

Znalecký posudek č. 30/2020

Předmět znaleckého posudku: odhad tržní hodnoty nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 639, k.ú. Písnice, obec Praha v současném stavu



Účel posudku: odhad tržní hodnoty nemovitostí v konkursní podstatě za účelem jejich zpeněžení

Vypracováno ke dni: 13.11.2020 (ke dni místního šetření)

Objednavatel: Prof. Ing. Luboš Smrčka, CSc., Opatovická 17, 110 00 Praha 1
Správce konkursní podstaty úpadce MASOSPOL, a.s. v likvidaci
Praha 4, Libušská 319, IČO: 45274738

Vypracoval: A-Consult plus, spol. s r.o.
znalecký ústav
Palladium, Na Poříčí 3 a
110 00 Praha 1

Správnost znaleckého posudku stvrzují zpracovatelé:

Mgr. David Smejkal, Ing. Radka Chaloupková, Hana Kaitmanová

V Praze dne 10.12.2020

**Tento znalecký posudek obsahuje 37 stran textu a 43 stran příloh.
Předává se ve dvou vyhotoveních.**

Obsah

1.	Úkol znaleckého ústavu	3
2.	Prohlášení znaleckého ústavu (vč. doložky dle § 127 a OSŘ)	4
3.	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	5
4.	Důležité pojmosloví	6
5.	Nález	7
5.1.	Specifikace posuzovaných věcí nemovitých, LV č. 639, k.ú. Písnice, obec Praha.....	7
5.2.	Místopis a vstupní údaje.....	9
5.3.	Územní plán.....	10
5.4.	Přístup k věcem nemovitým	11
5.5.	Omezení vlastnických a jiných práv.....	13
6.	Posudek.....	14
6.1.	Metody zjištění hodnoty.....	14
6.2.	Popis nemovitostí	14
6.3.	Údaje o vlivech na tržní hodnotu	15
6.4.	Charakteristika tržního prostředí	16
6.5.	Výnosová metoda	20
6.6.	Analýza nájemného – porovnatelné objekty z inzerce.....	23
6.7.	Zdroje výnosu	29
6.8.	Výpočet výnosové hodnoty	33
7.	Rizika	35
8.	Závěr – odhad tržní hodnoty	36
9.	Znalecká doložka.....	37

Další přílohy

1. Fotodokumentace
2. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 639, k.ú. Písnice
3. Snímek katastrální mapy – areál
4. Snímek katastrální mapy – parc.č. 886 (stavba z části na pozemku 2377/27¹, k.ú. Kunratice)
5. Snímek katastrální mapy – parc.č. 906/23 – stavba jiného vlastníka
6. Sumarizace dokladů ze stavebního úřadu
7. Výčet jednotlivých parc.č. včetně situačních map a doplňující fotodokumentace

¹ též ve vlastnictví SAPARIA, a.s.

1. Úkol znaleckého ústavu

Úkolem znaleckého ústavu je odhad současné tržní hodnoty nemovitostí, které byly předmětem Kupní smlouvy ze dne 22. října 1999 uzavřené mezi smluvními stranami MASOSPOL, a.s. (prodávající) a SAPARIA a.s. (kupující). Tyto nemovitosti byly zapsány do soupisu konkursní podstaty dne 4.8.2009 a uvedeny ve výrocích uvedených pravomocných soudních rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že v některých případech došlo v mezidobí k rozdělení parcel, jakož i ke změně způsobu zápisu budov do katastru nemovitostí, kdy jsou tyto podle platné právní úpravy součástí pozemku, **je třeba při ocenění vycházet z aktuálního stavu zápisu předmětných nemovitostí v katastru nemovitostí tak, jak jsou zapsány na LV č. 639 pro k.ú. Písnice, obec Praha²** a opatřeny poznámkou katastrálního úřadu o jejich zápisu do konkursní podstaty MASOSPOL a.s. v likvidaci (viz LV 639 ze 4.10.2020 a dále tabulka zachycující genezi stavu zápisu nemovitostí k 4.8.2009, 6.10.2010 a 4.10.2020³)

Objednatel byl ustaven do funkce správce konkursní podstaty úpadce MASOSPOL a.s. v likvidaci, Libušská 319, 142 00 Praha 4 - Písnice, IČ : 45274738, usnesením Městského soudu v Praze ze dne 24.dubna 2002, č.j. 89 K 36/01-30. Na základě prověřování hospodaření úpadce došel správce mj. k závěru, že za nemovitosti bývalého areálu masokombinátu v Praze -Písnici, které úpadce převedl Kupní smlouvou ze dne 22.října 1999 na SAPARIA a.s., Praha 4, Libušská 319, IČ: 26117649, nebyla uhrazena celá kupní cena.

Správce proto Dopisem ze dne 12.8.2002 od uvedené kupní smlouvy odstoupil s účinností ke dni 1.září 2002. Z tohoto důvodu a po dalších zjištěních správce dne 4.8.2009 zapsal předmětné nemovitosti do soupisu konkursní podstaty MASOSPOL a.s. v likvidaci a SAPARIA a.s. následně podala proti tomuto zápisu vylučovací žalobu. Postupně o ní rozhodovaly Městský soud v Praze, Vrchní soud v Praze, Nejvyšší soud ČR a ÚS ČR. Naposledy Vrchní soud v Praze rozsudkem ze dne 3.6.2020, č.j.: 13 Cmo 15/2019-467, pravomocně zamítl odvolání SAPARIA a.s. a potvrdil rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 11.března 2019, č.j.: 58 Cm 7/2017-429, který zamítl vylučovací žalobu SAPARIA a.s. o vyloučení nemovitostí bývalého masokombinátu v Praze - Písnici z konkursní podstaty MASOSPOL a.s. v likvidaci.

Soud při svém rozhodování došel k závěru, že správce platně odstoupil od Kupní smlouvy ze dne 22.října 1999, neboť tato smlouva nebyla úplně splněna ani jednou ze smluvních stran. SAPARIA a.s. podala proti výše uvedenému rozsudku Vrchního soudu v Praze ve stanovené lhůtě dovolání k Nejvyššímu soudu ČR a návrh na odklad vykonatelnosti. NS dosud ve věci nerozhodl. V současné době neexistuje právní překážka, která by správci bránila ve zpeněžení předmětného majetku v konkursní podstatě. Předpokladem zpeněžení je i znalecký posudek na tržní hodnotu tohoto majetku.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu, než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

Ocenění je provedeno jako tržní, jehož výsledkem je odhad tržní hodnoty předmětu ocenění, kterou se dle International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy) rozumí: odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

² LV č. 639, k.ú. Písnice, obec Praha, prokazující stav evidovaný k 19.11.2020, doložený v Přílohách tohoto posudku

³ Podklad předaný objednatelem – soubor PDF „přehled“

2. Prohlášení znaleckého ústavu (vč. doložky dle § 127 a OSŘ)

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění, ani není majetkově či personálně propojen s objednatelem tohoto znaleckého posudku, dlužníkem, insolvenčním správcem nebo jinými osobami účastníky se insolvenčního řízení. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu Znalce a zpracovatelů tohoto znaleckého posudku.

Znalec předpokládá, že mu objednatel, zástupci dlužníka a insolvenčního správce předali úplné, věrohodné a pravdivé podklady a informace pro ocenění (tj. spolehlivé záznamy o majetkových poměrech právnické osoby dle § 119 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů), aniž by prováděl jejich detailní ověření. Znalec tak nenese jakoukoliv odpovědnost, pokud vyjde následně najevo, že tomu tak není, ani za to, pokud v době zpracování tohoto znaleckého posudku případně existovaly či existují (nebo naopak) jakékoliv povinnosti, práva nebo jiné skutečnosti a okolnosti, ke kterým Znalci nebyly objednatelem, zástupci dlužníka nebo insolvenčního správce předány příslušné podklady či informace a které by mohly zakládat důvod k přezkoumání tohoto ocenění.

Znalec nepřijímá žádnou odpovědnost za případné následné změny v právních podmínkách, ani za případné změny v tržních a celospolečenských podmínkách, které by mohly následně zakládat důvod k přezkoumání ocenění v tomto znaleckém posudku. Znalec nepředpokládá, že by nějaká povinnost byla důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události a podmínky, které se mohou vyskytnout po datu ocenění či datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

Znalec dále odkazuje na § 121 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tedy zejména na to, že proti osobě, která právně jedná důvěřujíc údají zapsanému do veřejného rejstříku, nemá ten, jehož se zápis týká, právo namítnout, že zápis neodpovídá skutečnosti.

Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto znaleckém posudku, a jsou zpracovány nezaujatě a profesionálně.

Znalec upozorňuje, že ocenění je prováděno na podzim 2020, kdy probíhala pandemie koronaviru. Tato pandemie má dalekosáhlé ekonomické dopady, přičemž dopady na celkové hospodářství lze ještě obtížně odhadovat, a tak Znalec do ocenění tyto dopady promítá v rozsahu známém či očekávaném v době ocenění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku⁴.

