

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 009238/2023 (u znalce č. 943-16/2023)

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

Stanovení tržní hodnoty budovy občanské vybavenosti č.p. 1659 umístěné na pozemku parc.č. 2364/140 (jiného vlastníka), v k.ú. Kobylišy, obec Praha, okres Hl.m. Praha, ulice Kyselova, zapsáno na LV č. 1178.

Znalec: Miloš Votoček
Brandlova 1560
149 00 Praha 4
telefon: 603 466 811
e-mail: m.votocek@volny.cz

Zadavatel: JUDr. Břetislav Koman
Bubenská 25
170 00 Praha7

Účel: Prodej nemovitosti

OBVYKLÁ CENA	65.500.000,-Kč
---------------------	-----------------------

Počet stran: 25 včetně 12 stran příloh.

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 16.2.2023

Vyhotoveno: V Praze, 6.3.2023

A.Zadání

A.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti – stanovení tržní hodnoty budovy občanské vybavenosti č.p. 1659 umístěné na pozemku parc.č. 2364/140 (jiného vlastníka), v k.ú. Kobylišy, obec Praha, okres Hl.m. Praha, ulice Kyselova, zapsáno na LV č. 1178.

A.2. Účel znaleckého posudku

Prodej nemovitosti

A3. Prohlídka a zaměření:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 16.2.2023 za účasti pana JUDr. Břetislava Komana, Ing. Jiřího Anděla a Miloše Votočka.

Při zpracování předchozího posudku byla nemovitost zpřístupněna dne 22.4.2020.

B.Výčet podkladů

B.1. Podklady pro vypracování :

- Výpis z KN k datu 25.2.2020, LV č. 1178, k.ú. Kobylišy
- Kopie katastrální mapy, z internetového nahlížení do KN
- Schéma budovy - 1PP+1NP
- Informace o nájmech prostor v budově a informace o nájmu za pozemek
- Informace a zaměření z místa
- Znalecký posudek č. 502-10/2020 z 10.5.2020 zpracovaný M.Votočkem, CO 57.000.000,-Kč

B.2. Základní pojmy a metody ocenění:

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze na jedné straně koupit kupujícími a na druhé straně prodat prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Cena zjištěná podle cenového předpisu (administrativní)

V současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle vyhlášky Ministerstva financí, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) platné k datu ocenění.

Cena pořizovací (též „cena historická“)

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. Může jít i o cenu, za kterou byla věc koupena.

Cena reprodukční (též „reprodukční pořizovací cena“)

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit (zhotovit) v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Zjišťuje se u staveb buď pracně nákladovou kalkulací nebo podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji však se stanoví za pomoci technicko- hospodářských ukazatelů (THU), tj. jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy ap. V současné době se také s výhodou používá ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu, s vyloučením vlivu trhu a bez odpočtu opotřebení.

Věcná (nákladová) hodnota

(též „substanční hodnota“, podle právního názvosloví též „časová cena“ věci).

Je to reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění budov ap., nikoliv však náklady na služby. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte jako čistý zisk dělený úrokovou mírou.

Porovnávací metoda

V principu se jedná o vyhodnocení nabídkových cen nebo cen nedávno uskutečněných prodejů (sjednaných cen) takových věcí, které jsou porovnatelné svým charakterem, fyzikálními veličinami (jako je například velikost), umístěním, účelem využití apod.

Porovnání se provádí na základě průzkumu trhu. U nemovitostí se to děje zpravidla vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí a v posledních letech především průzkumem inzerce na realitních serverech dostupných na Internetu. Pokud je to možné, vychází se především ze sjednaných cen (obsažených v kupních smlouvách), je ale nutné vyloučit při tom všechny neobvyklé vlivy a vztahy, které obchodní transakci, resp. cenu, jako její výsledek, mohli ovlivnit. To bývá někdy obtížnější (ne-li nemožné), nežli se orientovat na „nabídkové“ ceny, které jsou publikované a přístupné ve veřejných (snáze kontrolovatelných) informačních zdrojích a které jsou určeny obecnějšímu okruhu zájemců o prodávanou věc, takže lze předpokládat, že nejsou zatíženy žádnými neobvyklými (individuálními) vlivy a vztahy.

Obvyklá cena (někdy též „tržní hodnota“, „cena obecná“, „obchodovatelná cena“) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc, jako předmět prodeje a koupě, v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklá cena, je obecně definována zákonem o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., v pozdějším znění) následovně:

„Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Obdobou obvyklé ceny, je v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS – International Valuation Standards) definovaná **tržní hodnota**: „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

C. Nález

C.1. Vlastnické a evidenční údaje:

Adresa: Ul. Kyselova, Praha 8 - Kobylisy
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
k.ú. : Kobylisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1178, k.ú. Kobylisy k datu 14.2.2023 je vlastníkem oceňované nemovitosti společnost OPZ PLUS a.s.

