

ZNALECKÝ POSUDEK **č. 81/2019- dodatek č. I**

O ceně:

- I) LV č. 5007, jednotka č.1171/5, s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95
- II) LV č. 5007, jednotky č. 1171/334 a 1171/336 s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95
- III) LV č. 4919, podíl jednotky č. 1171/277 s podílem na společných částech budovy a pozemku parc.č.1833/95
- IV) LV č. 4912, podíl na pozemcích 1833/27, 1833/29, 1833/53, 1833/90, 1933/91, 1833/34 LV č. 7277, p.č. 1832/3
- IV) LV č. 5008, pozemek p.č. 1834/26
vše v k.ú.Podolí, Hlavní město Praha.



Objednatel posudku: JUDr. David Termer, advokátní kancelář,
Opatovická 24/156, 110 00 Praha 1

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny pro prodej nemovitosti v insolvenčním řízení.

Dle stavu ke dni 17.12.2019 posudek vypracoval: Ing. Petr Macák
Štefánikova 1299, 274 01 Slaný, tel.: 603 480 416, e-mail: macak.petr@centrum.cz

Posudek obsahuje 11 stran včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.
Ve Slaném 29.1.2020

Obsah:

1. Úvod

1.1. Zadání

2. Nález

2.1. Podklady pro vypracování posudku

2.2. Projektová dokumentace

2.3. Právní závady- restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena

2.4. Poloha a charakteristika nemovitosti (širší vztahy)

2.5. Popis a technický stav nemovitosti

3. Ocenění

3.1. Volba metody ocenění

3.2. Stanovení hodnoty nemovitosti

3.2.1. Metoda zjištění věcné hodnoty

3.2.2. Výnosový způsob ocenění

3.2.3. Metoda porovnávací

3.2.4. Cena dle platného cenového předpisu

4 Rekapitulace

5. Závěr

1. Úvod:

1.1 Zadání :

Zadáním objednatele je návrh obvyklé ceny nemovitosti:

- I) LV č. 5007, jednotka č. 1171/5, s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95
- II) LV č. 5007, jednotky č. 1171/334 a 1171/336 s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95
- II) LV č. 4919, podíl jednotky č. 1171/277 s podílem na společných částech budovy a pozemku parc.č. 1833/95,
- IV) LV č. 4912, podíl na pozemcích 1832/3, 1833/27, 1833/29, 1833/53, 1833/90, 1933/91, 1833/34
LV č. 7277, 1832/3,
- V) LV č. 5008, pozemek p.č. 1834/26
vše v k.ú. Podolí, Hlavní město Praha.

Zadáním objednatele je v dodatku znaleckého posudku zohlednit uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou 5 let uzavřenou dne 17.12.2019 po vypracování původního znaleckého posudku.

2. Nález:

2.1. Podklady pro vypracování posudku:

- snímek pozemkové mapy
- informace o pozemcích a jednotkách z LV 5007, LV 5008, LV 4800, LV 4919, LV č. 7277 pro k.ú. Podolí
- cenová mapa stavebních pozemků Hlavního města Prahy
- smlouva o převodu vlastnictví jednotky č. 1171/5 ze dne 18.1.2006
- kopie kupních smluv ze sbírky listin KÚ
- nájemní smlouva ze dne 17.12.2019

2.2. Projektová dokumentace:

Projektová dokumentace nebyla předložena. Vzhledem k charakteru nemovitosti není projektová dokumentace nezbytná a ocenění je provedeno dle výměr zjištěných při místním šetření a z „prohlášení vlastníka“.

2.3. Restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena:

Zástavní práva zapsaná v části „C“ LV č. 5007, LV 5008, LV 4800, LV 4919 budou prodejem vypořádána a odstraněna. Věcná břemena, zapsaná na LV č. 5007, LV 5008, LV 4800, LV 4919, nemají vliv na obvyklou cenu.

2.4. Poloha nemovitosti (širší vztahy):

Viz. původní znalecký posudek

2.5. Popis a stav nemovitosti:

viz. původní znalecký posudek

3. Ocenění:

3.1. Volba metody ocenění:

Na základě zjištěných skutečností (druh a poloha nemovitosti) byl proveden výběr metod ocenění pro danou nemovitost. Byly použity metody stanovení ceny porovnáním a ceny dle platného cenového předpisu.