⁴ §127a, zák. č. 99/1963 Sb. v platném znění (Občanský soudní řád): Jestliže znalecký posudek předložený účastníkem řízení má všechny zákonem požadované náležitosti a obsahuje doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, postupuje se při provádění tohoto důkazu stejně, jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný soudem.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Informace veřejně dostupných zdrojů: www.cuzk.cz, www.czso.cz, www.sreality.cz, <https://www2.colliers.com/cs-cz>, <https://www.iprpraha.cz>, www.mfcr.cz, další informace z internetu
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 639, k.ú. Písnice, obec Praha prokazující stav evidovaný k datu 19.11. 2020
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1658, k.ú. Písnice, obec Praha prokazující stav evidovaný k datu 4.10. 2020
- Snímek katastrální mapy
- Georeport území⁵
- Kopie Kupní smlouvy ze dne 22. 10. 1999 uzavřené mezi uzavřené mezi smluvní stranami MASOSPOL, a.s. (prodávající) a SAPARIA, a.s. (kupující).
- Usnesení MS v Praze o prohlášení konkursu na majetek úpadce ze dne 24.4.2002, č.j.: 89K 36/01-30
- Soupis majetkové podstaty MASOSPOL a.s. v likvidaci ze dne 4.8.2009
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 11.3. 2019, č.j.: 58 Cm 7/2017-429
- Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 3.6.2020, č.j.: 13 Cmo 15/2019-467
- LV 639 k.ú. Písnice
- Situační plán ke stavbě na parc.č. 886 a 2377/27
- Situační plán k cizí stavbě na parc.č. 906/23
- Situační plán areálu
- Výpisy z OR KIENSON, s.r.o. a TNA s.r.o.
- Přehledná tabulka parcel k ocenění
- Podklady ze stavebního úřadu (předány v elektronické podobě – „disk – Masospol – stavební úřad – součinnost – dokumenty“)
- Kupní smlouva ze dne 20.12.2017 mezi R. Kopeckým, jako prodávajícím, a Hl.m. Prahou, jako kupujícím, ohledně prodeje analogických pozemků, které jsou předmětem ocenění
- Kupní smlouva ze dne 22.10.1999 uzavřená mezi smluvními stranami MASOSPOL, a.s. (prodávající) a SAPARIA a.s. (kupující)
- Dodatek k soupisu konkursní podstaty úpadce MASOSPOL, a.s., v likvidaci ze 4.8.2009
- Dodatek k soupisu konkursní podstaty úpadce MASOSPOL, a.s., v likvidaci 12.12.2016
- Dopis paní Evě Krtičkové (advokát) ve věci Viet House s.r.o.

Místní šetření proběhlo dne 13. 11. 2020. Byla provedena pouze prohlídka veřejně přístupných míst v areálu.

⁵ <http://georeport.iprpraha.cz/>

4. Důležité pojmosloví

- Právnícká osoba** **organizovaný útvar**, o kterém zákon stanoví, že má právní osobnost, nebo jehož právní osobnost zákon uzná; právnícká osoba může bez zřetele na předmět své činnosti mít práva a povinnosti, které se slučují s její právní povahou
(viz § 20 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Věc** v právním smyslu je **vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí**
(viz § 489 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Hmotná věc** ovladatelná část vnějšího světa, která **má povahu samostatného předmětu**
(viz § 496 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Nehmotná věc** **práva**, jejichž povaha to připouští, a **jiné věci bez hmotné podstaty**
(viz § 496 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Nemovitě věci** **pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon**. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá
(viz § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Movité věci** **veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná**
(viz § 498 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Součást věci** **vše, co k věci podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí**
(viz § 505 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Součást pozemku** **prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech; inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku; má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí**
(viz § 506 a 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

5. Nález

5.1. Specifikace posuzovaných věcí nemovitých, LV č. 639, k.ú. Písnice, obec Praha

Předmětem ocenění jsou věci nemovité (včetně inženýrských sítí, přípojek, příslušenství a všech součástí) zapsané na LV 639, k.ú. Písnice, obec Praha

ve vlastnictví

SAPARIA a.s.

Libušská 319/126, Písnice, 14200 Praha 4

Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba
882	695	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
883	312	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
887	868	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
888	157	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
889	26	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
890	864	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
891	145	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
892	15 123	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
893	43	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
894	139	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
895	1 082	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
896	21	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
897	883	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
898	19 327	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
899	22	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
900	162	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
901	112	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
902	1 224	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
903	140	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
904	1 040	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
905	814	zastavěná plocha a nádvoří		+ č. p. 319
881	83	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
884	3 081	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
885	3 162	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
906/1	99 099	ostatní plocha	jiná plocha	
906/23	897	zastavěná plocha a nádvoří	stavba jiného vlastníka	bez čp/če
906/27	800	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
906/28	406	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
906/29	3 436	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
907/1	12 743	ostatní plocha	manipulační plocha	
907/10	893	ostatní plocha	manipulační plocha	
907/11	542	ostatní plocha	manipulační plocha	
886	2 481	zastavěná plocha a nádvoří		+ bez čp/če
Celkem	170 822			

(poznámka: + ve sloupci Stavba před názvem stavby znamená, že stavba je součástí pozemku)

Stavba	Název	Na parcele	Způsob využití
bez čp/če		+ 882	stavba technického vybavení
bez čp/če	Sklady	+ 883	jiná stavba
bez čp/če	Multifunkční hala B1 b- západní Část	+ 887	stavba technického vybavení
bez čp/če	ČOV	+ 888	stavba technického vybavení
bez čp/če	Studna	+ 889	jiná stavba
bez čp/če	Objekt E	+ 890	stavba technického vybavení
bez čp/če		+ 891	stavba technického vybavení
bez čp/če	Hala	+ 892	stavba pro výrobu a skladování
bez čp/če		+ 893	stavba technického vybavení
bez čp/če	Podružná trafostanice	+ 894	stavba technického vybavení
bez čp/če	Objekt D	+ 895	jiná stavba
bez čp/če	Studna	+ 896	jiná stavba
bez čp/če	Objekt C	+ 897	stavba pro výrobu a skladování
bez čp/če	Hala	+ 898	stavba pro výrobu a skladování
bez čp/če	Studna	+ 899	jiná stavba
bez čp/če		+ 900	stavba technického vybavení
bez čp/če	Výjezdová vrátnice	+ 901	jiná stavba
bez čp/če	Objekt A	+ 902	jiná stavba
bez čp/če	Podružná trafostanice	+ 903	stavba technického vybavení
bez čp/če	Objekt B8a Restaurace Dong Do	+ 904	jiná stavba
č. p. 319	Administrativní budova	+ 905	stavba pro administrativu
bez čp/če	Vjezdová vrátnice	+ 881	jiná stavba
bez čp/če	garáže, sklady B6a	+ 884	garáž
bez čp/če	Sklady, garáže	+ 885	stavba pro výrobu a skladování
bez čp/če	objekt E5 - sklady, skladová hala B9	+ 906/27	stavba pro výrobu a skladování
bez čp/če	Obchodní plochy	+ 906/28	stavba pro výrobu a skladování
bez čp/če	Sklady, garáže	+ 906/29	stavba pro výrobu a skladování
bez čp/če	Sklady, garáže	+ 886,2377/27	stavba pro výrobu a skladování

(poznámka: + ve sloupci Na parcele před názvem parcely znamená, že tato stavba je součástí pozemku)

Poznámka: názvosloví některých objektů převzato z předaných podkladů (především dokumenty ze stavebního úřadu)

Přehled výměr

Druh pozemku	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	57 545
ostatní plocha	113 277
CELKEM	170 822