Omezení vlastnických práv z C-LV:

Bez zápisu

Zápisy na D-LV:

Zápis do soupisu konkursní podstaty, zahájení exekucí, ustanovení předběžného správce, podaná žaloba ve věci vkladu práva k nemovitosti a další zápisy zde uvedené - nejsou v ocenění zohledněny.

C.2. Místopis:

Nemovitost se nachází v Praze 8 Ládví na rohu ulic Kyselova, Burešova. Okolní zástavbu tvoří sídlištní panelové domy, obchodní centrum Ládví a kulturní Dům Ládví. Zástavba je ze 70. - 80.ých let 20. století. V blízkosti cca 100m je stanice metra trasy C - Ládví.

C.3. Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v KN
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Viz. omezení vlastnických práv na C-LV, D-LV

Ostatní rizika:

NE nezjištěna

D. Znalecký posudek

D.1. Popis

Budova občanské vybavenosti má 1PP a 1NP. V 1.NP jsou obchody a kanceláře, v 1PP sklady. Přesné stáří budovy nebylo doloženo, dle stavebně-technického provedení se odhaduje cca 40 let. Celkově je technický stav dobrý, je prováděna běžná a průběžná údržba a opravy. V 1.PP byly provedeny stavební úpravy, ke kterým nebylo doloženo stavební povolení ani souhlas stavebního úřadu - a to zejména změny v užívání místností ze skladů na dílny autoservisu, WC, koupelen a místnosti dočasného ubytování, změny dispozic ve skladech - některé z nich provedeny neodborně.

V 1.NP byly provedeny opravy a výměny dle potřeb jednotlivých nájemníků - přesná doba provedení nebyla doložena, ale dle způsobu provedení se odhaduje, že opravy a výměny probíhaly postupně od 90.tých let do první dekády tohoto století.

Využití a výměry jednotlivých provozoven v budově jsou zřejmé z následující tabulky

Podlahové plochy			
1.NP	l	š	[m ²]
Obchod - Textil	17,90	12,30	220,17
Bar - Herna	18,60	14,70	281,42
Česká Spořitelna - pobočka	20,00	18,60	364,00
Obchod - Textil (18*11,45+(3,7+5,1+2,9)*6,5)			282,15
Obchod - Řeznictví (6,30*18,75+6,15*6,40)			157,49
Celkem			1 305

Podlahové plochy			
1.PP	l	š	[m ²]
Sklad výměník	12,35	18,45	227,86
Sklad - Bar - Herna	14,70	18,40	270,48
Sklad pod ČS a.s 1 (15,40*12,20+6,40*5,75)			224,68
Sklad pod ČS a.s 2 (2,8*12,20+1,75*11,30+3,15*4,50+1,90*4,50+8)			84,66
Sklad, šatny Řeznictví (4,30*6,40+7,50*6,40)			75,52
Sklad, autodílna, zázemí (18,3*12,2+11,85*5,65+6,4*6,2*2)			369,57
Sklad, autodílna, zázemí (6,70+2,45+3,50*6,4+1,7*4,60+4,3*2)			47,97
Celkem			1 301

Každá z provozoven v 1.NP má vstup přímo z ulice a výkladce do ulice, některé z provozoven jsou spojeny schodištěm a nákladním výtahem s 1.PP. Přístup do 1.PP je možný také z podzemního parkoviště a zásobovacího prostoru, které jsou společné se sousední budovou.

Svislé nosné konstrukce tvoří železobetonový skelet s výplňovým zdivem, střecha je plochá, stropy jsou železobetonové, vnitřní omítky štukové, schodiště jsou betonová, dveře do ocelových zárubní, komerční prostory mají výkladce, vytápění je u každého nájemníka individuální - převážně etážové. Budova je napojena na přípojku vody, kanalizace, elektro, dálkový zdroj tepla (odpojen).

D.2.Věcná hodnota

Pozemek pod budovou je v cenové mapě je oceněn jednotkovou cenou 8.000 za m², je však ve vlastnictví Hl. m. Prahy, proto se ve věcné hodnotě nepromítne.

Cena za m³ obestavěného prostoru je určena pomocí THÚ ukazatelů.

