

Insolvenční agentura v.o.s.

insolvenční správce se zvláštním povolením dle zákona č. 312/2006 Sb.
 sídlo, doručovací adresa: Západní 1448/16, 360 01 Karlovy Vary tel.: 777 800 218
 608 534 686
 IČ: 291 15 540 e-mail: info@insolvencniagentura.cz
 ID dat. schr. s46z2p8 Bankovní spojení ČSOB, a.s., č. účtu: 246 762 865 / 0300

Městský soud v Praze
 Slezská 9
 120 00 P R A H A 2

spis. zn. MSPH 79 INS 3271 / 2016

Vyjádření insolvenčního správce k reorganizačnímu plánu

V insolvenčním řízení vedeném pod výše uvedenou spisovou značkou dlužník předložil přepracovaný reorganizační plán. O přijetí nebo zamítnutí reorganizačního plánu bude rozhodovat insolvenční soud po hlasování věřitelů na schůzi věřitelů svolané za tím účelem na 16. 4. 2019.

Insolvenční správce po seznámení se s přepracovaným reorganizačním plánem, shledává 4 zásadní podmínky pro přijetí reorganizačního plánu:

1. **Uhrazení pohledávek za majetkovou podstatou a pohledávek jim na roveň postavených**
2. **Podmínka stejného nebo vyššího plnění věřitelům dle reorganizačního plánu než by obdrželi při řešení dlužníkova úpadku konkursem**
3. **Spravedlivost reorganizačního plánu ke všem skupinám věřitelů**
4. **Odůvodněnost rozdělení věřitelů do skupin**

Ve vztahu k přepracovanému reorganizačnímu plánu konstatuji, že tyto podmínky pro přijetí reorganizačního plánu řeší v souladu s insolvenčním zákonem s podmínkou splnění dále uvedených skutečností.

Konkrétně k jednotlivým podmínkám uvádím:

1. Přepracovaný reorganizační plán počítá s prodejem závodu za maximální cenu 36,5 miliónu korun. Prostředky získané jako kupní cena závodu budou použity částečně na úhradu pohledávek za majetkovou podstatou a pohledávek jim na roveň postavených po účinnosti plánu. Konkrétní vyčíslení však u některých pohledávek reorganizační plán neobsahuje. Z tohoto důvodu byl dlužník insolvenčním správcem vyzván k vyčíslení aktuální výše těchto pohledávek. V řízení však nebyly uplatněny pohledávky za majetkovou podstatou ve výši, která by přesahovala prostředky vyčleněné na jejich úhradu reorganizačním plánem, respektive nebyl insolvenční správce o uplatnění pohledávek v takové výši vyrozuměn dle § 203 odst. 1 věta druhá insolvenčního zákona. Ze shora uvedených důvodů lze uzavřít, že podmínka dle § 348 odst. 1 písm. e) insolvenčního zákona splněna je.

2. Dlužník v přepracovaném reorganizačním plánu správně započítává pro posouzení výše uspokojení věřitelů při řešení dlužníkovu úpadku konkursem pohledávky za majetkovou podstatou a pohledávky jim na roveň postavené, které by vznikly s ohledem na ukončení provozu dlužníkovu podniku při likvidačním způsobu řešení úpadku. Takto zpracované porovnání uspokojení věřitelů při reorganizaci a konkursu dle názoru insolvenčního správce podává věrný obraz pravděpodobného vývoje insolvenčního řízení v případě obou způsobů řešení dlužníkovu úpadku.

Dále je nutno upozornit na skutečnost, že dlužník užívá nemovitost na adrese Na Slupi 488/6, Praha 2 (konkrétně budovu č.p. 488, která je součástí pozemku parc. č. 1565/1 v k.ú. Nové Město, obci Praha) bez právního důvodu. Dle prohlášení na č.l. spisu B-139 má jedinou nájemní smlouvu společnost CURAFIDES s.r.o. V rámci reorganizace dlužník řeší tuto otázku v součinnosti s touto společností. V případě řešení dlužníkovu úpadku konkursem by však s vysokou pravděpodobností byla uplatněna pohledávka za majetkovou podstatou dle § 168 odst. 2 písm. b) insolvenčního zákona za užívání nemovitosti dlužníkem. Insolvenční správce nechal za tímto účelem zpracovat znalecký posudek na výši obvyklého nájemného, neboť tato pohledávka by byla ve výši obvyklého nájemného v této nemovitosti. Znalec určil obvyklé nájemné této nemovitosti na částku 808.000,- Kč měsíčně. Tento posudek insolvenční správce přikládá jako přílohu tohoto podání.

3. Spravedlivost reorganizačního plánu ve vztahu k zajištěným věřitelům je dána plněním odpovídajícím hodnotě zajištění jejich pohledávek. Ve vztahu k nezajištěným věřitelům pak je závislé na řešení otázky pod bodem 2, což je spíše posouzení pravděpodobnosti a záruk jednoho či druhého způsobu řešení úpadku. Insolvenční správce se k této skutečnosti ještě opětovně vyjádří při schůzi věřitelů svolané za účelem schvalování reorganizačního plánu, nicméně s ohledem na výše uvedené lze předpokládat, že uspokojení nezajištěných pohledávek přihlášených věřitelů při řešení dlužníkovu úpadku konkursem by bylo nulové.
4. Reorganizační plán rozděluje věřitele do obligatorních skupin dle § 337 odst. 2 písm. a) a c) insolvenčního zákona. Nad rámec těchto skupin věřitelů konstituuje ještě jako samostatnou skupinu věřitele č. 40 CEE Commerz Limited a skupinu ostatních nezajištěných věřitelů. Zařazení věřitele č. 40 CEE Commerz Limited do samostatné skupiny dlužník odůvodňuje tím, že se jedná o věřitele, který nemá přímou pohledávku vůči dlužníkovi, ale dlužník vůči němu vystupuje jako avalista ze směnky. Insolvenční správce ponechává stranou otázku sporu o pravost této pohledávky. Zařazení věřitele CEE Commerz Limited do samostatné skupiny je dle insolvenčního správce odůvodněno právním postavením a ekonomickými zájmy tohoto věřitele, když se jedná o pohledávku z avalu směnky vystavené osobou, která tvoří s dlužníkem koncern.

