

**DODATEK Č. 2**  
**KE ZNALECKÉMU POSUDKU**

**č. 4507 – 224 / 2017**

dle usnesení č.j. 067 EX 4604/12-362 a usnesení č.j. 20 Co 281/2019-344

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

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

**Účel dodatku:** Dodatek č. 2 ke znaleckému posudku č. 4507-224/2017 ze dne  
15.05.2017 je vypracován na základě usnesení č.j. 067 EX 4604/12-  
362 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Jurajem Podkonickým,  
Ph.D. dne 25.03.2020 a dále na základě usnesení č.j. 20 Co  
281/2019-344 vydaného Krajským soudem v Brně dne 13.02.2020.

**Dodatek obsahuje:** 23 stran včetně příloh

**Dodatek se předává:** v jednom vyhotovení

**Výtisk číslo:** 1

**Zpracováno:** 20.07.2020



<b>Obsah dodatku</b>	<b>strana</b>
<b>A DODATEK</b> .....	<b>3</b>
1 Úkol a předmět ocenění .....	3
2 Místní šetření .....	3
3 Den ocenění .....	4
4 Aplikovaná metoda ocenění.....	4
5 Ocenění .....	4
6 Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených .....	18
<b>B REKAPITULACE</b> .....	<b>20</b>
<b>C ZNALECKÁ DOLOŽKA</b> .....	<b>21</b>
<b>D PŘÍLOHY</b> .....	<b>21</b>

## **A DODATEK**

### **1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ**

Dodatek č. 2 ke znaleckému posudku č. 4507-224/2017 ze dne 15.05.2017 je vypracován na základě usnesení č.j. 067 EX 4604/12-362 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Jurajem Podkonickým, Ph.D. dne 25.03.2020 a dále na základě usnesení č.j. 20 Co 281/2019-344 vydaného Krajským soudem v Brně dne 13.02.2020.

Znalecký úkol je dán usnesením č.j. 067 EX 4604/12-362.

Jedná se o ocenění:

**a) spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech:**

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha    Obec: 554782 Praha  
 Kat.území: 727164 Vinohrady    List vlastnictví: 1445

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

**b) spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech:**

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha    Obec: 554782 Praha  
 Kat.území: 727164 Vinohrady    List vlastnictví: 13549

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3608	310	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

*Na pozemku stojí stavba: Vinohrady, č.p. 2182, bydlení, LV 1445*

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

**c) Součástí ocenění: zděné oplocení, zpevněné plochy, inženýrské sítě: přípojka el. energie, přípojka veřejného vodovodu, přípojka do veřejné kanalizace, přípojka plynovodu.**

### **2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ**

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 11.04.2017 za přítomnosti Mgr. Miroslava Kupky za objednavatele posudku a správce domu, p. Jiřího Truhláře, dále pak dne 21.05.2019 pouze za účasti p. Jiřího Truhláře a naposledy dne 30.06.2020 opět za účasti p. Jiřího Truhláře. Šetření nám bylo umožněno pouze ve společných prostorech domu.

### **3 DEN OCENĚNÍ**

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 20.07.2020, což je den ocenění.

### **4 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ**

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při 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.

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

### **5 OCENĚNÍ**

V tomto Dodatku č. 2 neuvádíme opakování technických údajů a popisů, neboť jsou součástí původního znaleckého posudku č. 4507-224/2017 ze dne 15.05.2017. Od posledního data ocenění se nic nezměnilo, s výjimkou změn v osobách nájemců - aktualizace viz níže v samostatné kapitole B.6).

V Dodatku č. 2 zejména aktualizujeme cenovou hladinu současných realitních cen, tedy k červenci r. 2020, dále provádíme ocenění aktuálních právních závad (předložených nájemních smluv) a dále se vypořádáváme s námitkami povinné uvedenými v usnesení č.j. 20 Co 281/2019-344 vydaného Krajským soudem v Brně dne 13.02.2020.

Námítka povinné: srovnání nemovitostí není provedeno s již realizovanými prodeji, ale s aktuálními nabídkami k prodeji; použité srovnávací nemovitosti jsou selektivní, nahodilé; použité indexy odlišnosti jsou nepřezkoumatelné; není zřejmé proč odečítáme hodnotu závad; společnost Odhadci a znalci CZ, s.r.o. nemůže být znaleckým ústavem - nemá žádné zaměstnance, kteří by byli znalci v oboru oceňování nemovitostí.