Pozemek parc.č.	Výměra [m ²]	Cena pozemku [Kč/m ²]	Celkem [Kč]
2364/140	1431	8 000	11 448 000
Pozemek jiného vlastníka		0	0

Objekt	Cena dle THÚ [Kč/m ³]	Obestavěný prostor [m ³]	Reprodukční hodnota [Kč]	Opatřebení [%]	Věcná hodnota [Kč]	Věcná hodnota zaokr.[Kč]
Stavba č.p. 1659	8 000	11 559	92 470 000	40	55 481 000	
Celkem			92 470 000		55 481 000	55 500 000

Věcná hodnota nemovitosti (po zaokr.):

55.500.000,- Kč

D.3. Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota je stanovena na základě kupních/nabídkových cen, za které byly v daném místě v nedávné minulosti realizovány převody obdobného majetku, nebo se v inzertních nabídkách takové vyskytují. Získaná cenová informace je upravena pomocí indexů odlišností a koeficientem zdroje informace a následně jsou hodnoty zprůměrovány.

Údaje o porovnávacích nemovitostech:

1. Obchodní prostor, Praha 9, Hloubětín, Slévačská ul., v 1.NP budovy z r. 2016. Prostor se skládá s prodejní plochy, skladů, zázemí pro personál, garáže . Dobrý technický stav, klimatizováno, alarm. frekventované místo. Užitná plocha je 1.199 m². Nabídka Iceland a.s. 02/2023, 44.900.000Kč, t.j 37.448 Kč/m².



2. Obchodní prostor, Praha 4, Lhotka, Hasova ul., v 1.NP budovy, prostor se skládá s prodejní plochy, skladů, zázemí pro personál, Dobrý technický stav, klimatizováno, alarm, v sídlištní zástavbě. Pronajato řetězci Penny, nájemné 228.000 Kč/měs+služby. Užitná plocha je 1.444 m². Nabídka Porta invest 02/2023, 50.000.000Kč, t.j 34.626 Kč/m².



3. Obchodní prostor, Praha 4, Modřany, Pertoldova ul., budova občanské vybavenosti z 80.tých let, 1PP+1NP, využíváno jako obchody, restaurace, spojeno komunikačním koridorem s vedlejším supermarketem a kulturním centrem. V 1NP je restaurace a obchody, v 1PP které je částečně nad terénem jsou sklady a technická zázemí. Dálkový zdroj topení s výměníkem, nákladní výtah. Užitná plocha je 1.000 m². Nabídka Gavlas 02/2023, 57.000.000Kč, t.j 57.000 Kč/m².



Zjištění ceny porovnáním																	
Č.	Lokalita	Typ	Velikost UP (m ²)	Tech. stav	Cena Kč	Jedn. cena Kč/m ²	Redukce	Cena po redukci Kč	K1	K2	K3	K4	K5	KC	Cena porovnání Kč		
									poloha	stav	veliko st	komerč využití	Pože mek				
Oceň. objekt	Kyselova Ládví	Komerční (obchodní +sklady)	1305 +1301	Průměr													
1	Slévačská	Komerční	1199	Velmi dobrý	44 900 000	37 448	0,90	33 703	1,10	0,95	0,95	1,00	0,90	0,89	30 113		
2	Hasova	Komerční	1444	Velmi dobrý	50 000 000	34 626	0,90	31 163	1,10	0,95	0,95	1,00	0,90	0,89	27 844		
3	Pertoldova	Komerční	1000	Průměr	57 000 000	57 000	0,80	45 600	1,10	1,00	0,95	1,00	0,90	0,94	42 887		
Celkem průměr																	
1.NP komerční prostory			1305	průměrná jedn. cena		33 610										Kč	43 861 050
1.PP skladové prostory			1301	průměrná jedn. cena x 1/2		16 805										Kč	21 863 305
Celkem																Kč/m ²	65 724 355
Celkem po zaokr.																Kč	65 720 000

Porovnávací hodnota (po zaokr.) **65.700.000,- Kč.**

D.4.Výnosová hodnota

Prostory v 1.NP budovy jsou pronajímány jako samostatné obchodní a kancelářské jednotky po cca 200 - 300 m². Sdělené nájemné osciluje okolo hodnoty obvyklého nájemného. Prostory v 1.PP jsou užívány jako sklady a dílny, sdělené nájemné též osciluje okolo hodnoty obvyklého nájemného. Pro účely posudku je vyhodnoceno nezávisle obvyklé dlouhodobě udržitelné nájemné.

Vzhledem k poloze, technickému stavu a účelu budovy je zvolena míra kapitalizace 7,5%, tuto míru kapitalizace potvrzuje i vyhláška, kde je uváděná míra kapitalizace v intervalu 7-8%.