S ohledem na výše uvedené má insolvenční správce za to, že předložený reorganizační plán splňuje všechny podmínky uvedené v § 348 odst. 1

insolvenčního zákona s tím, že splnění podmínky dle § 348 odst. 1 písm. e) je závislé na pravdivosti údajů dlužníka o stavu pohledávek za majetkovou podstatou a pohledávek jím na roveň postavených, nicméně s ohledem na zákonnou povinnost věřitelů těchto pohledávek uplatnit je podtupem dle § 203 odst. 1 insolvenčního zákona, lze vycházet pouze z pohledávek takto uplatněných.

V Karlových Varech 9. 4. 2019

Mgr.
Rudolf Vinš



Digitally signed by Mgr. Rudolf Vinš
DN: cn=Mgr. Rudolf Vinš, c=CZ,
o=Insolvenční agentura v.o.s. [IČ
29115540], ou=1,
email=info@insolvencniagentura.cz
Date: 2019.04.09 11:51:26 +02'00'

.....
Insolvenční agentura v.o.s.



Posudek / č. 575-4267/2018

Stanovení obvyklého nájemného části nemovitých věcí

zapsaných na LV č. 1294 k. ú. Nové Město
ve vlastnictví církevní organizace Konvent sester alžbětinek v Praze,
se sídlem Na Slupí 448/6, Nové Město, 128 00 Praha 2
IČO: 291 15 540

Objednatel: Insolvenční agentura v.o.s.
Západní 1448/16, 360 01 Karlovy Vary
IČO: 291 15 540

Zhotovitel: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362

Účel posudku: Stanovení obvyklého nájemného nemovité věci pro účely insolvenčního řízení

V Praze dne 13. 12. 2018

Vyhotovení č.: 1

OBSAH

OBSAH	2
REKAPITULACE	3
PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY.....	4
1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA	5
2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
2.1 Metody tržního ocenění	7
2.2 Výběr základních pojmů oceňování	8
3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	9
4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ	15
4.1 Vývoj na trhu nemovitostí	15
4.1 Trh s komerčními nemovitostmi	17
4.1.1 Trh s hotelovými a ubytovacími zařízeními.....	18
5 OCENĚNÍ	21
5.1 Stanovení obvyklého nájemného	21
5.1.1 Stanovení výše obvyklého nájemného dle nájemních smluv	21
5.1.2 Ověření cenové hladiny dle výročních zpráv pražských nemocnic	23
5.2 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	24
5.3 Závěrečná analýza	24
6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ.....	25
ZNALECKÁ DOLOŽKA	26
SEZNAM PŘÍLOH	27

Posudek je na základě platné legislativy, a to § 13 odst. 2 Vyhlášky ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, uspořádán do dvou hlavních částí. Úvodní část je věnována popisu zkoumaného materiálu, popřípadě jevům a souhrnu skutečností, ke kterým Znalecký ústav přihlížel (viz kapitola IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ a POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA). Navazující kapitoly tvoří druhou hlavní část posudku, která se již konkrétně zabývá odpověďmi na hlavní otázky tohoto znaleckého posudku.

REKAPITULACE

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je stanovení výše obvyklého nájemného části nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1294 k. ú. Nové Město (objekt občanské vybavenosti včetně pozemku) ve vlastnictví církevní organizace Konvent sester alžbětinek v Praze, Na Slupi 448/6, Nové Město, 128 00 Praha 2, IČO: 613 82 108, pro účely insolvenčního řízení.

Stanovení výše obvyklého nájemného nemovitých věcí se provádí na základě objednávky od společnosti Insolvenční agentura v.o.s., Západní 1448/16, 360 01 Karlovy Vary, IČO: 291 15 540.

Stanovení výše obvyklého nájemného je provedeno na základě stavu k 4. 12. 2018.

Stanovení obvyklého nájemného části nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1294 k. ú. Nové Město je ve výši:

158,01 Kč/m²/měsíc

(slovy: Jedno sto padesát osm korun českých jeden haléř za měsíc)

a

808 000,00 Kč/měsíc

(slovy: Osm set osm tisíc korun českých za měsíc)

a

9 696 000,00 Kč/rok

(slovy: Devět milionů šest set devadesát šest tisíc korun českých za rok)

Počet stran posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 27 stran textu a 4 strany příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven ve dvou originálech. Jedno číslované originální vyhotovení se předává objednateli (jedno další vyhotovení zůstává pro archivní účely v archivu Znaleckého ústavu).

Dne: 13. 12. 2018

PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost;
- zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny;
- informace a podklady, poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné;
- další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné;
- ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných;
- hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených;
- datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku;
- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní účely insolvenčního řízení, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku;
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. identity zpracovatele nebo jiných osob, které znalecký posudek podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů;
- zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem. V případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související;
- znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem;
- posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady:

Podklady získané ze strany objednatele:

- [1] Dohoda o narovnání, převzetí dluhu a splátkovém kalendáři

Podklady získané zhotovitelem:

- [2] Částečný výpis z KN LV č. 1294 k. ú. Nové Město
- [3] Kopie katastrální mapy předmětné nemovité věci
- [4] Nabídky realitních kanceláří na síti internet
- [5] Fotodokumentace předmětné nemovité věci

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění:

Odborná literatura:

- [6] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [7] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [8] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [9] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [10] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [11] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [12] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [13] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Odborné články:

- [14] ŠNAJBERG, O. Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu. Oceňování, roč. 5, č. 5, 2012;
- [15] ŠNAJBERG, O. Valuation of Real Estate with Easement. Procedia Economics and Finance, č. 25, s. 420–427, 2015;
- [16] ŠNAJBERG, O. Stanovení diskontní míry při výnosovém oceňování nemovitostí. Oceňování, roč. 6, č. 4, s. 98–111, 2013.