Zdroj: program Acons

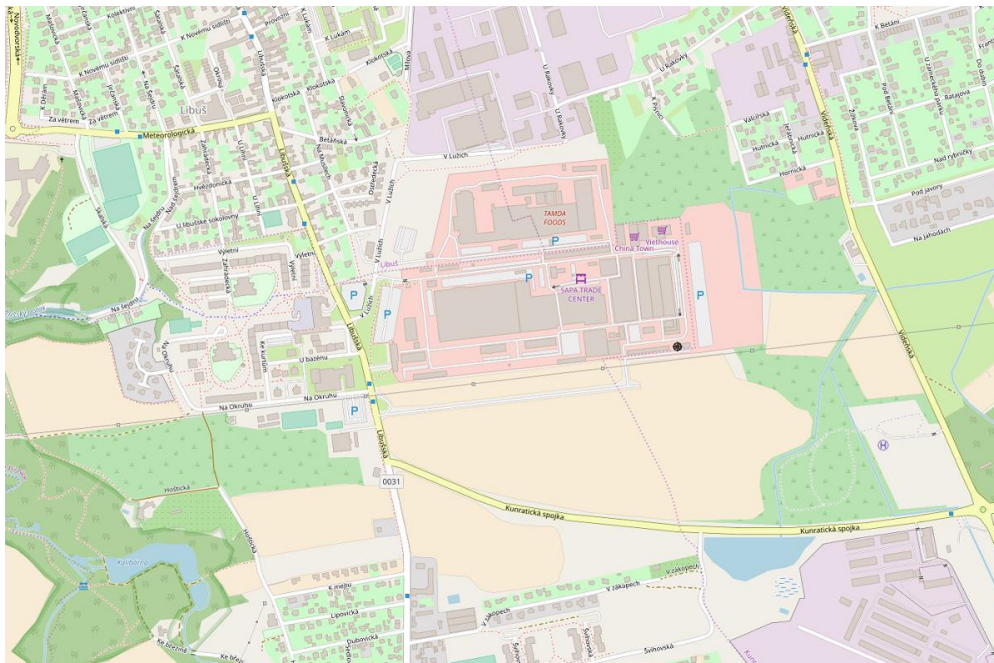
5.2. Místopis a vstupní údaje

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu			
<p>Písnice je městská čtvrť a katastrální území na jihu Prahy. Žije zde přibližně 4 tisíce obyvatel. Písnice se skládá ze dvou urbanistických celků, výrazně oddělených nezastavěným pásem kolem Kunratické spojky a jejího pomyslného prodloužení.</p> <p>Jižní část, sestávající z rodinných domků, navazuje na historickou ves Písnici a tvoří s ní jeden celek. Severní část, zahrnující panelové sídliště Písnice i průmyslový areál bývalého masokombinátu, přiléhá z jihu k zástavbě Libuše. Hlavní komunikací Písnice je ulice Libušská, která je součástí radiální komunikace z Krče přes Libuš do Dolních Břežan. Z ní odbočuje v Písnici na východ Kunratická spojka, která vede nezastavěnými oblastmi mezi Kunraticemi a Šeberovem k Jižnímu Městu.</p>			
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost,...			
Poloha v obci	okrajová část-ostatní		
Dostupnost MHD do 10 minut pěšky	Ano	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy do 10 minut autem	Ano
<p>Posuzované věci nemovité se nacházejí v průmyslové zóně mezi čtvrtěmi Libuš a Písnice. V bezprostředním okolí jsou volné plochy zeleně z jihu a východu, průmyslový areál ze severu a západně přes ulici Libušská začíná obytná zástavba. U západního vchodu do tržnice je autobusová zastávka MHD (Sídliště Písnice).</p>			
Informace o nemovitostech			
<p>SAPA je vietnamské velkoobchodní centrum a tržnice, které působí od přelomu let 1999 a 2000 v areálu bývalého písnického masokombinátu a libušské drůbežárny v Praze. Masokombinát Libuš a Drůbežářské závody Libuš přestaly fungovat na konci 90. let 20. století. Masokombinát zanikl roku 1999 poté, co byl modernizován a obchodní skupina Satrapa jej poté převzala a zkrachovala.</p> <p>Kromě běžného sortimentu vietnamských trhovců, jako je oblečení, domácí potřeby nebo potraviny, se zde nachází i řada restaurací a nabízejí i služby určené též českým Vietnamcům, např. pojištění, letenky, právní a poradenský servis apod. Funguje zde vietnamská školka s celodenním provozem. Jsou zde dva kulturní sály pro více než pět set lidí.</p> <p>Vlastníkem areálu a provozovatelem tržnice je společnost SAPARIA, a.s., zapsaná do obchodního rejstříku 5. října 1999. V listopadu 1999 zde vypukl požár, následkem výbuchu v jedné z kójí. K dalšímu požáru došlo v září roku 2008. V listopadu téhož roku došlo k rozsáhlému požáru skladů textilu a obuvi.</p> <p>Předmětem tohoto posudku jsou věci nemovité zapsané na LV č. 639, k.ú. Písnice. Místním šetřením bylo zjištěno, že skutečný stav neodpovídá mnohdy stavu evidovanému v katastru nemovitostí. V areálu je velké množství objektů, které nejsou předmětem evidence KN a některé stavby, které jsou evidovány v KN, ve skutečnosti již neexistují. Vzhledem k tomu, že při zpracování posudku nemáme k dispozici bližší informace o stavu objektů ani o pronajímatelných plochách (bylo provedeno místní šetření – externí prohlídka), vycházel Znalec z údajů <u>uvedených v katastru nemovitostí (především při odhadu užitných ploch)</u> a ostatních předaných podkladech.</p> <p>V areálu jsou využívány plochy pro obchodní/komerční, kancelářské nebo skladové účely. Je zde velké množství venkovní zpevněné plochy, sloužící především pro parkování a manipulaci. Při místním šetření bylo zjištěno, že areál je využíván a téměř všechny plochy jsou obsazené.</p> <p>Vzhledem k účelu posudku (odhad tržní hodnoty) nahlížíme na posuzovaný majetek jako na univerzálně využitelné objekty, tzn., uvažujeme s objekty, které umožňují využití pro skladové, komerční nebo kancelářské účely.</p>			
Kategorie povodňového ohrožení	1 - zbytkové ohrožení		

Zdroj: vlastní tvorba

Adresa

Kraj	Hlavní město Praha	Obec	PRAHA	Počet obyvatel	1294513
Kat. území	Písnice	Ulice	Libušská		
Část obce					

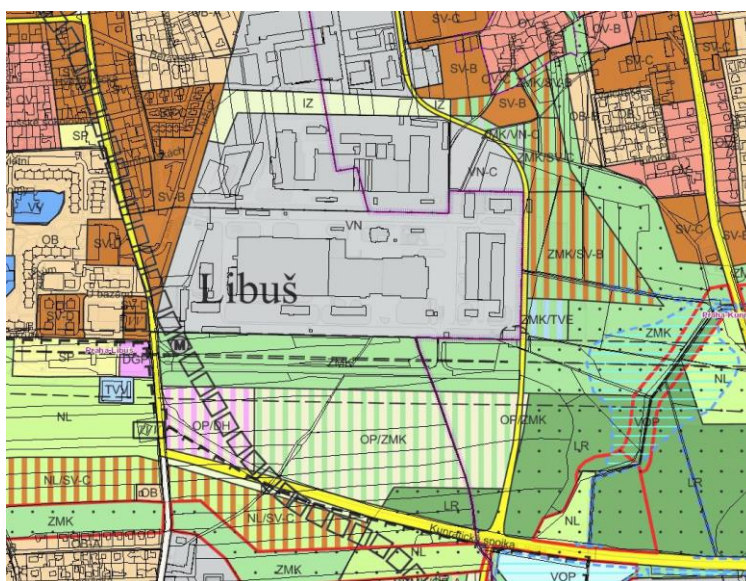


© přispěvatelé OpenStreetMap

5.3. Územní plán

Územní plán schválen	
Zdroj (odkaz)	
Druh území	VN - nerušící výroby a služeb
Regulativ	
Další informace	

Zdroj: vlastní tvorba



VN - nerušící výroby a služeb

Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmějí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru.

Přípustné využití:

Dvory pro údržbu pozemních komunikací, veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy. Školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s hlavním využitím). Parkovací a odstavňé plochy, garáže, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: bytovací zařízení pro zaměstnance, služební byty. Dále lze umístit: lakovny, klempírny, truhlárny, stavby pro zpracování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², sportovní zařízení. Pro podmíněně přípustné využití platí, že využití nebude svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení v okolí a zhoršovat životní prostředí nad přijatelnou míru.

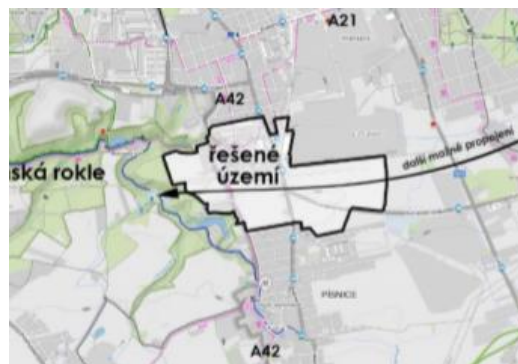
Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Zdroj: <http://qeoreport.iprpraha.cz/>

Je zpracována územní studie „sídlíště a okolí budoucí stanice metra D Libuš. Územní studie byla schválena pořizovatelem⁶ dne 20. 11. 2020, její finální návrh lze stáhnout pod příslušnou záložkou na stránkách Magistrátu hl. m. Prahy.⁷

Území areálu bývalého masokombinátu není uvedeno studií dotčeno, kdy oceňovaný areál leží za severovýchodní hranicí řešeného území (viz schema).



5.4. Přístup k věcem nemovitým

- **Přístup a příjezd k nemovitostem - z ul. Libušská (západní strana)**

Přehled přístupových parcel:

Parcela	Druh	Způsob využití	Vlastník
907/13	ostatní plocha	ostatní komunikace	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.

Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Parcela 907/13

Katastr	720984 Písnice	LV	579
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí		
Druh	ostatní plocha		
Využití	ostatní komunikace		

⁶ odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, oddělení územně plánovacích podkladů

⁷ https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_planovani/uzemni_studie/studie_platne/index.html

ÚS Okolí budoucí stanice metra D a krajinné rozhraní Písnice (pro změnu ÚPD)

- **veřejná vyhláška - oznámení** o veřejném jednání nad návrhem územní studie Okolí budoucí stanice metra D a krajinné rozhraní Písnice, vystavení dokumentace od 16.10.2019 do 2.12.2019.
- **územní studie** nebo zde: <https://www.uschovna.cz/zasilka/FNCUHB7NZMM7ZAUR-GE6/>
- **další doklady**

Ve vlastnictví

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000

Praha 1

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
36	Věcné břemeno (podle listiny)

- **Přístup a příjezd k nemovitostem - z ul. V Lužích (severozápadní strana)**

Přehled přístupových parcel:

Parcela	Druh	Způsob využití	Vlastník
675/3	ostatní plocha	jiná plocha	SAPARIA a.s.

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: betonový.

Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Parcela 675/3

Katastr	728390 Libuš	LV	1692
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí		
Druh	ostatní plocha		
Využití	jiná plocha		

Ve vlastnictví

SAPARIA a.s.

Libušská 319/126, Písnice, 14200 Praha 4

- **Přístup a příjezd k nemovitostem - z jižní strany**

Přehled přístupových parcel:

Parcela	Druh	Způsob využití	Vlastník
2373/3	orná půda		Česká republika

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.

Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Parcela 2373/3

Katastr	728314 Kunratice	LV	10002
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí		
Druh	orná půda		
Využití			

Ve vlastnictví

Česká republika

 Příslušnost hospodařit s majetkem Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
 státu - Státní pozemkový úřad

Ochrany nemovitosti

Kód	Způsob ochrany nemovitosti
27	zemědělský půdní fond

5.5. Omezení vlastnických a jiných práv

Omezení vlastnictví zapsaná na LV (část C)

LV	639	Kód	112	Zapsáno do soupisu konkursní podstaty
K nemovitosti	p.č. 882; p.č. 883; p.č. 886; p.č. 887; p.č. 888; p.č. 889; p.č. 890; p.č. 891; p.č. 892; p.č. 893; p.č. 894; p.č. 895; p.č. 896; p.č. 897; p.č. 898; p.č. 899; p.č. 900; p.č. 901; p.č. 902; p.č. 903; p.č. 904; p.č. 905; p.č. 881; bez čp/če na parcele 882; bez čp/če na parcele 883; bez čp/če na parcele 886; bez čp/če na parcele 887; bez čp/če na parcele 888; bez čp/če na parcele 889; bez čp/če na parcele 890; bez čp/če na parcele 891; bez čp/če na parcele 892; bez čp/če na parcele 893; bez čp/če na parcele 894; bez čp/če na parcele 895; bez čp/če na parcele 896; bez čp/če na parcele 897; bez čp/če na parcele 898; bez čp/če na parcele 899; bez čp/če na parcele 900; bez čp/če na parcele 901; bez čp/če na parcele 902; bez čp/če na parcele 903; bez čp/če na parcele 904; č. p. 319 na parcele 905; bez čp/če na parcele 881			
Popis omezení	dlužník: MASOSPOL a.s. v likvidaci			
Vliv na cenu	nemá vliv na tržní hodnotu, a v odhadu tržní hodnoty není zohledněno			
Riziko	Ano			

LV	639	Kód	107	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
K nemovitosti	p.č. 890; bez čp/če na parcele 890			
Ve prospěch	PREdistribuce, a.s.			
Popis omezení	osobní služebnost podle §25 odst. 4 zák. č. 458/2000 Sb. - umístění součásti distribuční soustavy - vstupní část velkoodběratelské transformační stanice TS 3320 obsahující vstupní rozvaděč VN a kabelové nakojení 22 kV v 1. a 2. NP Budovy, právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy, právo provádět její úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění dle sml. č. III.			
Vliv na cenu	nemá vliv na tržní hodnotu, a v odhadu tržní hodnoty není zohledněno			
Riziko	Ano			

LV	639	Kód	36	Věcné břemeno (podle listiny)
K nemovitosti	p.č. 907/1			
Riziko	Ano			

Zdroj: vlastní tvorba

6. Posudek

6.1. *Metody zjištění hodnoty*

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

Pro odhad tržní hodnoty v současném stavu budou použita metoda výnosová

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě předaných podkladů a provedeného místního šetření.

6.2. *Popis nemovitostí*

Jak výše uvedeno, předmětem tohoto posudku jsou věci nemovité zapsané na LV č. 639, k.ú. Písnice. Jedná se o nemovitosti v areálu bývalého písnického masokombinátu. Koncem 90. let 20. století masokombinát zanikl a na přelomu 1999/2000 byly stavby areálu modernizovány a následně přešly do vlastnictví nového subjektu.

Dle zjištění z předaných podkladů pochází původní objekty areálu ze 70. let 20. století⁸.

Prohlídka nemovitostí byla možná pouze z exteriéru staveb. Předpokládáme, že většina oceňovaných staveb je v provozuschopném stavu, dle zjištění jsou běžně užívány.

Z dokladů ke stavebním řízením doložených stavebním úřadem⁹ je zřejmé, že historicky byla celé řadě staveb povolena popř. i zkolaudována změna užívání části či celé budovy, jejich přístavby, vestavby nebo nástavby a pouze výjimečně jsou v dokumentech uváděny užité nebo zastavěné plochy. Identifikace takových budov (názvy) uváděná v řízení ale mnohdy neodpovídá platné evidenci v katastru nemovitostí, ani zákresům v katastrální mapě. K jiným stavbám se stavební řízení nepodařilo dohledat a lze se domnívat, že se jedná o nepovolené stavby. Budovy evidované v KN jsou v mnoha případech obestavěné stánky, přístřešky a kiosky o nichž se lze domnívat, že nejsou pevně spojeny se zemí.

⁸ údaje ze stavebního úřadu k hale na parc.č. 898 – kolaudováno jako „masná výroba“ a 892 – kolaudováno jako „chladiřny masa“, doklady č. 12 a 13

⁹ Rekapitulace dokladů viz příloha č. 4 tohoto posudku

Pokud jsou ve stavebním řízení zmiňována čísla pozemků oddělená geometrickým plánem ze základních pozemků, tato v platném katastru nemovitostí nejsou uvedena. Změny nebyly vloženy do katastru nemovitostí.

S ohledem na shora uvedené Znalec při své práci vycházel z údajů uvedených v katastru nemovitostí a to především pro jednoznačnou specifikaci oceňovaného majetku a rovněž při odhadu užitných ploch.

6.3. Údaje o vlivech na tržní hodnotu

Při zpracování znaleckého posudku neměl Znalec k dispozici podrobnější podklady – výkresovou (stavební) dokumentaci jednotlivých objektů, přehled nájemních vztahů nebo nájemní smlouvy, vynakládané náklady vztahující se k provozování areálu, přehled vynaložených investic během posledních 10 let apod. Při zpracování Znaleckého posudku vycházel Znalec pouze ze skutečností zjištěných při místním šetření, předaných podkladů a informací zjištěných z veřejně dostupných zdrojů (www.sreality.cz , www.cuzk.cz atd.).

Na základě místního šetření bylo zjištěno, že skutečný stav neodpovídá stavu evidovanému v katastru nemovitostí. V případě, že se liší evidovaný stav od skutečného stavu respektujeme s ohledem na absenci dostatečných podkladů (nájemní smlouvy, přehled pronajatých ploch, stavební dokumentace) stav evidovaný v katastru nemovitostí.

Kladné vlivy na cenu:

- Velikost řešeného sceleného území
- Potenciál lokality v souvislosti s plánovanou výstavbou metra (trasa D¹⁰)

Záporné vlivy na cenu:

- Nesoulad mezi skutečným a evidovaným stavem v katastru nemovitostí (Záporný vliv má existence staveb, kdy skutečnost neodpovídá platné evidenci v katastru nemovitostí, ani zákresům v katastrální mapě. U některých budov se lze odůvodněně domnívat, že se jedná o nepovolené stavby. Budovy evidované v KN jsou v mnoha případech obestavěné stánky, přístřešky a kiosky o nichž se lze domnívat, že nejsou pevně spojeny se zemí.)
- K technickému stavu nemovitostí nebylo možné zjistit dostatečné informace (pro představu o stavu posuzovaného majetku je součástí přílohové části fotodokumentace pořízená při místním šetření).

Ocenění je provedeno v současném stavu ke dni provedení místního šetření. Vzhledem k účelu posudku (odhad tržní hodnoty) nahlížíme na posuzovaný majetek jako na univerzálně využitelné objekty, tzn. uvažujeme s objekty které umožňují využití pro skladové, komerční nebo kancelářské účely.

¹⁰ pro první provozní úsek Náměstí Míru – Depo Písnice <https://www.iprpraha.cz/metrod>
<https://www.prazskypatriot.cz/v-pisnici-vznikne-nove-namesti-domy-i-centralni-park/>
<https://www.iprpraha.cz/libus>: V textové části územní studie schválené 20.11.2020 se mimo jiné uvádí: „V současnosti je velkým

tématem propojení s centrem, které je pro periferní oblasti zásadní. Nejpřímější možností je autobusem k metru Kačerov, ve špičce pak může být výhodná delší ale rychlejší cesta opačným směrem na Chodov. Někteří lidé dochází raději na zastávku U Libušské sokolovny než Sídliště Písnice, což je patrně způsobeno nevýhodnou polohou této zastávky a horší možnosti jejího překonání semaforem řízeným přechodem. Jiní volí cestu autem do Modřan a poté tramvají. Velké dopravní zatížení Libušské vede k hledání alternativních tras, což neúměrně zatěžuje okolní ulice. V současnosti má individuální doprava územím především tranzitní charakter, kdy v této části Prahy neexistuje kapacitní radiála. To se projevuje právě zatížením Libušské a Videňské ulice. Po realizaci stanice metra, objektů P+R a Obchvatu Kunratic lze očekávat zcela jiný charakter pohybu. Tranzitní doprava bude výrazně omezena, především ve špičce bude ale vyšší intenzita do objektů P+R. Ta ale zatíží pouze komunikace mimo sídla, navíc větší kapacity pro okolní sídla v této části Prahy bude mít P+R u Depa Písnice.“

6.4. Charakteristika tržního prostředí

Analýza současného a budoucího vývoje národního hospodářství

Pandemie koronaviru, přijatá protiepidemická opatření a jejich doprovodné efekty způsobily hluboký synchronizovaný propad světové ekonomiky. Jeho rozsah je v období po 2. světové válce bezprecedentní. Hospodářská politika ve všech zasažených zemích reagovala razantním uvolněním a přijetím masivních fiskálních a monetárních stimulů, což by mělo pomoci k tomu, aby pandemie měla co nejmenší dopad na dlouhodobý růst.