3.2. Stanovení hodnoty nemovitosti:

3.2.1 Věcná hodnota :

Věcná hodnota není vzhledem k charakteru nemovitosti a rozdílu v ceně oproti obvyklé ceně nemovitosti stanovena.

3.2.2. Ocenění na základě výnosů z pronájmu:

Bytové jednotky a garážová stání jsou v této oblasti pronajímány. Nebytové jednotky- sklepy jsou pronajímány jako součást nebo příslušenství bytu. Nelze stanovit výši jejich pronájmů porovnáním. Vzhledem k tomu, že všeobecně je výše nájmu nízká vede stanovení ceny na základě předpokládaných výnosů z pronájmu k nižším cenám, než jsou skutečně realizované prodejní ceny. Z tohoto důvodu není cena na základě výnosů z pronájmu stanovena.

3.2.3 Metoda porovnávací:

Pro porovnání nebyl zjištěn dostatečný počet cen realizovaných pronájmů v přiměřeném časovém období. Nájemci a pronajímatelé výši nájmu nesdělují a finanční úřady samozřejmě údaje o výši nájemného neposkytují.

Pro porovnání vycházíme ze současných nabídek realitních kanceláří se zohledněním zejména skutečnosti, že realizované nájemné bývá obvykle nižší než nabídková cena.

I) LV č. 5007, jednotka č.1171/5, s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95:

Nabídka pronájmu porovnatelných jednotek:

1)



Pronájem bytu 3+kk 88 m², Nad cihelnou, Praha 4 - Podolí Panorama

19 500 Kč za měsíc k pronájmu pěkný byt se zahradou v žádané lokalitě Prahy 4 - Podolí. Byt je kompletně zařízený. Kuchyňská linka je se spotřebiči, koupelna s vanou a samostatnou toaletou, 2 neprůchozí pokoj.

2)



Pronájem bytu 3+kk 94 m² Pod Terebkou, Praha 4 - Nusle

21 000 Kč za měsíc Pronájem částečně zařízeného luxusního bytu 3+kk po celkové rekonstrukci o celkové ploše 94,2 m². Byt je situován v 6. NP cihlového domu s výtahem v těsné blízkosti Jiráskových sadů, velmi klidné okolí plné zeleně. Okna obývacího pokoje směřují na sever a ložnice na jih. Na všech oknech jsou namontované rolety. Rozměry: obývací pokoj s kuchyňským koutem - 32,5 m², 1 ložnice - 24,5 m², 2 ložnice - 15,5 m², koupelna - 5,8 m², wc - 2,8 m² a vstupní hala - 13,1 m².

3)



Pronájem bytu 3+kk 90 m², Nedvědovo náměstí, Praha 4 - Podolí

22 000 Kč za měsíc CÚsporná k pronájmu luxusní byt 3+kk se dvěma balkony a garážovým stáním, v Praze 4 - Podolí, ul. Nědvědovo náměstí. Prostorný byt o velikosti 90 m² se nachází ve třetím patře šestipodlažní cihlové novostavby s výtahem. Byt je nabízen nezařízený, kuchyňská linka se všemi vestavnými spotřebiči, v předsíni jsou praktické velké vestavěné skříně.

4)



Pronájem bytu 4+kk 110 m², Roškotova, Praha 4 - Braník 25 000 Kč za měsíc 4kk 110m² P4 Braník, Roškotova ulice. Byt v 6. patře domu s výtahem, terasa, nezařízeno. Prostorný byt s velkým obývacím pokojem s kuchyňským koutem (všechny vestavěné spotřebiče) a třemi ložnicemi s koupelnou s vanou v samostatné klidové zóně.

5)



Pronájem bytu 3+kk 95 m², Dvorecká, Praha 4 - Podolí

25 000 Kč za měsíc Moderní byt v novostavbě je situován v 6. patře. Velmi světlý byt s balkonem tvoří prostorný obývací pokoj s plně vybavenou kuchyní, 2 ložnice, koupelna s vanou, balkon. Byt je nabízen jako nezařízený, ale je možno podle požadavku dozařídít. Plovoucí podlaha, vestavěné skříně, výtah, satelit. K bytu náleží parkovací místo v podzemní garáži za poplatek 2000 Kč.

