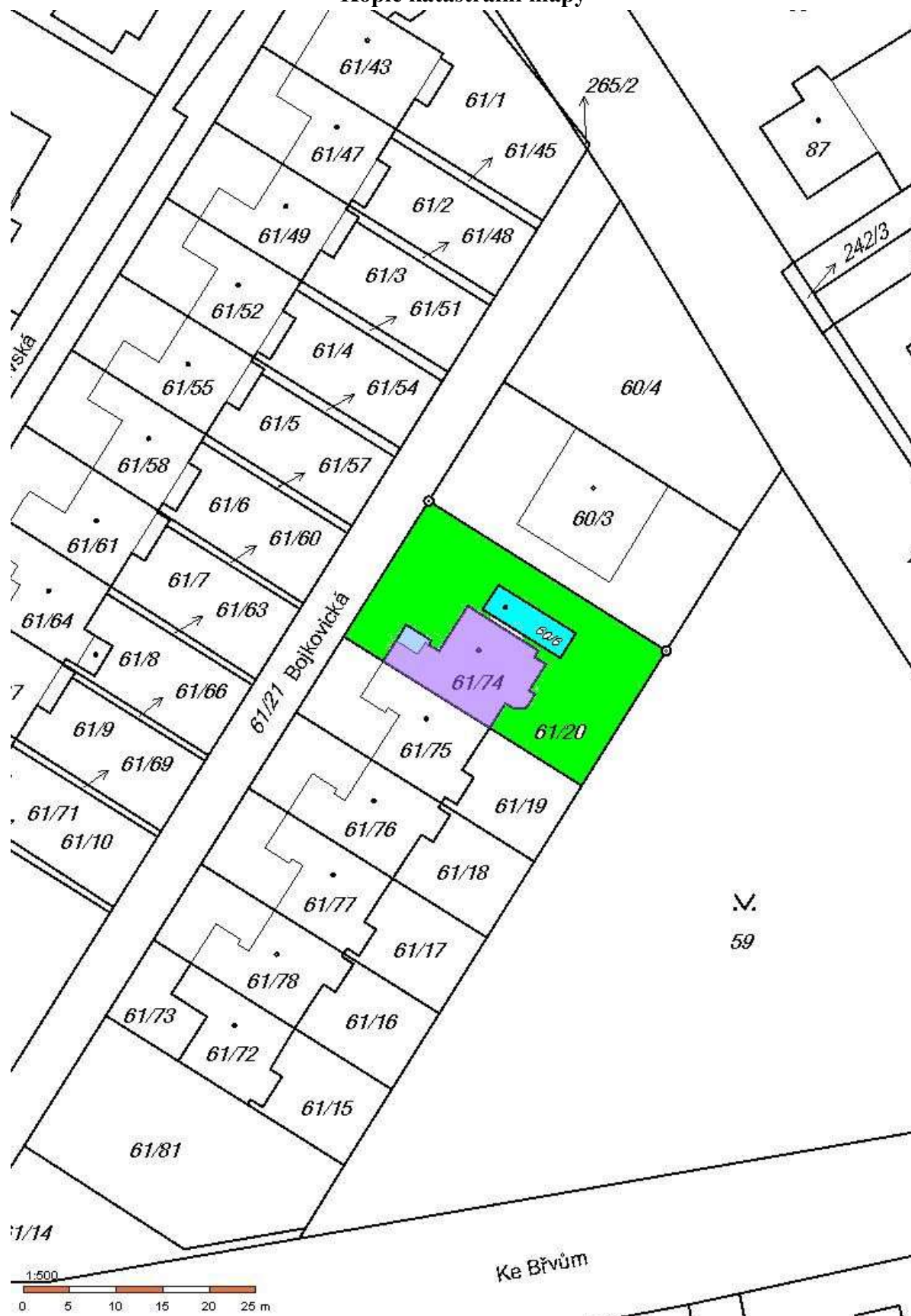
RČ/IČO: 25060759

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

strana 1

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 61/74 v k.ú. č. 793256

Fotodokumentace





Dodatek č.1
KE ZNALECKÉMU POSUDKU
číslo 2216-96/19

NEMOVITÁ VĚC: pozemek parc.č. 61/74, součástí je stavba bydlení č.p. 102,
pozemek parc.č. 61/20 a pozemek parc.č. 60/6, součástí je stavba výroby bez
čp/če