Oživení ekonomické aktivity, k němuž nyní dochází, však ve většině zemí patrně nebude dostatečně silné na to, aby v průběhu roku 2021 vykompenzovalo hospodářský propad z první poloviny letošního roku. Nejistoty, kterými je předpověď pro příští rok zatížena, jsou obrovské. Mezi největší patří další vývoj pandemie s rizikem případného dalšího omezení aktivity, míra pružnosti trhů práce při absorbování důsledků nevyhnutelných cyklických i strukturálních změn při útlumu či naopak expanzi některých odvětví, nebo změny v globálních produkčních řetězcích s dopadem na produktivitu práce.

Vývoj v české ekonomice ve 2. čtvrtletí 2020 byl charakterizován nejhlubším propadem hospodářského výkonu v historii samostatné ČR. Reálný hrubý domácí produkt očištěný o sezónní a kalendářní vlivy mezičtvrtletně klesl o 8,7 %, meziročně o 11,0 %. V mezinárodním porovnání jde přesto o poměrně příznivý výsledek, když HDP v eurozóně meziročně propadl o 14,7 %.

Na straně užití byl nejvýraznějším faktorem propadu příspěvek zahraničního obchodu ve výši -5,1 p. b. U vývozu zboží a služeb, který se snížil o 23,1 %, se projevilo přerušení dodavatelských vztahů, nízká poptávka hlavních obchodních partnerů i propad exportní výkonnosti. Dovoz, jehož pokles dosáhl 18,4 %, byl limitován domácí poptávkou i poptávkou exportérů po vstupech.

V rámci domácího užití bylo nejvýznamnější snížení spotřeby domácností o 7,3 %. Na vině byl jak pokles reálných mezd a nespíše i některých dalších složek disponibilního důchodu, tak i nemožnost realizovat během trvání restriktivních opatření výdaje na některé druhy zboží a zejména služeb.

Spotřeba sektoru vládních institucí byla jedinou rostoucí složkou domácího užití s nárůstem o 2,1 %.

Překvapivě nízký byl pokles investic do fixního kapitálu o 4,6 %. Zatímco investice do ostatních budov a staveb mimo bydlení vzrostly o 6,7 %, investice do bydlení víceméně stagnovaly. Naproti tomu investice do strojů včetně motorových vozidel zaznamenaly hluboký propad.

V makroekonomické predikci v září 2020 pracuje Ministerstvo financí ČR se scénářem, že již nebudou přijímána další významná restriktivní opatření v souvislosti s epidemiologickou situací. Ekonomická aktivita by měla pozvolna oživovat, a šok do agregátní poptávky i nabídky by tak měl být pouze dočasný a jednorázový.

Celkově pro rok 2020 pak počítá s propadem ekonomického výkonu o 6,6 %. K hlubokému poklesu by mělo dojít ve všech oblastech užití s výjimkou spotřeby sektoru vládních institucí. Od poloviny letošního roku by ekonomická aktivita měla oživovat, v roce 2021 by tak hospodářský růst mohl dosáhnout 3,9 %.

V listopadu 2019 se poprvé od října 2012 meziroční růst spotřebitelských cen dostal nad horní 3% hranici tolerančního pásma inflačního cíle České národní banky. Ke snížení inflace pod tuto hranici však s výjimkou května 2020 nedošlo ani v prostředí charakterizovaném propadem spotřebitelské poptávky. Příčinou jsou pravděpodobně výpadky na nabídkové straně ekonomiky společně s rychle rostoucími cenami potravin. Predikci průměrné míry inflace v roce 2020 ponechává MF ČR na 3,2 %. V roce 2021 by měly chybět

podstatnější proinflační faktory, a inflace by v důsledku poklesu jednotkových nákladů práce a přetrvávající záporné mezery výstupu měla zvolnit na 1,9 %.

Zaměstnanost podle Výběrového šetření pracovních sil od 2. čtvrtletí 2019 klesá. Kvůli zpožděnému efektu ekonomického propadu a s ním spojenému snížení poptávky po práci by se měl tento pokles v letech 2020 i 2021 prohloubit. Rovněž by mělo dojít ke zvýšení míry nezaměstnanosti, a to v průměru na 2,6 % v roce 2020 a dále na 3,4 % v roce 2021. Vyššímu dopadu recese na nezaměstnanost kromě vysokého počtu volných pracovních míst i zaměstnaných cizinců brání přijatá vládní opatření.

Hospodaření sektoru vládních institucí v roce 2020 je velkou měrou ovlivněno pandemií koronaviru. Hluboký propad ekonomické aktivity totiž s sebou nese pokles nebo ztrátu dynamiky daňových příjmů při zvýšených výdajích vynaložených na boj proti šíření epidemie a zmírnění jejich ekonomických a sociálních dopadů. MF ČR očekává proto deficitní hospodaření sektoru vládních institucí ve výši 6,4 % HDP. Z pohledu strukturálního salda by expanzivní fiskální politika měla vést k deficitu 2,7 % HDP. Predikce počítá s růstem dluhu na úroveň 39,4 % HDP.

Měnová politika ČNB je založena na režimu cílování inflace.

- V březnu 2007 byl vyhlášen inflační cíl ve výši 2 % platný od ledna 2010 s tím, že ČNB bude stejně jako doposud usilovat o to, aby se skutečná hodnota inflace nelišila od cíle o více než jeden procentní bod na obě strany (viz materiál ČNB: Nový inflační cíl a změny v komunikaci měnové politiky).

Tabulka 6-1: **Prognóza inflace ČNB ze srpna 2020¹¹**

Ukazatel	Horizont	Ve výši	Zveřejněno
Meziroční přírůstek indexu spotřebitelských cen	3. čtvrtletí 2021	2,2 %	6. 8. 2020
	4. čtvrtletí 2021	2,2 %	

Zdroj: www.cnb.cz

Tabulka 6-2: **Makroekonomická predikce České republiky zpracovaná Ministerstvem financí, odborem Finanční politika ze září 2020** (doplněná o některé údaje sledované Českým statistickým úřadem)

Ukazatele/rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
HDP b.c. v % RI	0,90%	5,30%	6,50%	3,70%	5,90%	5,8%	6,3%	-3,3%	5,4%	4,2%	4,2%
HDP s.c. v % RI	-0,50%	2,70%	5,30 %	2,50%	4,40 %	3,00%	2,3%	-6,6%	3,9%	2,2 %	2,1 %
Tvorba fixního kapitálu v b.c., v %, RI	-2,40%	5,50%	12,20%	-2,30%	5,20%	9,2%	5,2%	-10,7%	6,8%	5,0%	5,5%
Výdaje domácností b.c. RI	1,40%	2,40%	3,80%	4,20%	6,70%	6,1%	6,0%	-1,8%	4,10%	4,0%	4,5 %
Průměrná míra inflace	1,40%	0,40%	0,30%	0,60%	2,40%	2,00%	2,8%	3,2%	1,9%	2,0%	2,0%
Míra nezaměstnanosti průměr v %	7,00%	6,10%	5,10%	4,00%	2,9%	2,20%	2,0%	2,6%	3,40%	3,3%	3,2%
Průměrná nominální mzda	-0,10%	2,90%	3,20%	4,40%	6,70%	8,1%	6,4%	1,7%	0,9%	2,4%	3,10%
Souhrnná produktivita práce v %, RI	-0,8%	2,20%	3,80%	0,80%	3,6%	1,80%	2,1%	-5,4 %	4,4%	2,0%	1,9%

Zdroj: www.mfcr.cz, www.czso.cz

Kde:

HDP – Hrubý domácí produkt

b.c. – běžné ceny

s.c. – stálé ceny

RI – Řetězové indexy

N/A – údaje nejsou k dispozici

¹¹ <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

Analýza relevantního trhu

Úvodem zde obecně konstatujeme, že vývoj v české ekonomice ve 2. čtvrtletí 2020 byl charakterizován nejhlubším propadem hospodářského výkonu v historii samostatné ČR. Reálný hrubý domácí produkt očištěný o sezónní a kalendářní vlivy mezičtvrtletně klesl o 8,7 %, meziročně o 11,0 %. V mezinárodním porovnání jde přesto o poměrně příznivý výsledek, když HDP v eurozóně meziročně propadl o 14,7 %.

Relevantním trhem je zde trh nemovitostí. Dle údajů zveřejněných českým statistickým úřadem v činnostech v oblasti nemovitostí tržby meziročně klesly o 0,6 %. Pokles tržeb vykázaly realitní kanceláře a správa nemovitostí (o 4,4 %). Pronájem nemovitostí zaznamenal růst tržeb o 0,4 %.¹²

Na základě výše uvedené míry inflace zveřejňované MFČR Znalec konstatuje, že výše požadovaného nájemného u nemovitostí vykazuje odchylky od inflačního růstu, resp. změny nájemného dle dále uvedených dat ČSÚ nedosahují inflačních hodnot.¹³ Růst cen nájemného u nemovitostí má celkově, za sledované období, stagnující tendenci.

Dále pro ilustraci uvádíme tabulku indexu cen tržních služeb, který je sledován od roku 1994 podle CZ-CPA. Jedná se o dílčí cenový index zveřejňovaný Českým statistickým úřadem názvem „Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí“ a kódem L68xxxx. Tento index je prostým aritmetickým průměrem měsíčních bazických cenových indexů za sledovaný rok, kdy průměr roku 2015=100.¹⁴ Na základě tohoto indexu je možno konstatovat, že výše obvyklého nájemného se v posledních letech, především v oblasti pronájmu skaldových ploch a hal, významně nemění.