<u>Rekapitulace:</u>	<u>podl. plocha (m²)</u>	<u>nájemné Kč/měsíc</u>	<u>Kč/m²/měsíc</u>
1) Nad Cihelnou	88,-	19 500,-	222,-
2) Pod Terebkou	94,-	21 000,-	223,-
3) Nedvědovo nám. 1 800,-Kč gar. stání 90,-	22 000-1 800=	22 200,-	247,-
4) Roškotova	110,-	25 000,-	227,-
<u>5) Dvorecká</u>	<u>95,-</u>	<u>25 000,-</u>	<u>263,-</u>
Průměrná hodnota:	94.4	22 540,-	235,-

Obvyklé nájemné jednotky č. 1171/5: 101.80m²*235,-Kč/m² = 23 923,-Kč/měsíc
 Úprava ceny vzhledem k použití nabídkových cen: 23 923*0.90 = 21 531,-Kč/měsíc

$$VHN = \check{C}V * \frac{q^n - 1}{q^n * r}$$

kde: ČV = čistý výnos nemovitosti
 r = míra výnosnosti (setinná) 0.045
 q = (1 + r) = 1.045
 n = zůstatková doba užití nemovitosti 5 roků

Roční výnos dle nájmu v uzavřené nájemní smlouvě: 20 000,-Kč/měsíc*12 = 240 000,-Kč/rok
 Odpočet pronájmu garážových stání a pozemku p.č. 1836/24:
 240 000,-Kč - 51 075,-Kč = 188 925,-Kč/rok
 Čistý roční výnos: 188 925,-Kč* 0.92 = 173 811,-Kč/rok

$$VH: 173\ 811 * \frac{1.045^5 - 1}{1.045^5 * 0.045} = \underline{763\ 028,-Kč}$$

Roční výnos dle obvyklého nájmu: 21 531,-Kč/měsíc*12 = 258 372,-Kč/rok
 Čistý roční výnos: 258 372,-Kč* 0.92 = 237 702,-Kč

$$VH: 237\ 702 * \frac{1.045^5 - 1}{1.045^5 * 0.045} = \underline{1\ 043\ 508,-Kč}$$

Obvyklá cena jednotky č.1171/5, s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95: 7 300 000,-Kč- (1 043 508,-Kč – 763 028,-Kč) = 7 019 520,-Kč
zaokrouhleno: 7 000 000,-Kč

II) LV č. 5007, jednotky č. 1171/334 a 1171/336 s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95

S jednotkami sklepů a sklepních kójí se obchoduje převážně jako s příslušenstvím jednotky(bytu). Nelze stanovit cenu porovnáním. V domě čp. 1171 byl realizován prodej nebytové jednotky v ceně 19 231,-Kč/m² podl. plochy. Tuto cenu lze považovat za obvyklou. Sklepní kóje jsou samostatně pronajímány vyjimečně a nelze stanovit obvyklé nájemné.

Jednotka č.1171/334: 3.0m²*20 000,-Kč/m² = 60 000,-Kč

Jednotka č.1171/336: 5.2m²*20 000,-Kč/m²= 105 000,-Kč

III) LV č. 4919, podíl jednotky č. 1171/277 s podílem na společných částech budovy a pozemku parc.č.1833/95

Většina prodejů garážových stání je realizována s prodejem jednotky (bytu). Prodej garážového stání v domě čp. 1171 byl v roce 2018 realizován za cenu 850 000,-Kč. Tuto cenu lze považovat za obvyklou. V daném případě se jedná o dvě garážová stání, tj. 1 700 000,-Kč

Nabídka porovnatelných nemovitostí k pronájmu:

1)



Pronájem garáže 16 m², Pod Děkankou, Praha 4 - Nusle

2 700 Kč za měsíc

pronájmu uzamykatelnou, samostatnou garáž v podzemním objektu s vjezdem z ulice Pod Děkankou.

2)



Pronájem garážového stání 18 m², Neklanova, Praha

2 000 Kč za měsíc

parkovací stání v suterénu bytového domu v atraktivní lokalitě na Vyšehradě. Přístup přes dálkové ovládání.