Odpovědi na námítka:

Konstatujeme, že naše společnost má v zaměstnaneckém poměru tři znalce v oboru oceňování nemovitostí, konkrétně Ing. Martina Hanzelku, Ph.D., Jaromíra Ondrušáka a Jana Balcara. Ministerstvo spravedlnosti pravidelně plošně kontroluje stav personální obsazenosti znaleckých ústavů, naposledy v březnu r. 2020, jak je možné ověřit např. u Mgr. Jana Benýška, vedoucího oddělení soudních znalců a tlumočnicků při Ministerstvu spravedlnosti, Vyšehradská 16, Praha 2. Dále odkazujeme na informace obsažené v naší znalecké doložce - viz níže.

K otázce povinné na odůvodnění odpočtu hodnoty závad se odvoláváme na §336a odst. 2 a 3 o.s.ř., nicméně zároveň uznáváme, že je plně v kompetenci objednavatele znaleckého posudku, tedy Exekutorské úřadu Praha 5, určit, které závady prodejem v dražbě nezaniknou. Zároveň ovšem upozorňujeme, že jsme odpočet hodnoty identifikovaných závad nijak neprováděli - důkaz viz str. 19 Dodatku č. 1, pouze v samostatné kapitole A.6 provádíme vyčíslení hodnoty závad. Stejně tak postupujeme zde v Dodatku č. 2.

Ke konkrétním otázkám na způsob aplikace srovnávací metody ocenění uvádíme, že pro ocenění pomocí již realizovaných cen je třeba disponovat archivními materiály, které takové porovnání

umožňují. Takové informace ovšem nejsou běžně veřejně či centrálně dostupné a je možné je získat jen dohodou se subjekty (obvykle realitními kanceláři), které byly v dané době činné. Vstoupili jsme proto v jednání s realitními kanceláři, které by mohly takovými materiály disponovat, ovšem bez jasných výsledků. Obvyklým argumentem bylo, že archiv nedrží či nevytváří, případně s ohledem na častou obměnu zaměstnanců (realitních makléřů) není nikdo, kdo by si sledované období pamatoval. Z toho důvodu jsme skutečně použili výhradně takové srovnávací vzorky, které byly k dispozici na aktuálním realitním trhu. To je v souladu jak s běžnou praxí, tak s odbornou literaturou a také s ustálenou judikaturou. Nezřídka máme již při zadání znaleckého úkolu usnesením soudu určeno, že v případě nemožnosti použití realizovaných prodejů máme vycházet z aktuálně nabízených prodejů. Odkazujeme zde na usnesení pléna bývalého Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23. prosince 1980, Pls. 3/80, uveřejněné pod číslem 1/1981 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, dále rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. dubna 2002, sp. zn. 25 Cdo 583/2001, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. července 2009, sp. zn. 30 Cdo 3450/2007, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. února 2011, sp. zn. 22 Cdo 4532/2010, či rozsudek téhož soudu ze dne 22. ledna 2014, sp. zn. 26 Cdo 3928/2013). Podstatou zmíněné judikatury je tvrzení, že hodnocení důkazu znaleckým posudkem spočívá v posouzení, zda závěry posudku jsou náležitě odůvodněny, zda jsou podloženy obsahem nálezu, zda bylo přihlédnuto ke všem skutečnostem, s nimiž se bylo třeba při ocenění vypořádat a zda odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení.

V obhajobě našeho postupu doplňujeme, že minulé prodeje neodráží aktuální situaci na realitním trhu, potažmo neodráží hospodářskou situaci země. Cenová hladina obvyklých cen v danou dobu ocenění je tvořena právě cenovými nabídkami (inzeráty) a následnými vyjednáváním o finálních cenách. Tím se vlastně spoluvytváří realitní trh v daném místě a čase. Kupující tak vyjádří vůli za tuto cenu nemovitost koupit, prodávající zároveň vyjadřuje svou vůli za tuto cenu nemovitost prodat. Jedná se o klasický střet poptávky a nabídky, popsany v mnoha odborných publikacích ekonomického charakteru. Střetávání poptávky a nabídky vytváří na zmíněném trhu rovnovážnou cenu. Podstatou trhu je vzájemná interakce (střet), kdy za trh je označováno místo, kde došlo ke střetu nabídky a poptávky a které oznamuje, že konkurenční trh se nachází v rovnováze.