Pro odhad obvyklého nájemného pro výpočet hodnoty nemovitostí metodou výnosovou tak lze využít i údajů z let 2018, 2019.

¹² <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/sluzby-3-ctvrtleti-2020>

¹³ jedná se spíše o teoretickou možnost zohlednění růstu cen

¹⁴ https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_trznich_sluzeb

Indexy cen v tržních službách - bazický index

bazický index (průměr 2015 = 100)

Území: Česká republi

Úroveň klasifikace	Odvětví	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
L68	Služby v oblasti nemovitostí	98,9	100,1	101,8	103,0	104,0	102,1	102,1	101,5	100,8	100,9	100,0	99,6	100,0	102,8	104,2
L682	Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	99,6	101,0	102,2	102,8	104,3	102,5	102,7	102,2	101,2	101,2	100,0	99,1	99,5	102,4	103,5
L6820121	Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - kancelář	104,0	105,5	105,7	105,2	106,4	102,4	102,7	101,1	99,9	100,1	100,0	99,3	98,8	103,9	105,1
L6820122	Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - obchod	94,4	94,8	96,9	97,6	98,9	101,8	102,0	103,2	103,2	103,0	100,0	98,8	99,9	101,9	103,0
L6820123	Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - sklad, hala, garáž	95,3	96,7	99,1	101,6	103,9	101,4	101,4	101,0	99,6	99,4	100,0	99,2	100,0	100,4	101,2
L6820124	Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - oplocená plocha	91,2	102,7	102,3	103,1	104,1	101,8	102,1	102,3	104,2	103,9	100,0	99,2	97,3	99,2	99,2
L683	Služby v oblasti nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody	97,0	97,8	101,0	103,3	103,2	101,0	100,5	99,6	99,9	100,5	100,0	100,8	101,3	103,3	106,4
L6831	Služby realitních agentur na základě smlouvy nebo dohody	102,0	103,0	107,3	107,9	105,0	100,5	99,8	98,3	98,0	99,1	100,0	105,4	111,9	122,4	132,8
L6832	Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody	90,7	91,4	93,3	97,6	100,2	100,3	100,2	99,8	100,2	100,5	100,0	100,0	99,8	100,3	101,9

Zdroj: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=30833#katalog=31784> (Český statistický úřad).

Posuzovaná lokalita

Jak uvedeno výše, lokalita, ve které se nachází posuzovaný majetek, je specifická, a to dle názoru znalce minimálně ze dvou důvodů:

- velikost řešeného sceleného území, kdy množství takových celků je na území hlavního města omezený,
- potenciál lokality v souvislosti s plánovanou výstavbou metra (trasa D¹⁵)

Jedná se o významnou lokalitu v rámci mikroregionu Prahy 4 – Písnice, Libuš a okolí. Písnice se skládá ze dvou urbanistických celků, výrazně oddělených nezastavěným pásem kolem Kunratické spojky a jejího pomyslného prodloužení. Jižní část, sestávající z rodinných domků, navazuje na historickou ves Písnici a tvoří s ní jeden celek. Severní část, zahrnující panelové sídliště Písnice i průmyslový areál bývalého masokombinátu, přiléhá z jihu k zástavbě Libuše.

Dle veřejně dostupných informací se v blízké budoucnosti okolí Písnice výrazně změní. Vedle oceňovaného území by mělo v průběhu druhé dekády 21. století vzniknout depo a zázemí pro novou linku pražského metra D. Zároveň je zde podle územního plánu plánovaná konečná stanice Písnice. Později tady vznikne i významná silniční spojka mezi Pražským okruhem a budoucí dálnicí D3.¹⁶

¹⁵ pro první provozní úsek Náměstí Míru – Depo Písnice <https://www.iprpraha.cz/metrod>
<https://www.prazskypatriot.cz/v-pisnici-vznikne-nove-namesti-domy-i-centralni-park/>

¹⁶ <https://cs.wikipedia.org/wiki/P%C3%ADsnice>

6.5. Výnosová metoda

Obecně k metodice ohodnocení

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu tržní hodnoty mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu věci nemovité jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos z věci nemovité.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu věci nemovité, není možné považovat za hodnotu 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 věci nemovité výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu tržní hodnoty.

Výnosovou hodnotu tj., **kapitalizaci stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** stanovíme podle výrazu:

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

Zavedené předpoklady, úvodní informace

Vychází se z předpokladu, že majitel věci nemovité 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" věci nemovité (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 "střádán" 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 věci nemovité. 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, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu věci nemovité, způsobu využití a k situaci na trhu s věcmi nemovitými zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní věci nemovité.

Protože to již náš trh s věcmi nemovitými umožňuje (věci nemovité se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou

analýzou trhu s věcmi nemovitými, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu věci nemovité vztahený k jejich tržním hodnotám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme, na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné věci nemovité v rozpětí **5 – 12%**.

Nájemné pro výpočet výnosů

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

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z věci nemovité 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,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

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

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady

- požadované nájemné v dané lokalitě uvedené v inzerci
- vlastní databáze cen pronájmů obdobných prostor
- posouzení situace na trhu s věcmi nemovitými a konkrétních podmínek
- uzavřené nájemní smlouvy

Plochy využitelné k pronájmu

Ve výpočtu výnosové hodnoty jsou uvažovány plochy v následujících objektech (univerzálně komerčně využitelné pro skladové, výrobní, ev. administrativní účely):

- objekt č.p. 319 na pozemku p. č. 905 (Administrativní budova),
- objekty bez čp/če na pozemcích p. č. 883, 884, 885, 886, 887, 890, 898, 892, 895, 897, 902 a 904, 906/27, 906/28, 906/29

Objekty technické vybavenosti (studna, trafostanice, vrátnice,...) a objekty nezapsané v katastru nemovitostí a nejsou vzhledem k neurčité velikosti a stavu do výpočtu zahrnuty.

Užitné plochy jsou odhadnuty z veřejně dostupných podkladů¹⁷, především ze zastavěné plochy uvedené v katastru nemovitostí. Evidovaná zastavěná plocha je pro odhad plochy užitné vynásobena koeficientem využitelnosti, zpravidla ve výši 0,85.¹⁸

¹⁷ s výjimkou objektu na pozemku parc.č. 887, kde byla užitná plocha převzata z podkladů ze stavebního úřadu, konkrétně „ověření zjednodušené dokumentace“ č.j.: P12 34677/2017 OVY

¹⁸ Tato přesnost je pro účely zcela postačující a v daném rozsahu a stavu objektů i rozsahu předaných podkladů jediná možná.

Ztráty z neobsazenosti

Z dlouhodobého hlediska musíme počítat i s rizikem možné občasné změny nájemce a s eventuálním nevyužitím celkového objemu ploch na 100 %, tzn. možné ztráty vzniklé po dobu neobsazení věci nemovité nebo při občasných změnách nájemců. V tomto konkrétním případě uvažujeme se ztrátou ve výši 30 %.

Roční výdaje (náklady):

Náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy snižují příjmy z věci nemovité. Základními nákladovými položkami, které je nutno vynakládat při vlastnictví a provozování budovy jsou:

- daň z nemovitosti
- pojištění
- investice (ve smyslu obnovovacích investic)
- běžná údržba a opravy
- správa

Roční výdaje byly odhadnuty odborným odhadem ve výši cca 25 % z příjmů,¹⁹ kdy orientačně odhadujeme jednotlivé nákladové položky následovně:

náklady	Kč/rok	cca
daň z nemovitostí		5 000 000
pojištění		1 000 000
obnova, investice		10 000 000
údržba, běžné opravy		8 500 000
správa		8 000 000
celkem		32 500 000

Zdroj: vlastní odhad odborný

¹⁹ Z příjmů bez zohlednění ztrát z nájemného

6.6. Analýza nájemného – porovnatelné objekty z inzerce

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc c	Datum
nebytová jednotka	Skladové prostory	Dobronická, Praha 4 - Kunratice	430	0 %	53 750 Kč	125 Kč	9.11.2020



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
 Pronájem od 1/2021: zděný temperovaný sklad o ploše 430 m² s výškou 6 m (popř. plocha až 510 m²) s přístupem přes venkovní nákladovou rampu. V hale jsou k dispozici plochy pro skladníky se sociálním zázemím. Před halou je možnost parkování osobních nebo nákladních vozidel, vjezd a výjezd do areálu přes čipové karty, areál strážěn ostrahou, k dispozici stravování pro zaměstnance.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc c	Datum
nebytová jednotka	Skladový prostor	Dobronická, Praha 4 - Libuš	1 101	0 %	147 750 Kč	134 Kč	21.12.2017



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
 Skladovací hala 966 m² + kanceláře 135 m² (hala A v zázemí), ul. Dobronická, Libuš - Praha 4. Trojlodní vytápěná skladovací hala (2 x 370 m², 1x 226 m²) + vestavěná administrativní část o ploše 135 m² je situována v komerčním strážném areálu v jižní části města Prahy v dobré dopravní dostupnosti obchvatu, dálnice D1 a areálu SAPY. Parametry: výška vyskladnění cca 5 m, zpevněná podlaha, v části hal je umístěno vestavěné patro, které je možné po dohodě odstranit. Temperace hal rourami, manipulační a parkovací plochy v areálu, bufet-restaurace, vrátnice 24/7. IS: voda, odpad, el.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
nebytová jednotka	Obchodní prostor	Libušská, Praha 4 - Libuš	500	0 %	100 000 Kč	200 Kč	20.12.2017



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
 Prostory jsou kompletně zrekonstruovány a proběhlo rozšíření objektu. Kolaudace proběhne do konce roku 2016, k dispozici ihned po zkolaudování. Prostory se skládají ze dvou místností určené k prezentaci zboží, dále samostatnou kancelář a sociálním zázemím. Vhodné jako showroom, prodejna nábytku, kuchyní apod.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
nebytová jednotka	Obchodní prostor	Libušská, Praha 4 - Písnice	69	0 %	13 000 Kč	188 Kč	20.12.2017



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
 Obchodní jednotka u supermarketu Albert v Písnici u Prahy, ul. Libušská 400. Supermarket se nachází v uprostřed sídliště. Stav objektu je dobrý.
 Volná obchodní jednotka je umístěna naproti vstupu do supermarketu Albert. Velikost nabízeného prostoru činí 69 m².