3)



Pronájem garážového stání 18 m², Bohuslava Martinů, Praha 4 - Podolí Panorama

1 800 Kč za měsíc

Exklusivně Vám zprostředkujeme pronájem garážového stání v podzemních garážích v ulici Bohuslava Martinů, Praha 4 v docházkové vzdálenosti metra Budějovická. Garážové stání je vhodné pro osobní vozidlo, včetně SUV. Vzhledem k uzavřenému prostoru je zde možné parkovat i motocykl. Přístup do garáží je z ulice přes uzavřená vrata.

4)



Pronájem garážového stání 17 m² Milevská, Praha 4 Panorama

1 990 Kč za měsíc

Pronájem garážového stání u metra C - Pankrác , Praha 4 , Milevská ulice. Parkovací dům se nachází v blízkosti V Tower, parku Kavčí hory a obchodního centra Arkády Pankrác. Auta jsou v uzamykatelné kóji pro tři vozidla. Vjezd do garáží vybaven automatickým snímáním SPZ, vchází se pouze s čipem, garáže jsou vybaveny kamerami a hlídány 24 hodin denně.

5)



Pronájem garážového stání 15 m² Milevská, Praha 4 - Krč Panorama

20582 058 Kč za měsíc k dlouhodobému pronájmu venkovní parkovací stání na střeše parkovacího domu v centru obchodní čtvrti Pankráce, 200 metrů od stanice metra C "Pankrác" a nákupního centra Arkády Pankrác. Přístup je zajištěn zabezpečeným vjezdem na čip. K dispozici garážmistři 24hod denně. Cena za venkovní stání činí 2.058,-Kč bez DPH (2.490,-Kč vč. DPH) / 1 stání vč. služeb.

Porovnáním s nabídkovými cenami pronájmu se zohledněním, že se jedná o nabídkové lze považovat za obvyklé nájemné 1 800,-Kč/měsíc, 21 600,-Kč/rok.

- v případě konstantního výnosu po určitou dobu vyplývá ze vzorce:

$$VHN = \check{C}V * \frac{q^n - 1}{q^n * r}$$

kde: $\check{C}V$ = čistý výnos nemovitosti

r = míra výnosnosti (setinná) 0.045

q = $(1 + r) = 1.045$

n = zůstatková doba užití nemovitosti 5 roků

Hrubé nájemné 2 stání : 43 200,-Kč/rok

Čisté nájemné: : 43 200*0.85 = 36 720,-Kč/rok

$$VH: 36\ 720 * \frac{1.045^5 - 1}{1.045^5 * 0.045} = \underline{161\ 198,-Kč}$$

Porovnávací hodnota se zohledněním nájemní smlouvy:

1 700 000,-Kč-161 198,-Kč = 1 538 802,-Kč

Zaokrouhleno: **1 540 000,-Kč**

IV)LV č. 4912, podíl na pozemcích 1833/27, 1833/29, 1833/53, 1833/90, 1933/91, 1833/34

LV č. 7277, p.č. 1832/3,

S podíly porovnatelných pozemků se téměř neobchoduje a ani nejsou samostatně pronajmutelné nelze stanovit obvyklou cenu porovnáním. Pozemky nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Za obvyklou cenu lze považovat cenu stanovenou dle cenového předpisu 60 000,-Kč.

V)LV č. 5008, pozemek p.č. 1834/26

S porovnatelnými pozemky se obchoduje téměř výhradně jako se součástí jednotky (bytu). V roce 2018 byl realizován jeden prodej porovnatelného pozemku za cenu 6 500,-Kč/m². Tuto cenu lze považovat za obvyklou. Pozemek nelze samostatně pronajmout.

Pozemek p.č. 1834/26: 27 m²*6 500,-Kč/m² = 175 500,-Kč

Zaokrouhleno: **175 000,-Kč**

Simulované nájemné je stanoveno ve výši 5% z ceny pozemku: 175 000,-Kč*5% = 8 750,-Kč/rok

Čisté roční nájemné: 8 750*0.9 = 7 875,-Kč/rok

$$VH: 7\ 875 * \frac{1.045^5 - 1}{1.045^5 * 0.045} = \underline{34\ 571,-Kč}$$

Porovnávací hodnota se zohledněním nájemní smlouvy:

175 000,-Kč-34 571,-Kč = 140 429,-Kč

Zaokrouhleno: **140 000,-Kč**

3.2.4. Cena dle cenového předpisu:

viz. původní znalecký posudek

4.Rekapitulace:

D)LV č. 5007, jednotka č.1171/5, s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95