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Sobín
Adresa: Bojkovická 102/1, 155 21 Praha

Vlastnické údaje: Link a.s., IČ 25060759

Adresa: Jungmannovo náměstí 757/14, 110 00 Praha 1

OBJEDNAVATEL: JUDr. Oldřich Řeháček, Ph.D.,
insolvenční správce dlužníka - Link, a.s.

Adresa: Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4

ZHOTOVITEL : Ing. Tomáš Volek

Adresa: Velatice 214, 664 05 Velatice
IČ: 70896461 telefon: 724256828
DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby veřejné dražby dle zák.
č. 26/2000 Sb., ke sp. zn. MSPH 96 INS 24474 / 2011
(ocenění stávajícího stavu)



Počet stran: 3 stran

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 24.1.2020

Ing. Tomáš Volek

Účel dodatku

S ohledem na nově uzavřenou nájemní smlouvu k bytu č. 1. v 1. NP a k připravovaným dodatkům k ostatním bytům, dochází k doplnění původního ZP č. 2216-96/19 o následující:

Nově se doplňuje:

Text na str. 6 v odstavci „Hlavní stavba“.

1.NP - byt č. 1 se vstupem z podesty hlavního dvouramenného schodiště procházejícího domem. Byt obsahuje chodbu, koupelnu vybavenou sprchovým koutem, umyvadlem a WC, obývací pokoj s krbem, kuchyňský kout, pokoj. Z obývacího pokoje je přístupná zahrada využívána s bytem. Byt č.1 v 1.NP je pronajímán na základě smlouvy o nájmu bytu ze dne 30.12.2019 na dobu určitou od 1.1.2020 do 31.5.2020 za měsíční nájemné 8.000,-Kč.

2.NP - byt č. 2 se vstupem z podesty hlavního dvouramenného schodiště. Byt obsahuje chodbu, koupelnu vybavenou sprchovým koutem, umyvadlem a WC, obývací pokoj, kuchyň, pracovnu, pokoj. Byt č.2 v 2.NP je pronajímán na základě smlouvy o nájmu ze dne 1.1.2018 ve znění dodatků č.1 až 5 na dobu určitou do 31.12.2020 za měsíční nájemné 8.750,-Kč.

**pozn.: v nájemní smlouvě označen jako byt č.2 v 1.podlaží.*

3.NP - byt č. 3 se vstupem z podesty hlavního dvouramenného schodiště. Byt obsahuje chodbu, koupelnu vybavenou vanou, umyvadlem a WC, obývací pokoj, kuchyň, pokoj. Z obývacího pokoje je přístupná terasa. Byt č.3 v 3.NP je pronajímán na základě smlouvy o nájmu ze dne 13.7.2013 ve znění dodatků č.1 až 7 na dobu určitou do 31.12.2020 za měsíční nájemné 7.500,-Kč.

**pozn.: v nájemní smlouvě označen jako byt č.2 ve 2.podlaží.*

Podkroví - byt č. 4 se vstupem z podesty hlavního dvouramenného schodiště. Byt obsahuje chodbu, koupelnu vybavenou vanou, umyvadlem a WC, obývací pokoj, kuchyň, šatnu, pokoj. Byt č.4 v podkroví je pronajímán na základě smlouvy o nájmu ze dne 15.11.2019 ve znění dodatku č.1 na dobu určitou do 31.12.2020 za měsíční nájemné 10.000,-Kč.

**pozn.: v nájemní smlouvě označen jako byt č.3 ve 3.podlaží.*

Text na str. 8 v odstavci „RIZIKA“.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář:

Na pronájem všech bytů v budově č.p. 102 jsou uzavřeny nájemní smlouvy na dobu určitou a to do 31.12.2020.