Obecně přijímané standardy:

- [17] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2017;
- [18] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2016;
- [19] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;

[20] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Veřejně dostupné internetové zdroje:

[21] Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;

[22] Česká národní banka, <www.cnb.cz>;

[23] Český statistický úřad, <www.czso.cz>;

[24] České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>;

[25] Evropská centrální banka, <www.ecb.int>;

Legislativa:

[26] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;

[27] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;

[28] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;

[29] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

Další podklady a informace užité pro zpracování tohoto znaleckém posudku jsou jako zdroj v textu dále řádně označené.

Dále byl tento znalecký posudek založen na odborných úsudcích a názorech Znaleckého ústavu a představuje tak jeho názor na hodnotu oceňovaných nemovitých věcí.

2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

2.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalecký ústav odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda (substanční, věcná hodnota) je reprodukční cena nemovité věci snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potencionálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

2.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodeje chtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS 2003).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena zjištěná je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovité věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je stanovení výše obvyklého nájemného části nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1294 k. ú. Nové Město (stavba občanského vybavení Nové Město, č. p. 448 umístěná na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 1565/1 včetně tohoto pozemku) ve vlastnictví církevní organizace Konvent sester alžbětinek v Praze, Na Slupi 448/6, Nové Město, 128 00 Praha 2, IČO: 613 82 108, pro účely insolvenčního řízení.

Stanovení výše obvyklého nájemného nemovitých věcí se provádí na základě objednávky od společnosti Insolvenční agentura v.o.s., Západní 1448/16, 360 01 Karlovy Vary, IČO: 291 15 540.

Stanovení výše obvyklého nájemného je provedeno na základě stavu k 4. 12. 2018.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 4. 12. 2018 s možností přístupu do vnitřních prostorů nemovitosti. Ocenění nemovité věci je provedeno na základě vnitřního a venkovního ohledání nemovité věci, dostupných informací, poskytnutých fotografií a odborného odhadu znaleckého ústavu.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu znaleckého ústavu, část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci

Název nemovité věci:	Stavba občanského vybavení Nové Město, č. p. 448 umístěná na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 1565/1 včetně tohoto pozemku
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	727181 Nové Město

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle částečného výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 1294 k. ú. Nové Město. Jako vlastník oceňovaných nemovitých věcí je uvedena církevní organizace Konvent sester alžbětinek v Praze, Na Slupi 448/6, Nové Město, 128 00 Praha 2, IČO: 613 82 108.

Jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1294 k. ú. Nové Město (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) nebyla zjištěna žádná omezení vlastnického práva či jiné zápisy.

Věcné břemeno

Nebylo zjištěno.

Smlouvy a dohody

Znaleckému ústavu byla předložena Dohoda o narovnání, převzetí dluhu a splátkovém kalendáři.

Technická dokumentace

Nebyla předložena.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje stavbu občanského vybavení včetně pozemků. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 1294 k. ú. Nové Město se nachází ve městě Nové Město.

Praha je hlavní a současně největší město České republiky. Leží mírně na sever od středu Čech na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale jako samostatný kraj není jeho součástí. Sídli zde prezident republiky, parlament, vláda, ústřední státní orgány a jeden ze dvou vrchních soudů. Žije zde kolem 1 200 000 obyvatel a rozloha činí 496 km². Město se skládá z 10 městských částí. V Praze je veškerá občanská vybavenost a možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Praha je hlavním dopravním uzlem v Česku a významnou křižovatkou ve střední Evropě. Má rozsáhlou dopravní infrastrukturu. Hlavními dálkovými silničními tahy využívanými také k příměstské dopravě jsou dálnice D1 (Brno, Ostrava), D5 (Plzeň), D8 (Ústí nad Labem) a D11 (Hradec Králové).

Hromadná doprava v obci je zajišťována pomocí metra, autobusů a tramvají Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciová společnost.

Praha je nejvýznamnější železniční uzel osobní železniční dopravy v České republice. Jedná se o přirozené centrum nejen dálkové dopravy, ale i příměstské, na hlavních tratích intervalové. Praha má několik velkých nádraží. Nejvýznamnější jsou Hlavní nádraží na hranici Nového Města, Žižkova a Vinohrad, Masarykovo nádraží na Novém Městě, nádraží Praha-Smíchov a Praha-Holešovice.

V Praze se nachází Letiště Václava Havla (dříve Praha-Ruzyně), které je hlavním pražským letištěm.

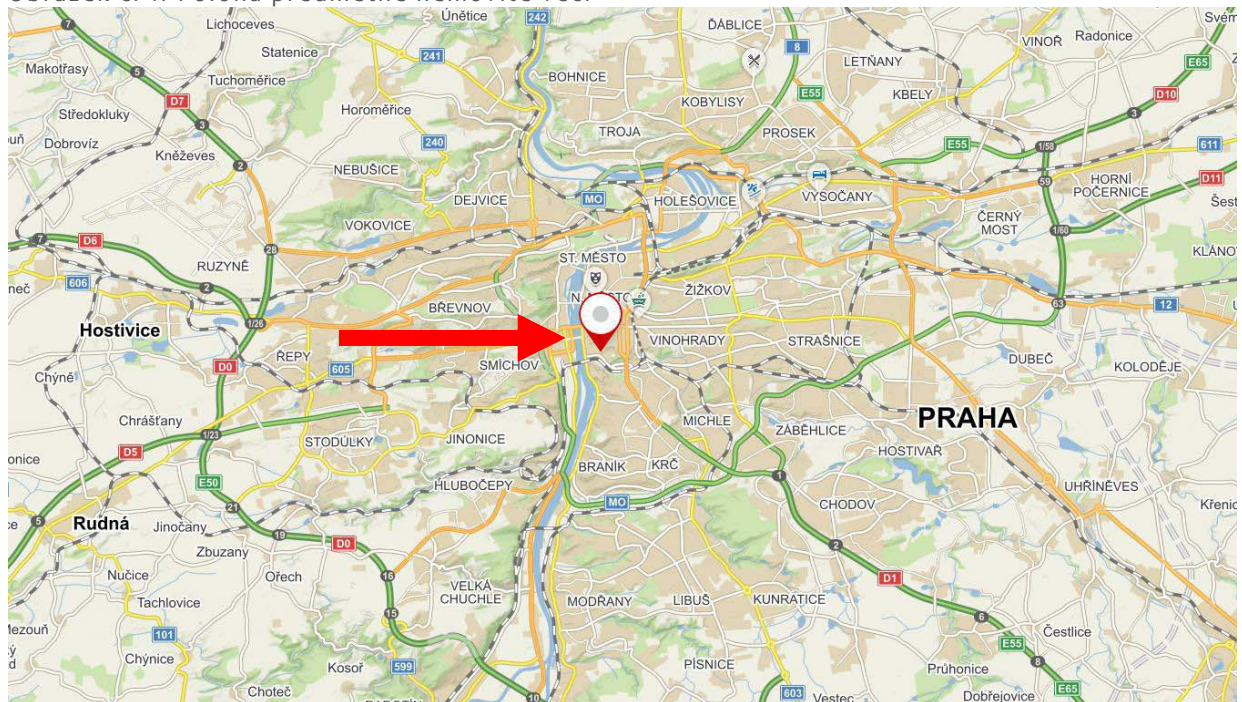
Nové Město je městská čtvrť a katastrální území Prahy na pravém břehu Vltavy, má rozlohu 3,34 km². Část severně od hranice vedoucí po Jiráskově mostě, a ulicích Myslíkově, Lazarské a Žitné (1,75 km²) patří do obvodu a městské části Praha 1, část jižně od této hranice do obvodu Praha 2, a malá část patří do obvodu Praha 8.