Nájmy dle nájemních smluv

Nájemce	Trvání nájmu do	Plocha m ²	Částka nájmu Kč/měs	Částka nájmu Kč/m ² /měs
Česká spořitelna, a.s.	31.03.2024	364	189 623	521
BOOKFACE s.r.o.-Textil za 39,-	neurčito	279,15	88 000	315
Peruť s.r.o. - Chodura Řezník	neurčito	268	67 000	250
Logistic Service s.r.o. - Vietnam	neurčito	217	65 000	300
STRONG Alliance s.r.o. - Trinity Bar	neurčito	254	73 863	291
UBC s.r.o. – sklad 1. PP	neurčito	262,27	40 668	155

Údaje o porovnatelných nájmech komerčních prostor:

1. Obchodní prostory, Praha 8 - Kobylisy, ulice Trousilova, v sídlištní zástavbě, 2.NP, přístup zvenčí, v 1.NP supermarket Albert, budova z 80.tých let, toaleta, kuchyňka, dobrý tech. stav, dříve fitness, užitná plocha 80m², nabídka Labartt s.r.o. 02/2023, 28.000,- Kč/měs , t.j. 350,-Kč/m²/měs.



2. Obchodní prostory, Praha 8 - Bohnice, ulice Lodžská, v obchodním centru Odra, naproti supermarketu Penny, užíváno jako obchod-řeznictví, skladové místnosti, zázemí, nákladní výtah. 2 vstupy z pasáže. Dobrý tech. stav, užitná plocha 142m², nabídka Let Reality 02/2023, 56.800,- Kč/měs , t.j.400,-Kč/m²/měs.



3. Obchodní prostory, Praha 8 - Kobylisy, ulice Kyselova, v blízkosti metra Ládví, obchod/restaurace v 1.NP, zázemí, toalety, dobrý tech. stav, užitná plocha 145m², nabídka Matrix Reality 02/2023, 40.000,- Kč/měs , t.j.276,-Kč/m²/měs.



Zjištění ceny nájmu obchodních/kancelářských ploch porovnáním													
Č.	Lokalita	Typ	VelikostUP	Tech. stav	Cena Kč	Jedn. cena Kč/m ²	Redukce	Cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	KC	Kč/m ² /měs
Oceň. objekt	Kyselova Ládví	obchod / kanceláře	1305	dobré					poloha	umístění NP	velikost		
1	Trousilova, P8	obchodní	80	dobré	28 000	350	0,95	333	1,15	1,00	0,85	0,98	325
2	Lodžská, P8	obchodní	142	dobré	56 800	400	0,95	380	1,00	1,00	0,90	0,90	342
3	Kyselova	obchodní	145	dobré	40 000	276	0,95	262	1,00	1,20	0,90	1,08	283
Celkem průměr												Kč/m ²	320

Údaje o porovnatelných nájmech skladových prostor:

1. Skladové prostory, Praha 8 - Bohnice, ulice Lodžská, v obchodním centru, s vlastním sociálním zázemím. Vchod z ulice, užitná plocha 123m², nabídka DDK Real 02/2023, 17.400,- Kč/měs , t.j. 144,-Kč/m²/měs.



2. Skladové prostory, Praha 9 - Vysočany, ulice K Žižkovu, vytápěné, přístup přes rampu, 2x nákladní výtah, sociální zázemí v budově, ostraha, parkování v areálu. Nabídka Content Reality 02/2023, 20.550,- Kč/měs , t.j. 150,-Kč/m²/měs.



3. Skladové prostory, Praha 9 - Prosek, ulice Litvínovská, v areálu, vytápěné, se soc. zázemím, ostraha, parkování, dobrý tech. stav. Užitná plocha 300m², nabídka solid a.s 02/2023, 48.000,- Kč/měs , t.j. 160,-Kč/m²/měs.



Zjištění ceny nájmu skladových ploch porovnáním													
Č.	Lokalita	Typ	Velikost tUP	Tech. stav	Cena Kč	Jedn. cena Kč/m ²	Redukce	Cena po redukci Kč	K1	K2	K3	KC	Kč/m ² / měs
Oceň. objekt	Kyselova Ládví	sklady	1301	Průměr					poloha	stav	velikost		
1	Lodžská, P8	sklady	123	Průměr	17 700	144	0,95	137	1,00	1,00	0,95	0,95	130
2	K Žižkovu, P9	sklady	137	Průměr	20 550	150	0,95	143	1,00	1,00	0,95	0,95	135
3	Litvínovská, P9	sklady	300	Průměr	48 000	160	0,95	152	1,00	1,00	1,00	1,00	152
Celkem průměr												Kč/m²	139

Výpočet výnosové hodnoty

Příjmy na základě zjištěných obvyklých cen	výměra	jedn.nájem/měs	jedn.nájem/rok	Celkem
Pronajímaná plocha	[m ²]	[Kč/m ² /měs]	[Kč/m ² /rok]	[Kč/rok]
Obchodní a kancelářské prostory v 1.NP	1 305	320	3 840	5 012 064
Skladové prostory v 1.PP	1 301	139	1 668	2 169 634
Celkem příjmy ročně				7 181 698 Kč