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
nebytová jednotka	Skladový prostor	Ohradní, Praha 4 - Michle	800	0 %	116 000 Kč	145 Kč	18.1.2018



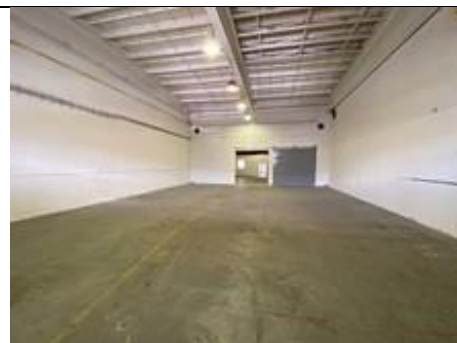
Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
Sklad o výměře 375 m². Prostory jsou pod uzamčením ve střeženém objektu, vytápěné, přístupné 24h denně, s možností parkování. Objekt se nachází v přízemí hned vedle nákladové rampy, v ul. Ohradní 61, cca 7 min. od metra Budějovická, Kačerov, Pankrác.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
nebytová jednotka	Skladový prostor	Praha 4 - Modřany	73	0 %	11 680 Kč	160 Kč	9.11.2020



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
Pronájem skladu o rozloze 73 m² nacházejícího se v oploceném a ostrahou hlídaném areálu v Modřanech. Sklad se nachází v přízemí kancelářské budovy a je vytápěný. Není vhodný pro manipulaci s VZV, spíše na drobné skladování.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
nebytová jednotka	Skladové prostory	V lužích, Praha 4 - Libuš	434	0 %	60 760 Kč	140 Kč	9.11.2020



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
 Pronájem skladových prostor Praze 4 Libuš: zděný vytápěný sklad o ploše 434 m² s výškou 6 m s přístupem přes venkovní nákladovou rampu. Před halou je možnost parkování osobních nebo nákladních vozidel.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
nebytová jednotka	Skladové prostory	Vídeňská, Praha 4 - Kunratice	250	0 %	37 500 Kč	150 Kč	9.11.2020



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - www.sreality.cz
 Pronájem prostor 250 m² v 1. NP (= přízemí) vhodných pro výrobu nebo sklady. Celé podlaží má celkem 5 dobře osvětlených a prostorných místností, soc. zázemí, vytápěno. Případné úpravy prostor jsou možné po dohodě s novým nájemcem. Jedná se o Obchodní areál Vídeňská, tyto prostory jsou v ale v zadní budově vzdálenější od silnice Vídeňská. Vjezd do areálu má vrátnici a závoru, parkoviště uvnitř je hlídáno s dostatečným počtem parkování i pro návštěvy. Občasný vjezd nákladních vozidel pro nakládku a vykládku zboží je možný. V ceně pronájmu jsou 3 parkovací místa.

Kategorie	Název	Lokalita	Plocha m ²	Redukce ceny	Redukovaný nájem/měsíc	Redukovaný nájem/m ² /měsíc	Datum
nebytová jednotka	Kanceláře	ulice Pod Vinicí, Praha 4 - část obce Modřany	59	0 %	13 208 Kč	224 Kč	9.4.2019



Zdroj: realitní inzerce – nabídky - sreality.cz

K pronájmu nebytové prostory v Modřanech Prostory se nachází ve 2.NP budovy s nákladním výtahem, sociální zázemí společné na patře. Vstup z ulice Pod Vinicí. Umístění areálu má výhodnou polohu, nedaleko od Barrandovského mostu, tramvaje do centra 3, 17, autobus na metro Smíchov. Nabízíme vysokorychlostní internet, možno v balíčku s telefonní linkou, připojení na PCO, stravování (kantýna, pekárna, pizza), parkování za poplatek, strážní služba 24 hod.

Vyhodnocení údajů z databáze - rozpětí cen

Kategorie	Nájem /m ² /měsíc	Nájem / měsíc	Plocha m ²
Nebytové prostory	125.00 - 224.00	11 680 - 147 750	59 - 1 101

Ve veřejně dostupných zdrojích není možné dohledat nabídky pronájmu identického typu ploch, tzn. (tržnice). Pro porovnání byly vybrány obchodní/komerční nebo skladové plochy v dané lokalitě, které nám poskytují informaci o možném rozpětí tržního nájemného obdobného typu ploch v dané lokalitě.

Po vyhodnocení výše uvedených informací a dále na základě našich zkušeností jsme schopni odhadnout cenu nájemného za 1 m² a následně stanovit nájemné věci nemovité vynásobením zjištěné jednotkové ceny za m² počtem m² užitné plochy posuzovaných objektů.

Propočtem požadovaných cen nájemného na současném nemovitostním trhu je možné dojít k závěru, že u obdobných ploch se výše nájemného pohybuje v závislosti na konkrétním umístění, kvalitě a charakteru ploch, vybavení a velikosti.

Jednotkové nájemné může být v jednotlivých prostorech ve skutečnosti více diferencováno s ohledem na stav a velikost konkrétního pronajímaného prostoru. Zde však volíme rozdílnou výši nájemného pouze u **administrativní budovy (200 Kč/m²/měsíc)**, **ostatní** ponecháváme s ohledem na převládající nízký standard a rozsah nabízených ploch na dolní hranici uvedeného rozpětí **v úrovni 125 Kč/m²/měsíc**.²⁰

²⁰ Uvažovaná úroveň nájemného pro naprostou většinu ploch v areálu, kdy se jedná o plochy typu skladů a hal (stavby na parc.č. 892 a 898 a dále na parc.č. 884, 885 a parc.č. 906/29, kdy užitná plocha těchto objektů činí v úhrnu více než 80 % užitné plochy celkem), je rovněž v souladu s výsledky zveřejněného průzkum agentury Colliers, která ve zprávě z realitního trhu za 3Q 2020 u průmyslových nemovitostí mimo jiné uvádí: „Rents Prime industrial rents in Prague and Brno stand in the range of €4.50 - €4.85/sq_m/month“, což činí cca 125 Kč/m²/měsíc Zdroj: <https://www2.colliers.com/cs-cz>.

6.7. Zdroje výnosu

Budova Sklady bez čp/če součástí pozemku 883

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Provozní plochy - obchodní	265.2	125.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Provozní plochy - obchodní	-	-	265.2	397 800
CELKEM	-	-	265.2	397 800
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Budova Multifunkční hala B1 b-západní Část bez čp/če součástí pozemku 887

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Provozní plochy - obchodní	1 560.6	125.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Provozní plochy - obchodní	-	-	1 560.6	2 340 900
CELKEM	-	-	1 560.6	2 340 900
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Budova Objekt E bez čp/če součástí pozemku 890

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Provozní plochy - obchodní	1 382.0	125.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Provozní plochy - obchodní	-	-	1 382.0	2 073 000
CELKEM	-	-	1 382.0	2 073 000
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Budova Hala bez čp/če součástí pozemku 892

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Provozní plochy - obchodní	25 710.0	125.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté	Pronajaté /rok	Nepronajaté	Nepronajaté

	[m ²]		[m ²]	/rok
Provozní plochy - obchodní	-	-	25 710.0	38 565 000
CELKEM	-	-	25 710.0	38 565 000
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Budova Objekt D bez čp/če součástí pozemku 895

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Provozní plochy - obchodní	920.0	125.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Provozní plochy - obchodní	-	-	920.0	1 380 000
CELKEM	-	-	920.0	1 380 000
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Budova Objekt C bez čp/če součástí pozemku 897

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Provozní plochy - obchodní	750.0	125.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Provozní plochy - obchodní	-	-	750.0	1 125 000
CELKEM	-	-	750.0	1 125 000
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Budova Hala bez čp/če součástí pozemku 898

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Provozní plochy - obchodní	32 856.0	125.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Provozní plochy - obchodní	-	-	32 856.0	49 284 000
CELKEM	-	-	32 856.0	49 284 000
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Budova Objekt A bez čp/če součástí pozemku 902

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Provozní plochy - obchodní	1 040.0	125.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Provozní plochy - obchodní	-	-	1 040.0	1 560 000
CELKEM	-	-	1 040.0	1 560 000
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Budova Objekt B8a Restaurace Dong Do bez čp/če součástí pozemku 904
Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Provozní plochy - obchodní	1 768.0	125.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Provozní plochy - obchodní	-	-	1 768.0	2 652 000
CELKEM	-	-	1 768.0	2 652 000
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Budova Administrativní budova č. p. 319 součástí pozemku 905
Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Provozní plochy - obchodní	651.0	200.00 Kč
	Nebytové plochy - kanceláře	3 907.0	200.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Provozní plochy - obchodní	-	-	651.0	1 562 400
Nebytové plochy - kanceláře	-	-	3 907.0	9 376 800
CELKEM	-	-	4 558.0	10 939 200
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Budova garáže, sklady B6a bez čp/če součástí pozemku 884
Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Provozní plochy - obchodní	2 618.8	125.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Provozní plochy - obchodní	-	-	2 618.8	3 928 200
CELKEM	-	-	2 618.8	3 928 200
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Budova Sklady, garáže bez čp/če součástí pozemku 885