Novým Městem procházejí všechny tři linky metra a je zde i celý přestupový trojúhelník.

V severní části, patřící do obvodu a městské části Praha 1, se nachází například Slovanský ostrov, Národní divadlo, Vojtěšská čtvrť, Václavské náměstí včetně Národního muzea, oblast s ulicemi Jindřišská, Panská a Nekázanka, nová odbavovací budova Hlavního nádraží, veřejná část Masarykova nádraží, náměstí Republiky, Petrská čtvrť, ulice Na Florenci, Těšnov a budova ministerstva dopravy na nábřeží Ludvíka Svobody.

V jižní části, patřící do obvodu a městské části Praha 2, leží Výtoň (bývalé Podskalí), Zderaz, Karlov a Albertov, Emauzský klášter (Na Slovanech) a univerzitní botanická zahrada, Karlovo náměstí s Novoměstskou radnicí, rozsáhlé nemocniční areály.

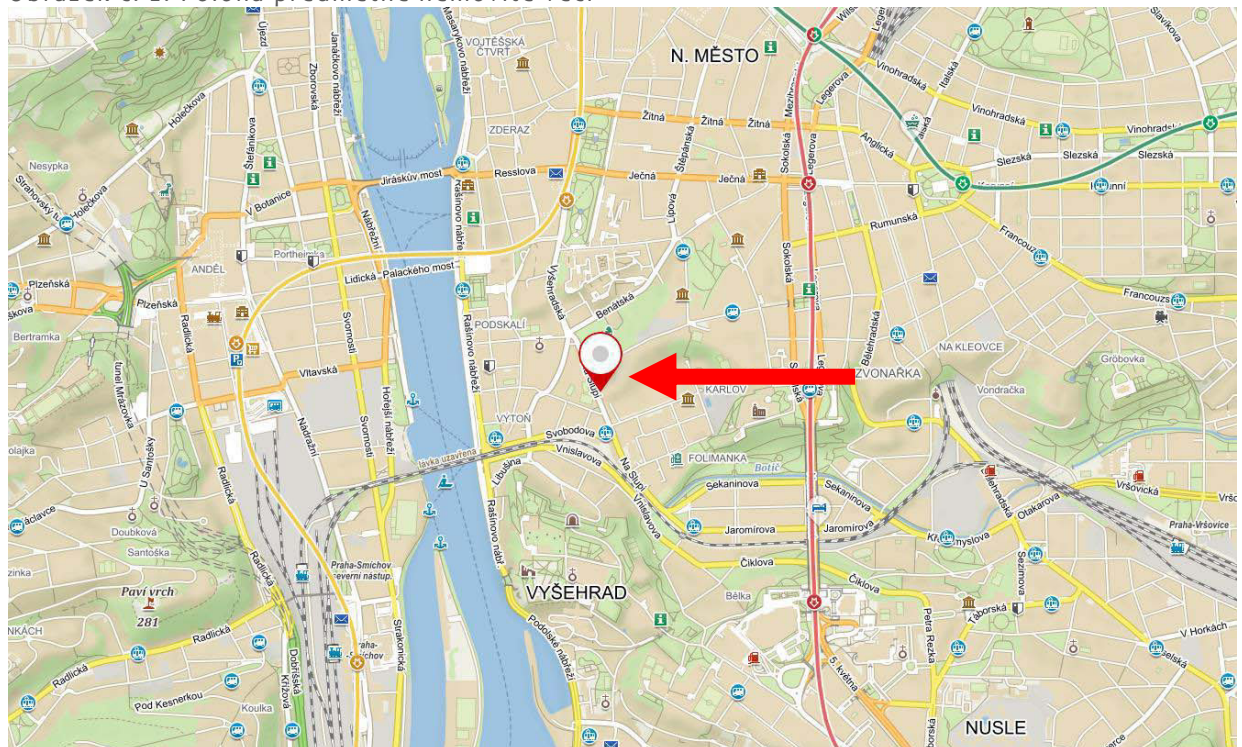
Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