Přistoupili jsme logicky proto ke srovnávací metodě vycházející z aktuálně nabízených nemovitostí, která byla mnohokrát popsána odbornou literaturou, za všechny viz např. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016, nebo Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014, případně Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012. Podstatou této metodiky je přizpůsobení srovnávacích entit pomocí redukčních koeficientů k entitě oceňované. Tento postup jsme aplikovali, s výslednou výpočtovou tabulkou uvedenou na str. 14 dodatku posudku.

K námitce povinné o nepřezkoumatelnosti použitých indexů odlišnosti nejdříve obecně uvádíme, že cenové porovnání se pro účely stanovení obvyklé ceny jeví jako nejvíce relevantní metoda. Uznává ji široká odborná veřejnost jako stěžejní pro zjištění obvyklé ceny. Její konkrétní aplikace má pak vícero způsobů, ve své podstatě založených vždy na přizpůsobení porovnávacích nemovitých věcí vůči oceňované nemovité věci pomocí korektorů (kritérií, koeficientů, indexů). My jsme použili deset kusů srovnávacích entit - tento přístup již v samém zárodku metodického postupu vylučuje možnost nějakých zásadních chyb.

Jako první index  $I_0$  je ve výpočtové tabulce na str. 14 uveden „index zdroje“. Tento koeficient reaguje na tvrzení uvedená na str. 14 nad tabulkou, tedy na tvrzení o nadsazenosti nabízených cen vůči cenám tržním. Jinými slovy index zdroje plošně snižuje nabídkové ceny, u nás ovšem pouze o 10%. To znamená, že jsme plně nevyužili horní hranici doporučené rozpětí, tedy -15%. Označujeme to za důkaz férového přístupu k ocenění, neznevýhodňující povinnou.

Další indexy  $I_0$ , tedy „polohy, velikosti, technického stavu a vybavenosti“ se pohybují většinou v úzkém rozpětí 0,85 až 1,10, což opět označujeme za důkaz férovosti ocenění. Uznáváme, že výše jednotlivých korekčních koeficientů v podstatě zobrazuje pohled konkrétních osob zpracovatelů na věc, a že se mohou názory znalce od znalce lišit, v závislosti např. na jejich zkušenostech.

Vylučujeme však, že bychom postupovali nějak nahodile. Naopak, správnému předvýběru srovnávacích vzorků jsme věnovali velkou péči, neboť tím dopředu eliminujeme nutnost použití vysokých korekčních koeficientů pro účely přizpůsobení srovnávacích vzorků vůči oceňované nemovitosti.

Index  $I_o$  „ostatní - korekce ploch“ reaguje na situaci, kdy ve dvou případech jsou ve srovnávacích objektech SN1 a SN8 zahrnuty plochy společných prostor, v jednom srovnávacím případě SN7 jsou pak do ploch domu zahrnuty garáže ve dvoře.

S ohledem na dobu více než jednoho roku uplynulou od posledního ocenění, provedeného v Dodatku č. 1 ke dni 11.06.2019, provádíme zde v Dodatku č. 2 aktualizaci ocenění. Od metodického postupu zvoleného v Dodatku č. 1 se nijak neodchylujeme.

**Srovnávací nemovité věci (SN):**

## 1) Činžovní dům

Nabídková cena: 120 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 50 633 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: Na spojce č.p. 643, Praha 10

Podlaží: celkem 6 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 454 m<sup>2</sup>Užitná plocha: 2370 m<sup>2</sup>

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Výtah: Ne

Popis:

Dům v na rohu ulic Na Spojce a Oblouková. Pozemek parc.č. 1174, jehož součástí je stavba č.p. 643, v k.ú. Vršovice, obec Praha. Dům byl postaven na počátku 20. století v secesním slohu s prvky art-deco a klasicismu. Objekt má šest nadzemních a jedno podzemní podlaží. V 1. až 5. NP se nachází 26 bytů, některé jsou po rekonstrukci. K datu 1.5.2020 je 6 bytů volných a 20 pronajatých. Zajištěno platné stavební povolení pro vestavbu bytů do podkrovní, úprava sklepních prostor a vestavba výtahu (u hlavního schodiště).