Výdaje				Cena	
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>					
Reprodukční cena staveb				92 470 000	Kč
<i>Výpočet výdajů</i>					
Daň z nemovitosti				28 580	Kč
Pojištění				50 000	Kč
Údržba a opravy (1% z Repr. ceny)			1,00%	924 700	Kč
Nájem z pozemku				550 000	Kč
Ztráta z ročního výnosu vlivem neobsazenosti			10,00%	718 170	Kč
Výdaje ročně celkem				2 271 450	Kč
<u>Výpočet čistého ročního nájemného</u>					
Příjmy čisté ročně				7 181 698	Kč
Výdaje ročně celkem				2 271 450	Kč
Čisté roční nájemné				4 910 248	Kč
Čisté roční nájemné (z)				4 910 248	Kč
Míra kapitalizace (u)				7,5 %	
Výnosová hodnota		VH=(z/u)x100%		65 470 000	Kč

Výnosová hodnota budovy (zaokrouhleno) : 65 500 000,- Kč

Rekapitulace

Věcná hodnota 55.500.000,-Kč

Porovnávací hodnota 65.700.000,-Kč

Výnosová hodnota 65.500.000,-Kč

Stanovená obvyklá cena/tržní hodnota 65.500.000,-Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při ocenění byly provedeny tři základní metody oceňování – metoda nákladová, výnosová a porovnávací. Největší váha je přiřazena porovnávací a výnosové metodě, protože nejlépe zohledňují situaci na trhu. Vzhledem k malému rozdílu mezi hodnotami výnosové a porovnávací metody je obvyklá cena / tržní hodnota stanovena (zaokrouhlena) na **65.500.000,-Kč**.

Kladnou stránkou nemovitosti je, že je umístěna v Praze, v sídlištní lokalitě, nedaleko stanice metra Ládví.

Zápornou stránkou je, že je umístěna na pozemku jiného vlastníka (Hl.m. Prahy), dnes již morální zastaralost (stáří budovy je cca 40 let), neodborně provedené stavební úpravy v 1.PP, ke kterým nebyl doložen souhlas stavebního úřadu.

E. Závěr

E.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) budovy občanské vybavenosti č.p. 1659 umístěné na pozemku parc.č. 2364/140 (jiného vlastníka), v k.ú. Kobyličky, obec Praha, okres Hl.m. Praha, ulice Kyselova, zapsáno na LV č. 1178. Ocenění je provedeno k datu místního šetření 16.2.2023.

**Obvyklá cena (tržní hodnota) je stanovena ve výši 65.500.000,- Kč
slovy: šedesátpětmilionůpětsettisíc Kč**

E.2. Seznam příloh:

- Výpis z KN, LV č.1178, k.ú. Kobyličky, obec Praha
- Kopie katastrální mapy
- Mapa oblasti
- Situační nákres
- Fotodokumentace z 16.2.2023

E.3. Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 2. 9.1997 pod č.j. 1879/96 pro obor:

Ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 009238/2023 (u znalce č. 943-16/2023) evidence posudků.

V Praze 6.3.2023

Miloš Votoček
Brandlova 1560/9
149 00 Praha 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2023 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 99 INS 11900/2018 pro Břetislav Koman, JUDr.

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730475 Kobylišy List vlastnictví: 1178
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
OPZ PLUS, a.s., Hradební 761/3, Staré Město, 11000 Praha 1	45274835	1

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

P Kobylišy, č.p. 1659 obč.vyb. 2364/140, LV 1579

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 konkursní podstaty

Povinnost k

OPZ PLUS, a.s., Hradební 761/3, Staré Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 45274835

Stavba: Kobylišy, č.p. 1659

Listina Oznámení o zapsání nemovitosti do soupisu konkursní podstaty na základě ze dne 31.10.2008.

Z-118956/2008-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Igor Ivanko,
Na Zátorce 590/12, 160 00 Praha 6

Povinnost k

OPZ PLUS, a.s., Hradební 761/3, Staré Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 45274835

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 10 č.j. 167 EX-3727/2014 -13 ze dne 28.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2014 19:30:04. Zápis proveden dne 30.04.2014; uloženo na prac. Kolín

Z-3436/2014-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 590/12,
160 00 Praha 6

Povinnost k

OPZ PLUS, a.s., Hradební 761/3, Staré Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 45274835

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX 3727/14-13 K 48 EXE-680/2014 14 ze dne 28.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2014 19:29:37. Zápis proveden dne 12.05.2014; uloženo na prac. Praha

Z-26682/2014-101

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2023 00:00:00

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730475 Kobylice List vlastnictví: 1178
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 18/142,
190 00 Praha 9

Povinnost k

OPZ PLUS, a.s., Hradební 761/3, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 45274835

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 883/17-9 k 49 EXE
1948/2017-18 ze dne 13.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2017
20:01:35. Zápis proveden dne 17.07.2017; uloženo na prac. Praha
Z-32837/2017-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 16100 Praha 6