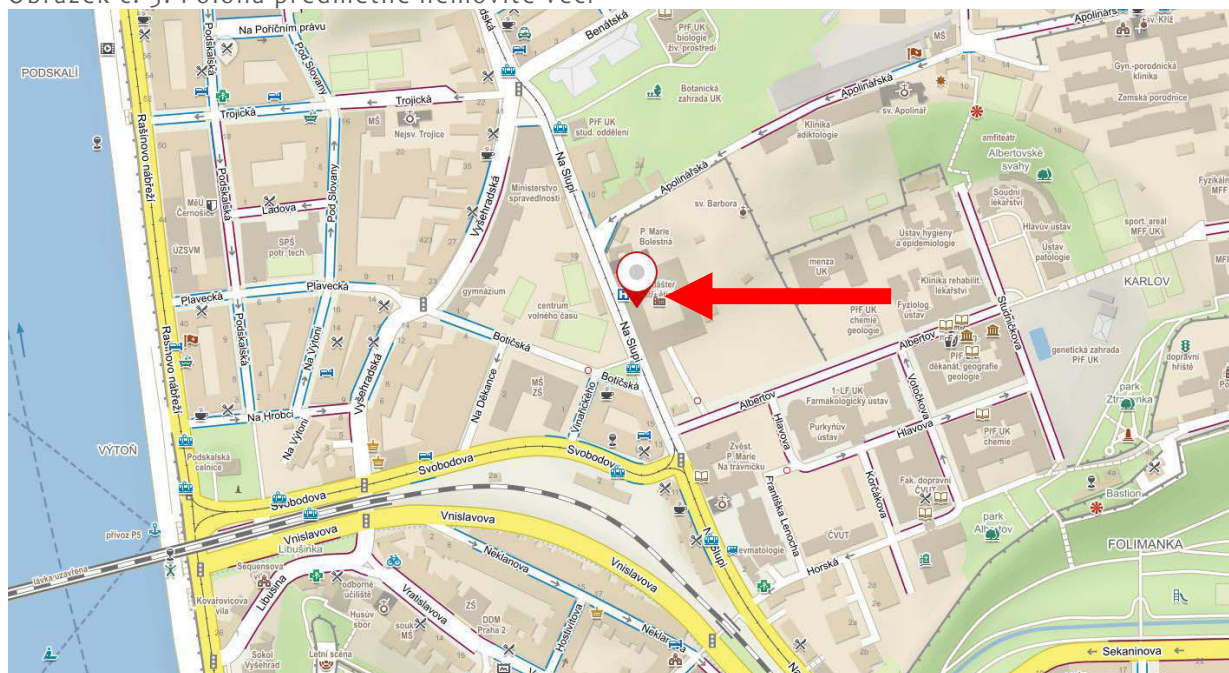
Předmětná nemovitá věc se nachází v ulici Na Slupi, nedaleko centra hlavního města. V blízkosti oceňované nemovitosti jsou tramvajové zastávky, mateřská a základní škola, gymnázium, kliniky, restaurace, prodejny potravin a další komplexní vybavenost. Nedaleko nemovitosti je také dostatek zeleně. Západně protéká řeka Vltava, nemovitost se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 3: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitost představuje stavbu občanské vybavenosti včetně pozemku. Jedná se o stavbu využívanou jako nemocnice. Část stavby využívají sestry Alžbětinky, cca ze 2/3 je stavba pronajímána. Severně na objekt navazuje Kostel Panny Marie Bolestné, který není součástí ocenění.

Jedná se o stavbu z 18. století se čtyřmi nadzemními podlažími a půdou v původním stavu. Půdorys nemocnice má souměrný tvar se dvorem, který není předmětem ocenění. Stavebně technický stav oceňovaného objektu je v původním stavu se známkami opotřebení. Stavba prošla pouze běžnými opravami. Fasáda je původní bez zateplení, omítka je ve špatném stavu, na některých místech je popraskaná a opadaná. Okna jsou dřevěná špaletová, v prvním nadzemním podlaží jsou částečně opatřena mřížemi. Vchod do prostoru objektu je představen kovovou bránou z ulice Na Slupi. V objektu jsou původní rozvody.

Objekt disponuje ambulantními prostory a ordinacemi, část objektu pak představuje lůžkovou část se 103 lůžky, které jsou umístěny v menších a větších odděleních. Nachází se zde také kanceláře, sesterny, sonografie, rentgen a ředitelství. Vnitřní prostory jsou ve standardním stavu, avšak se známkami opotřebení. Pravděpodobně kvůli původním rozvodům vlhnou zdi objektu a praskají, což způsobuje nutnost časté výmalby.

Zastavěná plocha celého objektu činí odhadem 3 195 m². Na základě informací získaných z náhledu do katastru nemovitostí (LV, katastrální mapa a ortomapa), provedeného místního šetření a odborného odhadu znaleckého ústavu odhad užitné plochy celého objektu činí 7 668 m². Půdorys domu ani jiná technická dokumentace nebyly k dispozici.

Pozemek, na němž se stavba č. p. 448 nachází, je rovinatý. Od silnice je objekt oddělen dlážděným chodníkem. Jižní část pozemku slouží jako parkoviště pro automobily.

V následující tabulce je uveden podrobný popis oceňované parcely.