Vzhledem k tomu, že se jedná o krátkodobé pronájmy na dobu určitou, nepovažuji tuto skutečnost za riziko s negativním dopadem na obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí.

Text na str. 12 v odstavci „Nájemní smlouva“.

- Byt č.1 v 1.NP je pronajímán na základě smlouvy o nájmu bytu ze dne 30.12.2019 na dobu určitou od 1.1.2020 do 31.5.2020 za měsíční nájemné 8.000,-Kč.

- Byt č.2 v 2.NP (1.podlaží) je pronajímán na základě smlouvy o nájmu ze dne 1.1.2018 ve znění dodatků č.1 až 5 na dobu určitou do 31.12.2020 za měsíční nájemné 8.750,-Kč.

- Byt č.3 v 3.NP (ve smlouvě označen jako č.2 ve 2.podlaží) je pronajímán na základě smlouvy o nájmu ze dne 13.7.2013 ve znění dodatků č.1 až 7 na dobu určitou do 31.12.2020 za měsíční nájemné 7.500,-Kč.

- Byt č.4 v podkroví (ve smlouvě označen jako č.3 ve 3.podlaží) je pronajímán na základě smlouvy o nájmu ze dne 15.11.2019 ve znění dodatku č.1 na dobu určitou do 31.12.2020 za měsíční nájemné

10.000,-Kč.

Ostatní tex a původní výpočet zůstává beze změn.

Závěr

Obvyklá cena (tržní hodnota) předmětného nemovitého majetku k datu vyhotovení dodatku č.1 tj. k 24.1.2020 je stanovena ve stejné výši jako ve znaleckém posudku č. 2216-96/19 ze dne 19.11.2019, tzn.:

obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí - pozemku parc.č. 61/74, jehož součástí je stavba bydlení č.p. 102, pozemku parc.č. 61/20 a pozemku parc.č. 60/6, jehož součástí je stavba výroby bez čp/če včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Sobín, obec Praha, okres Hlavní město Praha, po zaokrouhlení činí:

11 500 000 Kč

slovy: Jedenáctmilionůpětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

Ve Velaticích 24.1.2020

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Ve Velaticích 24.1.2020

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Dodatek č. 2
KE ZNALECKÉMU POSUDKU
číslo 2216-96/19

NEMOVITÁ VĚC:	pozemek parc.č. 61/74, součástí je stavba bydlení č.p. 102, pozemek parc.č. 61/20 a pozemek parc.č. 60/6, součástí je stavba výroby bez čp/če
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Sobín
Adresa:	Bojkovická 102/1, 155 21 Praha

Vlastnické údaje:	Link a.s., IČ 25060759
Adresa:	Jungmannovo náměstí 757/14, 110 00 Praha 1

OBJEDNAVATEL:	JUDr. Oldřich Řeháček, Ph.D., insolvenční správce dlužníka - Link, a.s.
Adresa:	Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4

ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Volek
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice IČ: 70896461 telefon: 724256828 DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby veřejné dražby dle zák. č. 26/2000 Sb., ke sp. zn. MSPH 96 INS 24474 / 2011 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



Počet stran: 3 stran

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 24.6.2020

Ing. Tomáš Volek

Účel dodatku

S ohledem na ukončení nájemního vztahu k 31.5.2020 u bytu č. 1. v 1. NP dochází k doplnění původního ZP č. 2216-96/19 o následující:

Nově se doplňuje:

Text na str. 6 v odstavci „Hlavní stavba“.

1.NP - byt č. 1 se vstupem z podesty hlavního dvouramenného schodiště procházejícího domem. Byt obsahuje chodbu, koupelnu vybavenou sprchovým koutem, umyvadlem a WC, obývací pokoj s krbem, kuchyňský kout, pokoj. Z obývacího pokoje je přístupná zahrada využívána s bytem. Byt č.1 v 1.NP je od 1.6.2020 volný (nepronajímáný).