Zdroj:

Realitní kancelář Porta Reality, s.r.o.

Lucemburská 2136/16, 13000 Praha

Tel.: 222 742 600

www.portareality.cz

## 2) Činžovní dům

Nabídková cena: 55 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 119 565 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: Kovářská 14, Praha 9

Stavba: Cihlová

Typ domu: Patrový

Podlahová plocha: 460 m<sup>2</sup>

Voda: Dálkový vodovod

Popis:

Prvorepublikový dům s průjezdem do dvora. V domě je 15 bytů (cca 460 m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy), které jsou po rekonstrukci: nové rozvody vody, silnoproudu, kanalizace, slaboproudu (UPC, kamery, zvonky, kamerový systém), požární hydranty, dlažby ve společných prostorech, vstupní dveře do bytů od českého výrobce Masonite, omítky a výmalba. Dům má nová okna, směrem do ulice se jedná o dřevěná eurookna a do dvora plastová okna (obojí s izolačními trojskly). V bytech jsou vybavené koupelny se sprchovým koutem o rozměrech 100x80 cm, a nebo 120x80 cm z litého mramoru, který je vybaven termostatickou hlavici s hlavovou sprchou. WC značky VilleroyBoch s podmínkovým systémem splachování, umyvadlo se skříňkou a podsvíceným zrcadlem. Dále je vydané stavební povolení na rozšíření domu o 6 bytů (cca 357 m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy). Projekt na vestavbu se 3 mezonetovými byty dispozice 2+kk s terasami, výtahem, a dvorní přístavbou. Ve dvorní přístavbě bude 1+kk, 2+kk s terasou a 3+kk s terasou a 8 parkovacích míst. Odhad investice na rozšíření je do cca 12 mil Kč. Dům se nachází cca 150 m od stanice Českomoravská, na trase metra B.



Zdroj:

Realitní kancelář NOWA plus, s.r.o.

Sázavská 914/8, 12000 Praha

[www.nowaplus.cz](http://www.nowaplus.cz)



### 3) Činžovní dům

Nabídková cena: 27 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 52 478 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: Drahobejlova, Praha

Stavba: Cihlová

Podlaží: 2 nadzemní

Plocha zastavěná: 250 m<sup>2</sup>

Podlahová plocha: 489 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 540 m<sup>2</sup>

Započítaná výměra: 514,50 m<sup>2</sup>

Popis:

Dům má v nadzemních podlažích 8 bytů o velikosti 3x50m<sup>2</sup>, 1x52m<sup>2</sup>, 1x55m<sup>2</sup>, 1x40m<sup>2</sup>, 1x38m<sup>2</sup>, 1x49m<sup>2</sup> a 105m<sup>2</sup> nebytových prostor využitelných jako garážové stání nebo sklady. Dům je postaven ve vnitro-bloku domu na vlastním pozemku. Všechny byty mají nájemní smlouvy na dobu určitou jednoho roku. K domu náleží vlastní pozemek dvůr zpevněn dlažbou. Před 8 lety proběhla na domě rekonstrukce. Byty jsou udržované, na podlahách lamino v dekoru dřeva.



Zdroj:

Realitní kancelář Reality 11 Home

Kouřimská 115, 28002 Kolín I

[www.reality11.cz](http://www.reality11.cz)

#### 4) Činžovní dům

Nabídková cena: 54 999 000 Kč

Upravená nabídková cena: 76 761 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: Husitská, Praha 3

Stavba: Smíšená

Podlaží: 5

Plocha zastavěná: 209 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 886 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 547 m<sup>2</sup>

Započítaná výměra: 716,50 m<sup>2</sup>

Voda: Dálkový vodovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Výtah: Ne

Popis:

Dům byl od roku 2010 průběžně rekonstruován, hlavní rozvody: vody, kanalizace a elektroinstalace. Většina bytů upravena. V domě jsou dva nebytové prostory (kancelář a restaurace), 10 bytů o dispozici 2+kk a byt 5+kk. Dále nevyužité sklepní a půdní prostory. Stanice metra Florenc - dvě zastávky od domu.