Povinnost k

OPZ PLUS, a.s., Hradební 761/3, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 45274835

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 10 č.j.
167 EX-812/2018 -25 ze dne 20.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
21.06.2018 19:18:11. Zápis proveden dne 22.06.2018; uloženo na prac. Kolín
Z-3998/2018-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6

Povinnost k

OPZ PLUS, a.s., Hradební 761/3, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 45274835

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 10
č.j.: 167 EX-1082/2018 -20 ze dne 18.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.07.2018 19:32:40. Zápis proveden dne 19.07.2018; uloženo na prac. Rumburk
Z-1925/2018-531

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 18/142,
190 00 Praha 9

Povinnost k

OPZ PLUS, a.s., Hradební 761/3, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 45274835

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 1501/18-8 k 48 EXE
2215/2018-18 ze dne 25.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2018
20:00:35. Zápis proveden dne 29.10.2018; uloženo na prac. Praha
Z-35091/2018-101

o Ustanovení předběžného správce

Povinnost k

OPZ PLUS, a.s., Hradební 761/3, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 45274835

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření, o ustanovení předběžného
správce Městský soud v Praze č.j. MSPH 99 INS -11900/2018 ze dne 25.04.2019.
Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2019 14:38:47. Zápis proveden dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2023 00:00:00

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730475 Kobylišy List vlastnictví: 1178
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

23.09.2019.

Z-5787/2019-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 18/142,
190 00 Praha 9

Povinnost k

OPZ PLUS, a.s., Hradební 761/3, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 45274835

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 1479/19-8 k 49 EXE
2844/2019 - 20 ze dne 02.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2019
20:02:00. Zápis proveden dne 09.10.2019; uloženo na prac. Praha
Z-35161/2019-101

o Nakládat s majet.podst.jen se souhl. správce dle insolv.zák.

Povinnost k

OPZ PLUS, a.s., Hradební 761/3, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 45274835

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření, o ustanovení předběžného
správce č.j.: MSPH 99 INS 11900/2018-A-57 ze dne 25.04.2019. Právní účinky
zápisu k okamžiku 19.09.2019 14:38:52. Zápis proveden dne 01.11.2019; uloženo
na prac. Praha

Z-32696/2019-101

o Podaná žaloba ve věci vkladu práva k nemovitosti

k V-5582/2006

Povinnost k

Stavba: Kobylišy, č.p. 1659

Listina Oznámení o podané žalobě ve věci vkladu práva (§ 250c odst.2 o.s.ř.) 33 C-
1/2014 8 ze dne 09.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2014
14:59:53. Zápis proveden dne 19.04.2017.

Z-37453/2014-101

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-49243/2006-101
Z-92155/2007-101
V-42219/2011-101
V-16213/2013-101
Z-35675/2013-101
V-25417/2014-101
V-35457/2014-101
V-38762/2014-101
Z-25301/2017-101
Z-32773/2017-101
Z-32977/2017-101
Z-34607/2017-101
Z-39991/2017-101
Z-21747/2018-101
Z-24353/2018-101

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 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2023 00:00:00

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730475 Kobyličky List vlastnictví: 1178
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Z-35054/2018-101
Z-35112/2019-101

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozsudek soudu 250/1998 Obvodní soud pro Prahu 8 č.j. 25 C 250/98-42.
Městský soud v Praze č.j. 35 Co 612/99-78.

POLVZ:260/2000 Z-6400260/2000-101
Pro: OPZ PLUS, a.s., Hradební 761/3, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 45274835