2.NP - byt č. 2 se vstupem z podesty hlavního dvouramenného schodiště. Byt obsahuje chodbu, koupelnu vybavenou sprchovým koutem, umyvadlem a WC, obývací pokoj, kuchyň, pracovnu, pokoj. Byt č.2 v 2.NP je pronajímán na základě smlouvy o nájmu ze dne 1.1.2018 ve znění dodatků č.1 až č.5 na dobu určitou do 31.12.2020 za měsíční nájemné 8.750,-Kč.

**pozn.: v nájemní smlouvě označen jako byt č.2 v 1.podlaží.*

3.NP - byt č. 3 se vstupem z podesty hlavního dvouramenného schodiště. Byt obsahuje chodbu, koupelnu vybavenou vanou, umyvadlem a WC, obývací pokoj, kuchyň, pokoj. Z obývacího pokoje je přístupná terasa. Byt č.3 v 3.NP je pronajímán na základě smlouvy o nájmu ze dne 13.7.2013 ve znění dodatků č.1 až č.7 na dobu určitou do 31.12.2020 za měsíční nájemné 7.500,-Kč.

**pozn.: v nájemní smlouvě označen jako byt č.2 ve 2.podlaží.*

Podkroví - byt č. 4 se vstupem z podesty hlavního dvouramenného schodiště. Byt obsahuje chodbu, koupelnu vybavenou vanou, umyvadlem a WC, obývací pokoj, kuchyň, šatnu, pokoj. Byt č.4 v podkroví je pronajímán na základě smlouvy o nájmu ze dne 15.11.2019 ve znění dodatku č.1 a č.2 na dobu určitou do 31.12.2020 za měsíční nájemné 10.000,-Kč.

**pozn.: v nájemní smlouvě označen jako byt č.3 ve 3.podlaží.*

Text na str. 8 v odstavci „RIZIKA“.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář:

Na pronájem tří bytů v budově č.p. 102 jsou uzavřeny nájemní smlouvy na dobu určitou a to do 31.12.2020.

Vzhledem k tomu, že se jedná o krátkodobé pronájmy na dobu určitou, nepovažují tuto skutečnost za riziko s negativním dopadem na obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí.

Text na str. 12 v odstavci „Nájemní smlouva“.

- Byt č.2 v 2.NP (1.podlaží) je pronajímán na základě smlouvy o nájmu ze dne 1.1.2018 ve znění dodatků č.1 až č.5 na dobu určitou do 31.12.2020 za měsíční nájemné 8.750,-Kč.

- Byt č.3 v 3.NP (ve smlouvě označen jako č.2 ve 2.podlaží) je pronajímán na základě smlouvy o nájmu ze dne 13.7.2013 ve znění dodatků č.1 až č.7 na dobu určitou do 31.12.2020 za měsíční nájemné 7.500,-Kč.

- Byt č.4 v podkroví (ve smlouvě označen jako č.3 ve 3.podlaží) je pronajímán na základě smlouvy o nájmu ze dne 15.11.2019 ve znění dodatku č.1 až č.2 na dobu určitou do 31.12.2020 za měsíční nájemné 10.000,-Kč.

Ostatní text a původní výpočet zůstává beze změn.

Závěr

Obvyklá cena (tržní hodnota) předmětného nemovitého majetku k datu vyhotovení dodatku č.3, tj. k 24.6.2020 je stanovena ve stejné výši jako ve znaleckém posudku č. 2216-96/19 ze dne 19.11.2019, tzn.:

obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí - pozemku parc.č. 61/74, jehož součástí je stavba bydlení č.p. 102, pozemku parc.č. 61/20 a pozemku parc.č. 60/6, jehož součástí je stavba výroby bez čp/če včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Sobín, obec Praha, okres Hlavní město Praha, po zaokrouhlení činí:

11 500 000 Kč

slovy: Jedenáctmilionůpětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

Ve Velaticích 24.6.2020

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--