Zdroj:

Realitní kancelář ERA Estate A. Legal

U Rajské zahrady 1912/3, 13000 Praha

[www.era-reality.cz](http://www.era-reality.cz)

### 5) Činžovní dům

Nabídková cena: 42 500 000 Kč

Upravená nabídková cena: 60 932 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: Čapkova, Praha 4

Stavba: Cihlová

Podlaží: 5 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 205 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 752 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 643 m<sup>2</sup>

Započítaná výměra: 697,50 m<sup>2</sup>

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální plynové

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Výtah: Ne

Popis:

Činžovní dům z roku 2006, je rohový mezi ulicemi Čapkova a Magistrů. V blízkosti tramvajových linek 11 a 14, cca 200m od parku Tyršův Vrch a Kapitol. Všechny byty jsou obsazeny, stav domu je velmi dobrý.



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha

Tel.: +420 810 300 300

www.mmreality.cz

## 6) Činžovní dům

Nabídková cena: 49 990 000 Kč

Upravená nabídková cena: 69 431 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: Košická, Praha 10

Stavba: Cihlová

Podlaží: 5

Plocha zastavěná: 210 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 720 m<sup>2</sup>

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Elektřina: 230V

Výtah: Ne

Popis:

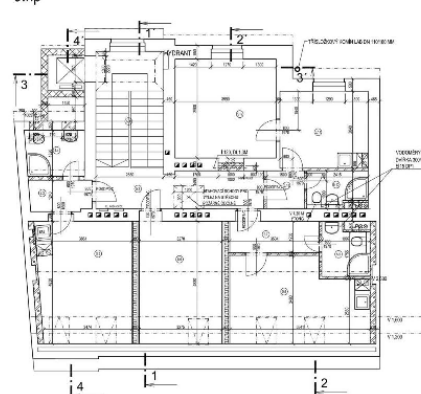
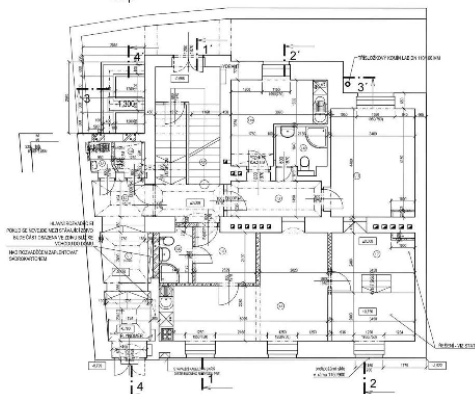
Dům je před rekonstrukcí, kompletně vyklizený. Dále platné stavební povolení pro vybudování 14 bytů, dispozičně řešené jako 1+kk a 2+kk, půda a nebytový prostor se samostatným vchodem a výtahem.



1.np



5.np



Zdroj:

Realitní kancelář Arezidence

Rostovská 218/10, 10100 Praha

[www.arezidence.com](http://www.arezidence.com)

### 7) Činžovní dům

Nabídková cena: 199 500 000 Kč

Upravená nabídková cena: 91 070 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: Žitná, Praha 1

Stavba: Cihlová

Podlaží: 7

Užitná plocha: 2563,66 m<sup>2</sup>

Pronajímatelná plocha: 1817,60 m<sup>2</sup>

Započítaná výměra: 2190,63 m<sup>2</sup>

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Výtah: Ano

Popis:

Rohový dům s vjezdem do dvora, na rohu ulic Žitná a Mezibranská, ve vzdálenosti cca 200 m od Václavského náměstí. V domě je 24 bytů, které prochází revitalizací, 3 nebytové prostory a půda vhodná k vestavbě. V domě bude nová plynová kotelna, nové rozvody kanalizace, vody, elektrické energie a slaboproudu. Celková užitná plocha: 2563,66 m<sup>2</sup>; bytová pronajímatelná plocha 1447,91 m<sup>2</sup>; nebytová pronajímatelná plocha 369,69 m<sup>2</sup>.



Zdroj:

Realitní kancelář ISHIHARA TRADING CO., s.r.o.