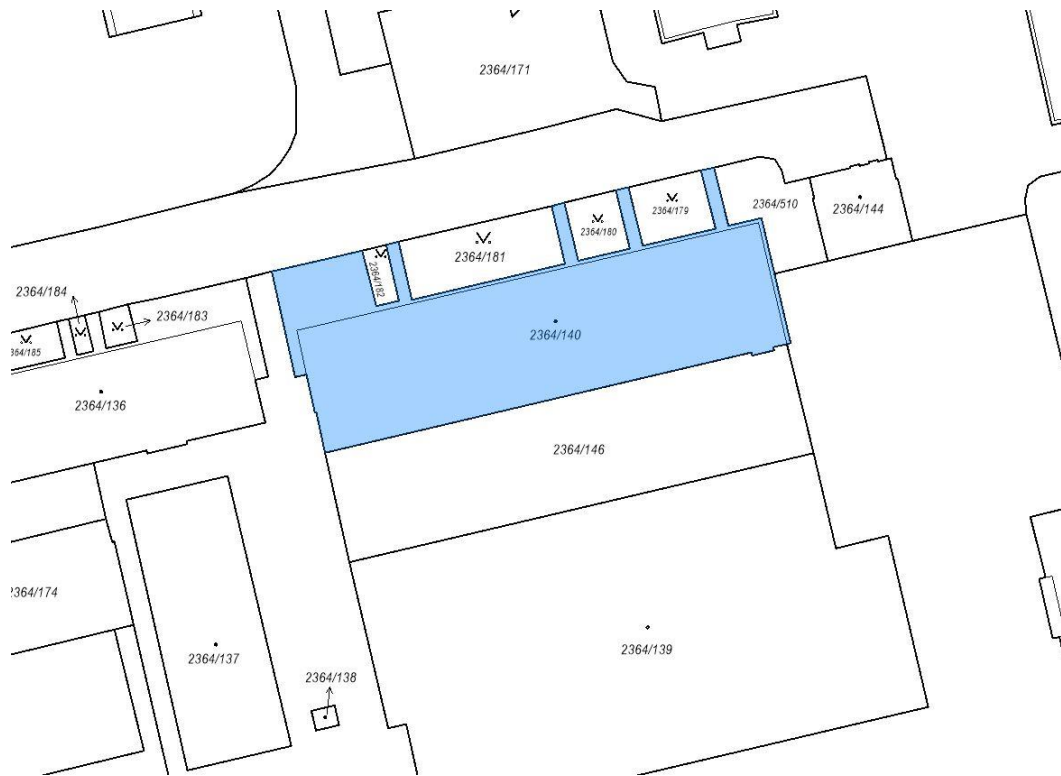
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

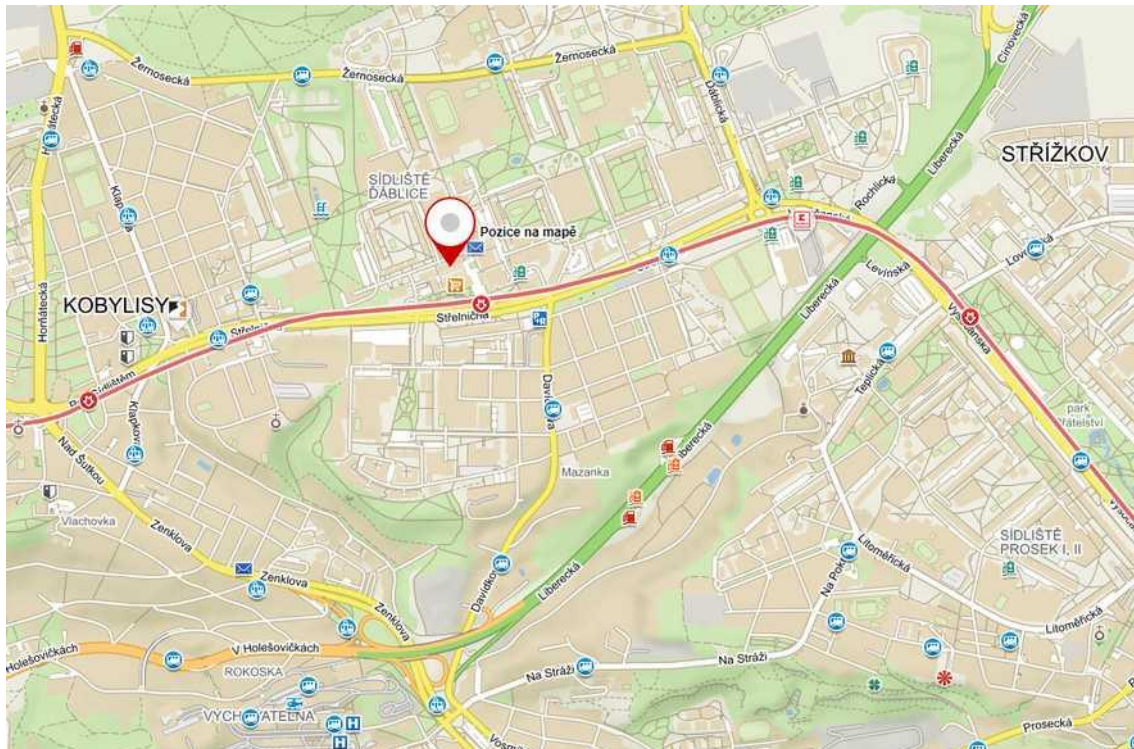
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