- věcná hodnota	nestanoveno
- výnosová hodnota	nestanoveno
- porovnávací hodnota	7 000 000,- Kč
- cena dle platného cenového předpisu	8 272 950,- Kč

II) LV č. 5007, jednotky č. 1171/334 a 1171/336 s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95

- věcná hodnota	nestanoveno
- výnosová hodnota	nestanoveno

jednotka č. 1171/334	
- porovnávací hodnota	60 000,- Kč
- cena dle platného cenového předpisu	59 020,- Kč

jednotka č. 1171/336	
- porovnávací hodnota	105 000,- Kč
- cena dle platného cenového předpisu	102 290,- Kč

III)LV č. 4919, podíl jednotky č. 1171/277 s podílem na společných částech budovy a pozemku parc.č.1833/95

- věcná hodnota	nestanoveno
- výnosová hodnota	nestanoveno
- porovnávací hodnota	1 540 000,- Kč
- cena dle platného cenového předpisu	1 447 260,- Kč

IV)LV č. 4912, podíl na pozemcích 1833/27, 1833/29, 1833/53, 1833/90, 1933/91, 1833/34, LV č. 7277, p.č.1832

- věcná hodnota	nestanoveno
- výnosová hodnota	nestanoveno
- porovnávací hodnota	nelze stanovit
- cena dle platného cenového předpisu	70 000,- Kč

V)LV č. 5008, pozemek p.č. 1834/26

- věcná hodnota	nestanoveno
- výnosová hodnota	nestanoveno
- porovnávací hodnota	140 000,-Kč
- cena dle platného cenového předpisu	189 000,- Kč

5. Závěr:

Zadaným úkolem ocenění bylo provést návrh obvyklé ceny nemovitosti:

- I) LV č. 5007, jednotka č.1171/5, s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95
II) LV č. 5007, jednotky č. 1171/334 a 1171/336 s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95
III) LV č. 4919, podíl jednotky č. 1171/277 s podílem na společných částech budovy a pozemku parc.č.1833/95
IV) LV č. 4912, podíl na pozemcích 1833/27, 1833/29, 1833/53, 1833/90, 1933/91, 1833/34, LV č.7277-p.č. 1832/3
V) LV 5008, pozemek p.č. 1834/26
vše v k.ú.Podolí, Hlavní město Praha.

Zadáním objednatele je v dodatku znaleckého posudku zohlednit uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou 5 let uzavřenou dne 17.12.2019 po vypracování původního znaleckého posudku.

Na základě výše použitých metod ocenění považuji za obvyklou cenu a možnou tržní hodnotu cenu stanovenou porovnáním a dle cenového předpisu v případě neobchodovaných nemovitostí:

I) LV č. 5007, jednotka č.1171/5, s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95 : **7 000 000,- Kč**
slovy:-sedmmilionů,-Kč

II) LV č. 5007, jednotky č. 1171/334 a 1171/336 s podílem na společných částech budovy a pozemku p.č. 1833/95: obvyklá cena stanovená porovnáním odpovídá ceně stanovené dle cenového předpisu:
jednotka č. 1171/334: **60 000,-Kč**
slovy:- šedesáttisíc,-Kč

jednotka č. 1171/336: **105 000,-Kč**
slovy:-jedenstopěttisíc,-Kč

III) LV č. 4919, podíl 2/55 jednotky č. 1171/277 s podílem na společných částech budovy a pozemku parc.č.1833/95: **1 540 000,-Kč**
slovy:- jedenmilionpětsetčtyřicet,-Kč

IV) LV č. 4912, podíl na pozemcích p.č. 1833/27, 1833/29, 1833/53, 1833/90, 1933/91, 1833/34, LV č. 7277, p.č. 1832/3, : **70 000,-Kč**
slovy:-sedmdesáttisíc,-Kč

V) LV č. 5008, pozemek p.č. 1834/26: **140 000,-Kč**
slovy:-jedenstočtyřicettisíc,-Kč

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 4. 12. 1989 pod č.j. 915/87, pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady cen nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 81/2019- dodatek č. I znaleckého deníku.

Ve Slaném dne 29.1.2020

Ing. Petr Macák
Štefánikova 1299
274 01 Slaný
tel.: 603480416
e-mail: macak.petr@centrum.cz