Sázavská 914/8, 12000 Praha

[www.itc-real.com](http://www.itc-real.com)

### 8) Činžovní dům

Nabídková cena: 199 500 000 Kč

Upravená nabídková cena: 90 682 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: Kováků, Praha - Smíchov

Stavba: Cihlová

Podlaží: 7

Užitná plocha: 2200 m<sup>2</sup>

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Výtah: Ano

Popis:

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



Zdroj:

Realitní kancelář NK Capital

Nad Koulkou 2545/15, 15000 Praha

[www.nkcapital.cz](http://www.nkcapital.cz)

### 9) Činžovní dům

Nabídková cena: 148 060 000 Kč

Upravená nabídková cena: 93 828 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: Veletržní 55, Praha 7

Stavba: Cihlová

Podlaží: 6 včetně 1 podzemního

Podlahová plocha: 1578 m<sup>2</sup>

Voda: Dálkový vodovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Popis:

Rohový činžovní dům o 5. nadzemních podlažích a jedním podzemním podlažím, celková pronajimatelná plocha 1 579 m<sup>2</sup>. V přízemí (1.NP) domu se nachází klub o velikosti 109 m<sup>2</sup> a restaurace 203 m<sup>2</sup>. Od 2.NP do 5.NP je 26 bytů o celkové velikosti 1 266 m<sup>2</sup>. V roce 2002 proběhla rekonstrukce půdní vestavby a výtah.



Zdroj:

Realitní kancelář ISHIHARA TRADING CO., s.r.o.

Sázavská 914/8, 12000 Praha

[www.itc-real.com](http://www.itc-real.com)

## 10) Činžovní dům

Nabídková cena za spoluvlastnický podíl ve výši 1/2: 36 000 000 Kč

Úprava nabídkové ceny za celek: 72 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 92 308 Kč/m<sup>2</sup>

Lokalita: Bořivojova, Praha 3

Stavba: Cihlová

Podlaží: 5 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 308 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 780 m<sup>2</sup>

Výtah: Ne

Popis:

Spoluvlastnický podíl ve výši ½ na domě, který má 4 nadzemní podlaží, obsahuje 12 bytů a půdní prostory, je podsklepený s dvorkem. Dvorní trakt je přístupný vjezdovými vraty a průchodem domu. Půdní prostory (cca 195 m<sup>2</sup>) a sklepní prostory jsou nevyužité. Dům byl částečně renovován. V docházkové vzdálenosti je stanice metra A.



Zdroj:

Realitní server Sreality

paní Linda Klarfeld

zuz1000@email.cz

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 nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient  $k_{ZC} \leq 1,00$ . To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota  $k_{ZC} = 0,85$ .“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

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

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

### 1) Metoda přímého porovnání:

Srovnávací nemovitá věc	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena ke srovnání [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index odlišnosti I <sub>o</sub>					Upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
			zdroj	poloha	velikost	tech. stav a vybavenost	ostatní (korekce ploch)	
SN 1	2 370,00	50 633	0,90	1,00	1,05	1,00	1,10	52 633
SN 2	460,00	119 565	0,80	1,00	0,90	0,85	0,95	69 515
SN 3	514,50	52 478	0,90	1,10	0,90	0,90	1,00	42 082
SN 4	716,50	76 761	0,90	1,00	0,90	0,90	1,00	55 959
SN 5	697,50	60 932	0,90	1,05	0,90	0,85	1,00	44 049
SN 6	720,00	69 431	0,90	1,00	0,90	1,10	1,05	64 956
SN 7	2 190,63	91 070	0,90	0,90	1,05	0,90	1,00	69 709
SN 8	2 200,00	90 682	0,90	0,95	1,05	0,95	1,10	85 073
SN 9	1 578,00	93 828	0,90	0,95	1,00	0,90	0,95	68 590
SN 10	780,00	92 308	0,85	1,00	0,90	1,05	1,05	77 853
n: počet srovnávacích nemovitostí								10
Obvyklá cena:								63 042
<b>Statistické veličiny:</b>								
Směrodatná odchylka [SO]								14 080
Minimální hodnota								42 082
AP - SO								48 962
Aritmetický průměr [AP]								63 042
AP + SO								77 122
Maximální hodnota								85 073
<b>Výměra:</b>	1 427,52 m <sup>2</sup>							89 993 879
Spoluvlastnický podíl:				1	/	2		44 996 940
<b>Obvyklá cena spoluvlastnického podílu po zaokrouhlení:</b>								<b>44 996 900</b>