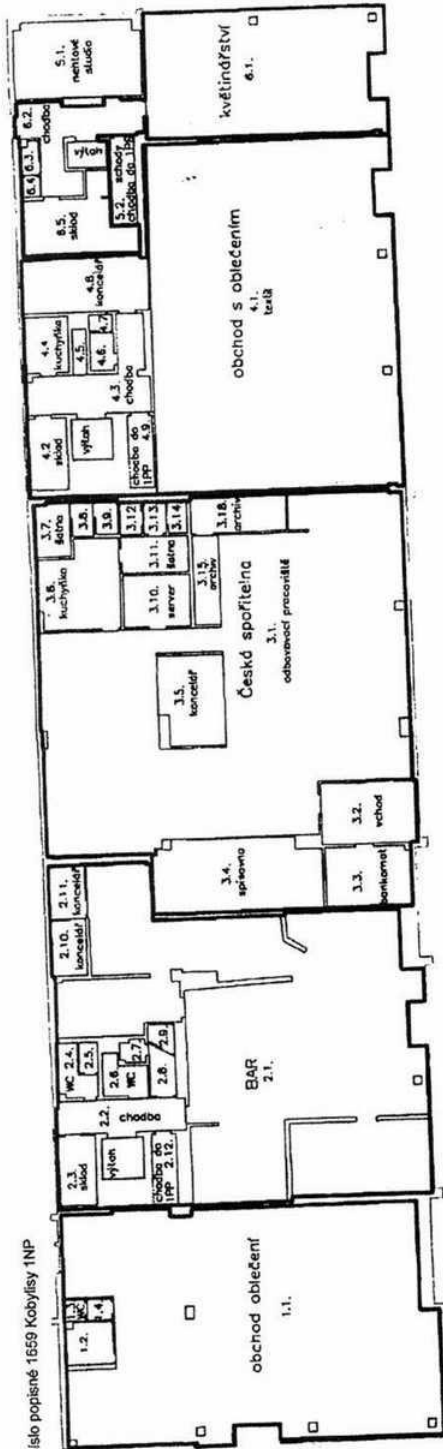
Vyhotoveno: 14.02.2023 13:35:49

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

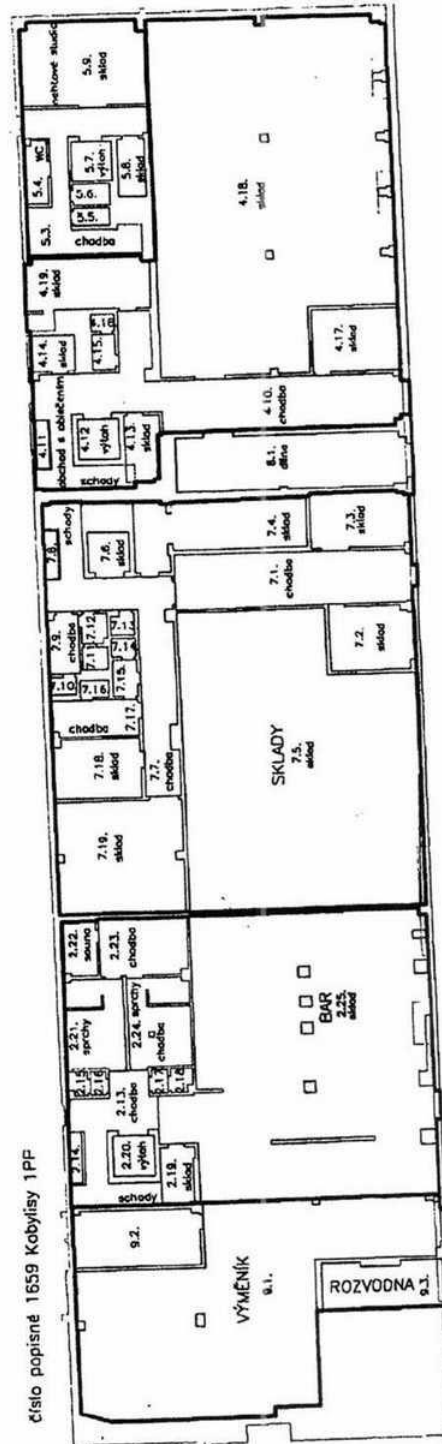




číslo popisné 1659 Kobylisy 1NP



číslo popisné 1659 Kobylisy 1PP



Exteriery



Západní pohled- vstup do komerčních prostor



Západní pohled- vstup do komerčních prostor



Jižní pohled - vstup do komerčních prostor



Východní pohled - z ulice Burešova



Severní pohled - z ulice Kyselova



Jižní pohled

Interiery 1.NP



Obchod textil



Obchod textil



Herna - Bar



Herna - Bar



Herna - Bar



Banka - kanceláře

Interiery 1.NP



Banka - kanceláře



Banka - kanceláře



Obchod Řeznictví



Obchod Řeznictví - zázemí



obchod Textil-2



obchod Textil-2 - zázemí

Interiery 1.PP



vstup do budovy z podzemných garáží



vstup do budovy z podzemných garáží



sklad



sklad



sklad



sklad

Interiery 1.PP



dílna / sklad



dílna / sklad



zázemí skladu - kuchyňka



zázemí skladu - místnost



zázemí skladu - umývárna



zázemí skladu - WC