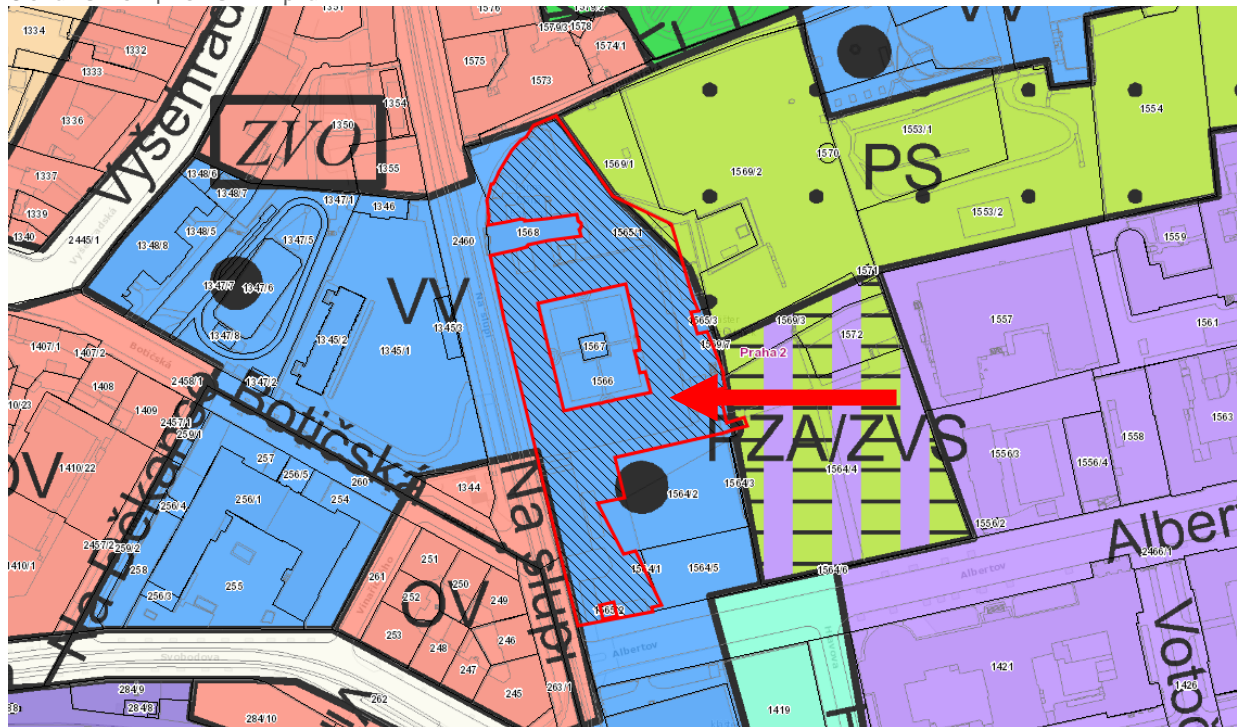
Tabulka č. 1: Popis oceňovaných pozemků

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m ²]
1565/1	zastavěná plocha a nádvoří	stavba č. p. 448	7 189,00
Výměra pozemků celkem			7 189,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Dle územního plánu Prahy je pozemek veden jako součást plochy veřejného vybavení, kdy hlavní využití je jako plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. Zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Obrázek č. 4: Územní plán



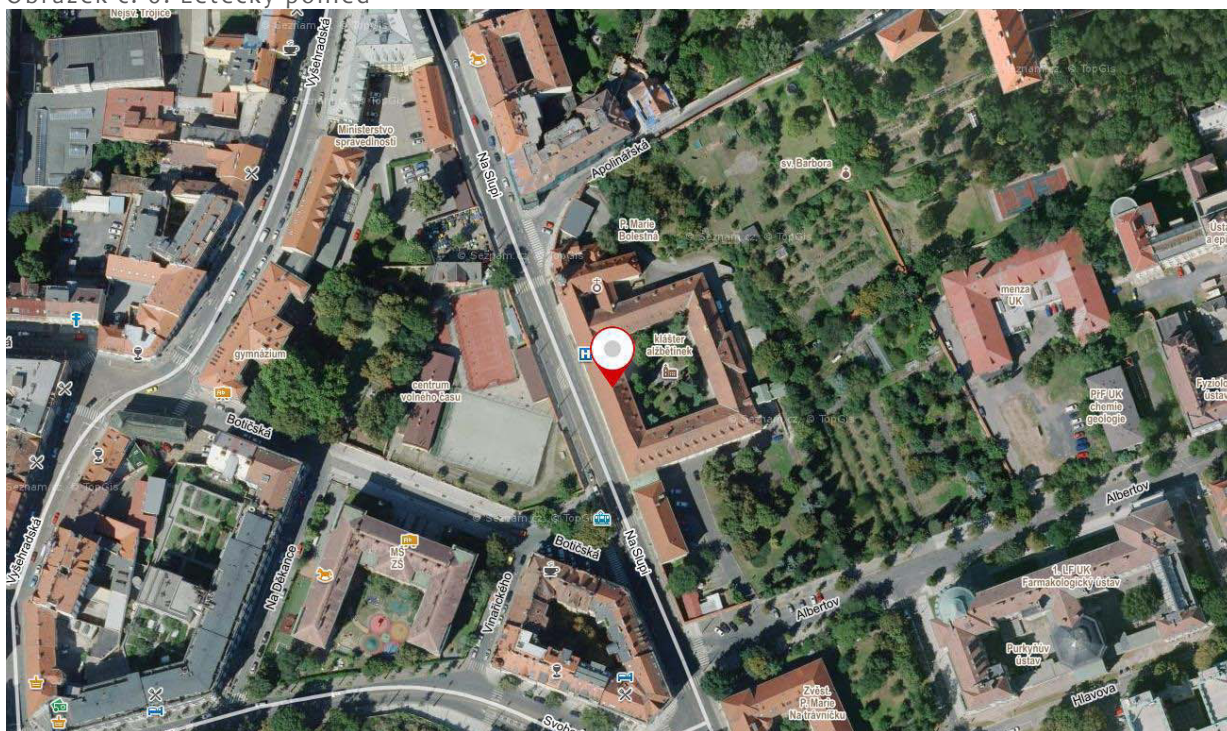
Zdroj: územní plán Prahy

Obrázek č. 5: Náhled do katastrální mapy



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 6: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

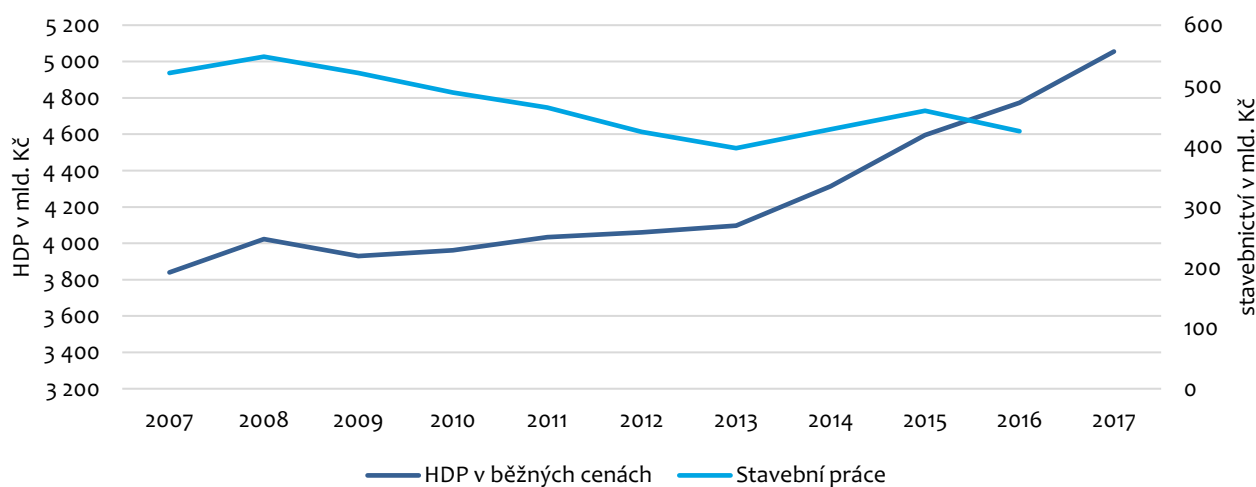
4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