## 6 OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITÝMI VĚCMI SPOJENÝCH

Zpracovatelům znaleckého posudku byly předloženy nájemní smlouvy, v rozsahu 219 stran, v el. podobě. Po jejich studiu jsme konstatovali, že se jedná o neúplný stav a vyžádali jsme si proto doplnění informací. To proběhlo tabulkovou formou, přípisem ze dne 24.4.2019. Následně bylo dne 21.5.2019 provedeno kontrolní místní šetření, za účasti p. Jiřího Truhláře (dle svého vyjádření správce domu), kdy jsme provedli pouze částečné ohledání nemovitosti - přístup byl umožněn jen do společných sklepních prostor, společných chodeb a schodišť. Stejným způsobem bylo provedeno další místní šetření konané den 30.06.2020. Vzájemné porovnání skutečného stavu obsazení bytů a nebytových prostor jednotlivými nájemníky vůči stavu v předložených nájemních smlouvách jsme tedy nemohli provést. Náhradně jsme alespoň kontrolovali štítky na dveřích a štítky na poštovních schránkách a porovnávali je se jmény nájemníků uvedených v nájemních smlouvách. Rozdíl jsme neobjevili. Konstatujeme, že se jedná o skutečně náhradní postup a zdůrazňujeme, že ocenění předložených právních závad provádíme dle dostupných podkladů.

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

Soupis předložených nájemních smluv:

Šrobárova 2182/3, Praha 3 - Vinohrady

30.6.2020

Jméno/název	Budova	Typ	Označení	Nájemné (měsíc)	Nájemní smlouva sjednána do data:
MEČIAROVÁ GRÉTA	č.p. 2182	byt	4	10000	31.7.2020
VRZALOVÁ JANA	č.p. 2182	byt	5	20000	28.2.2021
ŽELEZNÝ TOMÁŠ	č.p. 2182	byt	6	10000	31.10.2020
KRUML JAROSLAV	č.p. 2182	byt	7	4500	na neurčito
SVOBODA CTIBOR	č.p. 2182	byt	8	18000	30.6.2021
TURIN JIŘÍ	č.p. 2182	byt	9	7000	na neurčito
KOLENOVSKÁ EVA	č.p. 2182	byt	10	8000	na neurčito
BENEŠ PAVEL BOHUMIL, Arch.	č.p. 2182	byt	11	14500	31.1.2021
ZACHAR PATRIK	č.p. 2182	byt	12	13000	28.2.2021
RYCHLÍK JAN	č.p. 2182	byt	14	13000	28.2.2021
CORREA CARLOS ANDRÉS ACEVEDO	č.p. 2182	byt	16	16200	28.2.2021
ŠTÍBR DAVID	č.p. 2182	byt	17	7500	30.6.2021
VILÍMKOVÁ TAMARA	č.p. 2182	byt	18	20000	31.7.2020
RIA REALITY, a s.	č.p. 2182	nebyt. prostor	101	500	na neurčito
RETHWALL a.s.	č.p. 2182	nebyt. prostor	102	11000	31.3.2021
AC SYSTEMS, s.r.o.	č.p. 2182	nebyt. prostor	200	21600	na neurčito
DOBAL STANISLAV	č.p. 2182	nebyt. prostor	400	20000	30.4.2021

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

V případech nájmu bytů sjednaných na dobu **neurčitou** se má dle sdělení správce, p. Jiřího Truhláře, jednat o nájemníky, kteří zde bydlí již z dob před r. 1989, kdy byla používány tzv. „dekrety na byty“ a kdy se ještě v dlouhých porevolučních letech aplikovalo tzv. regulované nájemné a institut bytových náhrad. V současné době lze ve smyslu Zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění (NOZ) tento typ nájemních smluv sjednaných na dobu neurčitou vypovědět jen v určitých vymezených případech. Ocenění se v těchto případech provádí analogicky jako při ocenění právních závad vzniklých existencí věcného břemene na dobu života oprávněného z věcného břemene: oceňují se ve smyslu

zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., resp. vyhláška č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.), k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů: §16b odst. 4): Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku.