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Provozní plochy - obchodní	2 687.7	125.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Provozní plochy - obchodní	-	-	2 687.7	4 031 556
CELKEM	-	-	2 687.7	4 031 556
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Budova objekt E5 - sklady, skladová hala B9 bez čp/če součástí pozemku 906/27

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Provozní plochy - obchodní	1 360.0	125.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Provozní plochy - obchodní	-	-	1 360.0	2 040 000
CELKEM	-	-	1 360.0	2 040 000
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Budova Obchodní plochy bez čp/če součástí pozemku 906/28

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Provozní plochy - obchodní	649.6	125.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Provozní plochy - obchodní	-	-	649.6	974 400
CELKEM	-	-	649.6	974 400
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Budova Sklady, garáže bez čp/če součástí pozemku 906/29

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Provozní plochy - obchodní	2 920.6	125.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Provozní plochy - obchodní	-	-	2 920.6	4 380 900
CELKEM	-	-	2 920.6	4 380 900
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Budova Sklady, garáže bez čp/če součástí pozemku 886, 2377/27

Zdroje výnosu - nepronajaté plochy

Umístění	Kategorie	Plocha [m ²]	Obvyklé nájemné /m ² / měsíc
	Provozní plochy - obchodní	2 108.8	125.00 Kč

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Provozní plochy - obchodní	-	-	2 108.8	3 163 200
CELKEM	-	-	2 108.8	3 163 200
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Zdroj: vlastní tvorba

6.8. Výpočet výnosové hodnoty

Ke zpracování posudku Znalec neměl k dispozici žádné informace k nájemním vztahům, ani k velikosti ploch, ani k nákladům, investicím apod. Velikost užitné plochy byla stanovena odhadem na základě prohlídky a odvozením z katastrální mapy a užitím vhodného koeficientu využitelnosti. Pro výpočet bylo stanoveno obvyklé nájemné, tedy absence informace o nájemních vztazích není překážkou pro zpracování posudku.

Jak uvedeno výše, ve výpočtu výnosové hodnoty byly uvažovány následující objekty:

- objekt č.p. 319 na pozemku p. č. 905 (administrativní budova),
- objekty bez čp/če na pozemcích p. č. 883, 884, 885, 886, 887, 890, 898, 892, 895, 897, 902 a 904, 906/27, 906/28, 906/29

Objekty neevidované v katastru nemovitostí nejsou vzhledem k jejich neurčité velikosti a stavu (skutečnost je v rozporu se zápisem v KN) do výpočtu zahrnuty.

Objekty technické infrastruktury nejsou samostatným zdrojem výnosu (studny, trafostanice, ČOV – jsou předmětem zápisu do KN), vzhledem k tomu, že jsou však součástí jednoho funkčního celku, je jejich hodnota promítnuta v hodnotě celkové.

Ve výnosové metodě uvažuje Znalec s plochami univerzálně využitelnými, tzn. obchodními/komerčními, kancelářskými a skladovými. Venkovní plochy jsou převážně určeny pro parkování a manipulaci, s výnosem z těchto ploch samostatně neuvažujeme. Jejich hodnota je zahrnuta ve výsledné výnosové hodnotě.

Příjmy z nájmu

Kategorie	Pronajaté [m ²]	Pronajaté /rok	Nepronajaté [m ²]	Nepronajaté /rok
Provozní plochy - obchodní	-	-	79 248.3	119 458 356
Nebytové plochy - kanceláře	-	-	3 907.0	9 376 800
CELKEM	-	-	83 155.3	128 835 156
Procentní poměry	-	-	100.0 %	100 %

Celkové potenciaální příjmy z nájmu	128 835 156
Ztráty z neobsazenosti	30 % 38 650 547
Ztráty z poskytnutých slev na nájmu	0 % 0
Hrubý příjem z nájmu	90 184 609

Výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti

odborným odhadem		32 500 000
Celkové výdaje		32 500 000

Výpočet ročních výnosů

Hrubý příjem z nájmu		90 184 609
Celkové výdaje spojené s vlastnictvím a provozem věci nemovité		32 500 000
Čistý příjem z nájmu		57 684 609

Zdroj: vlastní tvorba

Stanovení míry kapitalizace

Volba, resp. kalkulace 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 (např. státní dluhopisy), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Míra kapitalizace je stanovena na základě odvození od výnosové míry bezrizikových aktiv.

Vycházíme tak ze vztahu:

$$i_k = i + r$$

kde:

i_k = míra kapitalizace na úrovni výnosové míry nemovitosti

i = bezriziková výnosová míra nemovitosti

r = prémie za riziko nemovitosti

Základem je bezriziková výnosová míra, kterou volíme tak, aby odpovídala dlouhodobým aktivům. Základem je tak dlouhodobý státní dluhopis ČR. Státní dluhopis splatný v roce 2057²¹ (ST.DLUHOP. 4,85/57 ISIN: CZ0001002059, vydaný 26.11.2007) má průměrný výnos do doby splatnosti cca 2 %²², jako bezrizikovou míru tedy použijeme 2 %.

Přirážku za riziko volíme vzhledem k typu nemovitosti, k jejímu umístění i s ohledem na trh nemovitostí a nejistý výhled do budoucna na úrovni 5,5 %.

$$i_k = i + r = 2\% + 5,5\% = 7,5\%$$

Míru kapitalizace uvažujeme v tomto případě 7,5 %.

Výnosová hodnota věci nemovité

úroková míra kapitalizace 7.5 %

Hodnotu věcí nemovitých výnosovou metodou odhadujeme ve výši
(po zaokrouhlení):

770 000 000 Kč

²¹ <http://www.pse.cz/Cenne-Papiry/Detail.aspx?isin=CZ0001002059#KL>

²² <http://www.patria.cz/CurrenciesRates/online/CZ0001001796/bond.aspx#online>

7. Rizika

Rizika plynoucí z omezení vlastnictví a ochrany nemovitosti

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení - viz LV č. 639, k. ú. Písnice, obec Praha
- Věcné břemeno (podle listiny) - viz LV č. 639, k. ú. Písnice, obec Praha

Ostatní a rizika známá z předaných podkladů nebo z veřejně dostupných zdrojů

- Nesoulad mezi stavem evidovaným v katastru nemovitostí a skutečným stavem (existence neevidovaných stavby a přístřešků není při odhadu tržní hodnoty zohledněna)
- Na pozemku parc.č. 906/23 (ve východní části oceňovaného areálu) je stavba pro výrobu a skladování bez čp/če jiného vlastníka (LV č. 1658, k. ú. Písnice:

<i>Vlastnické právo</i>	<i>Podíl</i>
<i>KIENSON, s.r.o., Libušská 319/126, Písnice, 14200 Praha 4</i>	<i>246/897</i>
<i>TNA s.r.o., Jindřišská 939/20, Nové Město, 11000 Praha 1</i>	<i>651/897</i>

- Stavba na parc.č. 886 z části na pozemku 2377/27, k.ú. Kunratice (74 m²), pozemek rovněž ve vlastnictví SAPARIA, a.s.

Uvedená rizika jsou bez vlivu na tržní hodnotu. Znalec doporučuje uvést stav skutečný do souladu se stavem evidovaným.

8. Závěr – odhad tržní hodnoty

Úkolem znaleckého ústavu je odhad tržní hodnoty nemovitostí, které byly zapsány do soupisu konkursní podstaty MASOSPOL, a.s. v likvidaci dne 4.8.2009 a uvedeny ve výrocích uvedených pravomocných soudních rozhodnutí. Při ocenění vycházíme z aktuálního stavu zápisu předmětných nemovitostí v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 639 pro k.ú. Písnice, obec Praha.

Pro odhad tržní hodnoty majetku ve stávajícím stavu byla použita metoda výnosová, přesněji výnosová metoda přímé kapitalizace, za předpokladu univerzálního využití nemovitostí k obchodním, v administrativním a skladovým účelům a jejich pronájmu.

Na základě výše uvedeného činíme tento závěr:

tržní hodnotu věcí nemovitých zapsaných na LV č. 639, k.ú. Písnice, obec Praha odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

770 000 000,- Kč

Toto ocenění je časově omezeno horizontem nejvýše šesti měsíců od data ocenění, po uplynutí této doby je nutné provést jeho aktualizaci.

9. Znalecká doložka

Znalecký posudek byl proveden znaleckým ústavem jmenovaným Ministerstvem spravedlnosti ČR a zapsaným do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, movitého majetku včetně dopravních prostředků, strojů, technologických zařízení, cenných papírů, podniků a jejich částí, kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, zemědělské techniky, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a pohledávek, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů, bankovníctví, peněžnictví a pojišťovnictví, burzovníctví a kolektivní investování, analýza finančních rizik.

Znalecký posudek byl zapsán do znaleckého deníku pod pořadovým číslem 1415/30/2020.

V Praze dne 10.12.2020

A-Consult plus, spol. s r.o.
znalecký ústav
Palladium
Na Poříčí 3a
110 00 Praha 1