4.1 Vývoj na trhu nemovitostí

Trh nemovitostí lze definovat jako oblast trhu zabývající se prodejem a nákupem nemovitých věcí, či jejich pronájmem. Charakteristickým znakem tohoto trhu je jeho provázanost s hospodářskou situací země. Pro následné demonstrování této skutečnosti bude využita oblast stavebnictví a hlavní makroekonomické agregáty spolu s ukazateli, které ovlivňují ceny nemovitostí a další vývoj na trhu v České republice.

Stavebnictví se zabývá především projektováním a výstavbou budov. Tento segment má přímou návaznost na obchod s nemovitostmi, jelikož vytváří podmínky pro utváření nabídky na trhu. Stavebnictví patří mezi odvětví, která jsou silně provázána s makroekonomickým vývojem země. V době konjunktury dochází k nárůstu výstavby a tím i k růstu tržeb ve stavebnictví, naopak v době recese dochází k poklesu výstavby a tržeb. Následující graf dokládá společný trend ve vývoji HDP a produkce ve stavebnictví. (*Pozn. Český statistický úřad uvádí data ve stavebnictví pouze do roku 2016.)

Graf č. 1: Srovnání vývoje HDP a produkce ve stavebnictví v období 1Q/2007–4Q/2017



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

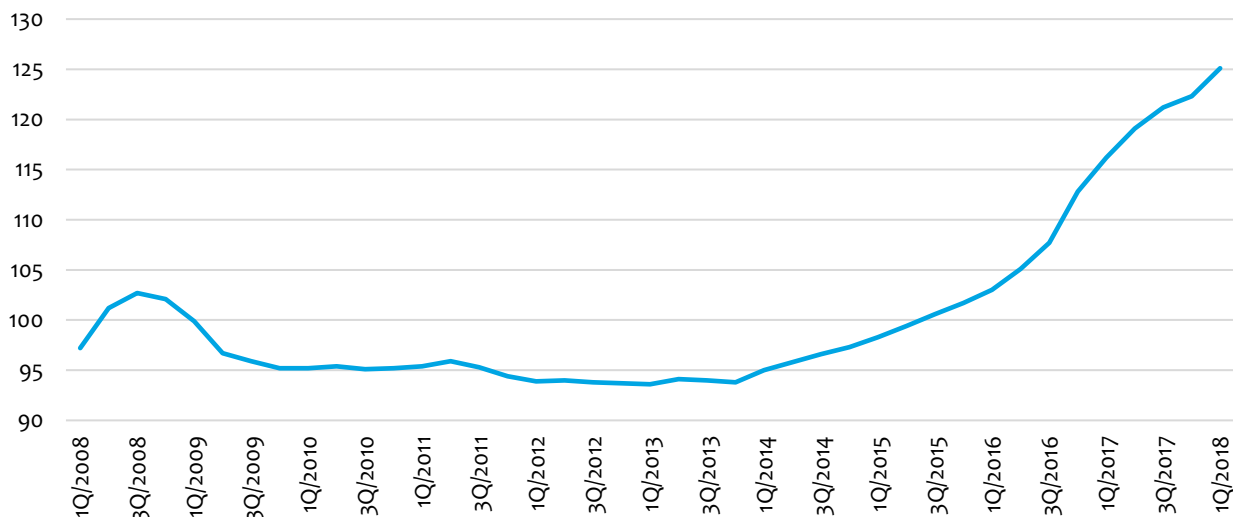
Dle vývoje HDP dochází v roce 2009 po období růstu ke změně směru vývoje sledované veličiny, který byl zapříčiněn především dopadem hospodářské krize na českou ekonomiku. Česká ekonomika se po letech meziročních poklesů vrátila v roce 2014 k ekonomickému růstu, kdy slabší měna posílila konkurenceschopnost domácí produkce a podpořila tak soukromé spotřební i investiční výdaje. V roce 2015 pokračoval vývoj HDP rostoucím tempem. K růstu HDP významně přispěly všechny složky poptávky, zejména pak spotřeba domácností a zvýšená investiční aktivita. Další roky, jak je z grafu zřejmé, dochází k soustavnému růstu HDP jako i všech jeho složek. Celoroční růst HDP (b. c.) byl v roce 2016 3,7 %, v roce 2017 vykazoval HDP růst 5,8 %, což byl jeden z nejlepších výsledků v rámci Evropské unie. Vliv na tento výsledek měly neustále se zvyšující mzdy, nízká nezaměstnanost, vysoké investice do výroby a úspěšný export. Dle predikce Ministerstva financí České republiky by měl HDP české ekonomiky vykazovat růst i nadále.

Obdobný vývoj jako HDP je zřejmý i u vývoje produkce ve stavebnictví. Rostoucí trend produkce ve stavebnictví je znatelný až do roku 2008. Rokem 2009 počínaje se v odvětví projevuje útlum, který lze vidět na základě absolutního snížení produkce. Klesající trend trvá až do roku 2013. Od roku 2014 je díky ekonomickému růstu znatelný i růst stavebních prací. Hospodářská krize měla na stavebnictví velký dopad a mnoho společností muselo kvůli vysokým nákladům propouštět své zaměstnance a následně i ukončit činnost. I přes mírný růst se stavebnictví nenachází v tak dobré kondici, jak by se dle tempa růstu HDP mohlo zdát, a to především kvůli nedostatku zakázek a dlouhým procesům povolování nové výstavby. Meziroční pokles nové výstavby v roce 2016 činil více než 11 %.