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

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

Výpočet ztrátové hodnoty identifikovaných právních závad:

Jméno / Název	Budova	Typ	Označení	Nájemné k 30.06.2020 (měsíčně)	Nájemní smlouva sjednána do data:	Doba do ukončení nájemní smlouvy (měsíce)	Ztrátová hodnota právních závad (Kč)
Mečiarová Gréta	č.p. 2182	byt	4	10 000	31.07.2020	0	0
Vrzalová Jana	č.p. 2182	byt	5	20 000	28.02.2021	7	140 000
Železný Tomáš	č.p. 2182	byt	6	10 000	31.10.2020	3	30 000
Kruml Jaroslav	č.p. 2182	byt	7	4 500	na neurčito	ekvivalent VB	540 000
Svoboda Ctibor	č.p. 2182	byt	8	18 000	30.06.2021	11	198 000
Turín Jiří	č.p. 2182	byt	9	7 000	na neurčito	ekvivalent VB	840 000
Kolenovská Eva	č.p. 2182	byt	10	8 000	na neurčito	ekvivalent VB	960 000
Beneš Pavel Bohumil, Arch.	č.p. 2182	byt	11	14 500	31.01.2021	6	87 000
Zachar Patrik	č.p. 2182	byt	12	13 000	28.02.2021	7	91 000
Rychlík Jan	č.p. 2182	byt	14	13 000	28.02.2021	7	91 000
Correa Carlos A. Acevedo	č.p. 2182	byt	16	16 200	28.02.2021	7	113 400
Štíbr David	č.p. 2182	byt	17	7 500	30.06.2021	11	82 500
Vilímková Tamara	č.p. 2182	byt	18	20 000	31.07.2020	0	0
RIA REALITY a.s.	č.p. 2182	nebyt. prostor	101	500	na neurčito	3	1 500
RETHWALL a.s.	č.p. 2182	nebyt. prostor	102	11 000	31.03.2021	8	88 000
AC SYSTEMS, s.r.o.	č.p. 2182	nebyt. prostor	200	21 600	na neurčito	3	64 800
Dobal Stanislav	č.p. 2182	nebyt. prostor	400	20 000	30.04.2021	9	180 000
				<b>214 800</b>			<b>3 507 200</b>

Hodnota právních závad celkem činí: 3 507 200,- Kč

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

$$3\,507\,200,- \text{ Kč} \times 1/2 = \mathbf{1\,753\,600,- \text{ Kč}}$$



## **C ZNALECKÁ DOLOŽKA**

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

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 4507 – 224 / 2017 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 20.07.2020

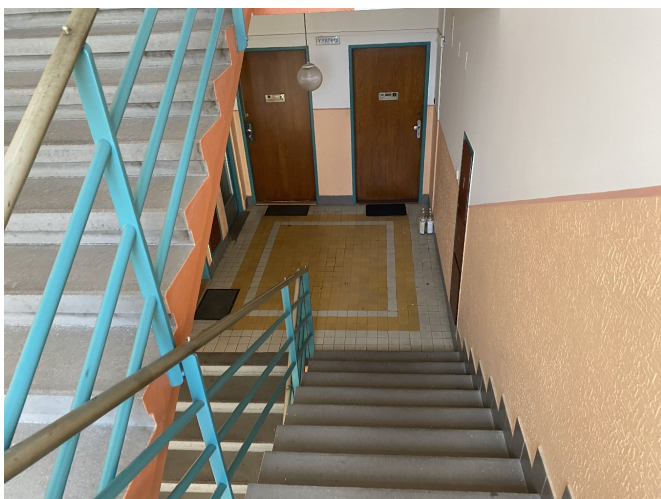
Podpis za znalecký ústav:

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

## **D PŘÍLOHY**

1. Barevná fotodokumentace pořízená dne 30.06.2020





## Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **130539557-28595-200721165311**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **23** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

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

Ověřující osoba:

**Hana Častulíková**

Vystavil:

**JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor dne 21.07.2020**



**130539557-28595-200721165311**

---

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.