Důležitým ukazatelem vývoje cen nemovitostí je Index cen bydlení (House Price Index, HPI). Tento syntetický cenový index měří vývoj cen bytů a rodinných domů, včetně souvisejících pozemků. Ceny pro výpočet indexů vychází ze skutečně zrealizovaných cen jak nových, tak již dříve obývaných bytových nemovitostí. Současným základem indexu je rok 2015.

Z níže uvedeného grafu je po roce 2008 znatelný cenový propad, který zapříčinila zejména světová hospodářská krize. Od roku 2014 dochází k prudkému nárůstu cen, který trvá až do současnosti.

Graf č. 2: HPI Index v období 1Q/2008–1Q/2018 [2015 = 100]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

Hlubší analýza vývoje cen nemovitostí je nezbytná pro pochopení chování cen nemovitostí a jejich následnou predikci. Pro tyto účely slouží model kointegrační analýzy, který popisuje způsob reakce cen nemovitostí na změnu makroekonomických veličin a dalších ukazatelů. Následným sestavením modelu korekce chyby je možné současně popsat krátkodobé a dlouhodobé vlivy působící na ceny nemovitostí.

Proměnnými vstupujícími do modelu jsou HDP, index spotřebitelských cen, úrokové sazby hypotečních úvěrů a míra nezaměstnanosti, pomocí nichž bude popsán dopad na vývoj HPI indexu, a tím demonstrován silný vliv vybraných ukazatelů na ceny nemovitostí. Tyto ukazatele patří k hlavním indikátorům ekonomické situace v zemi a je zde předpoklad k existenci kointegračních vztahů. Diagnostická kontrola ověřila statistickou významnost všech proměnných modelu a byl tak prokázán silný dlouhodobý vliv na vývoj cen nemovitostí.

Dle výsledků modelu je vztah mezi cenami bytových nemovitostí a HDP nepřímo úměrný. Nepřímý vztah je indikován také mezi cenami bytových nemovitostí a indexem spotřebitelských cen. Při poklesu inflace dochází k poklesu úrokových sazeb hypotečních úvěrů, který způsobuje vyšší poptávku po nemovitostech. Mezi cenami bytových nemovitostí a mírou nezaměstnanosti je nepřímo úměrný vztah, kdy s růstem nezaměstnanosti klesají ceny bytových nemovitostí. Tuto skutečnost lze vysvětlit klesajícím disponibilním příjmem při růstu nezaměstnanosti, což snižuje poptávku po nemovitostech a tím i jejich ceny. Výsledný model také značí nepřímý vztah mezi cenami bytových nemovitostí a úrokovou sazbou na hypotéky. Pokud jsou úrokové sazby u hypoték nízké, nemovitosti se stávají dostupnějšími. S rostoucím zájmem o hypoteční úvěry roste poptávka po nemovitostech, která převáží nabídku, a ceny nemovitostí se tak zvyšují.

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky.

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti jsou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty (bytové domy).

Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na:

1. Kancelářské prostory – prostory tohoto typu jsou převážně využívány pro administrativu a kanceláře;
2. Maloobchodní prostory – do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny;
3. Průmyslové a skladové prostory – tento typ je reprezentován převážně sklady a výrobními halami;
4. Hotelová a jiná ubytovací zařízení – účel tohoto zařízení je velmi blízký rezidenčním nemovitostem. Zatímco rezidenční nemovitosti jsou určeny k trvalému bydlení, hotelová a jiná ubytovací zařízení jsou převážně zaměřena na poskytnutí ubytování na kratší časové období za úplatu.

4.1 Trh s komerčními nemovitostmi

Za komerční nemovitosti jsou považovány ty stavby, jejichž účel není rezidenčního charakteru. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na:

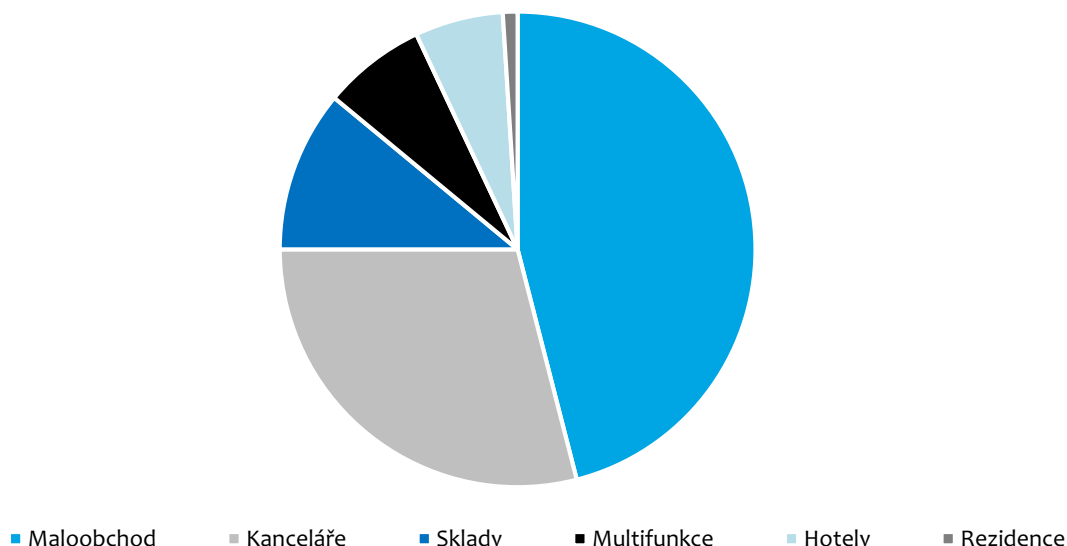
1. Kancelářské prostory – prostory tohoto typu jsou převážně využívány pro administrativu a provoz kanceláří;
2. Maloobchodní prostory – do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny;
3. Průmyslové a skladové prostory – tento typ nemovitostí je reprezentován převážně sklady a výrobními halami;
4. Hotelová a jiná ubytovací zařízení – účel tohoto zařízení je velmi blízký rezidenčním nemovitostem. Zatímco rezidenční nemovitosti jsou určeny k trvalému bydlení, hotelová a jiná ubytovací zařízení jsou převážně zaměřena na poskytnutí ubytování na kratší časové období za úplatu.

V roce 2017 dosáhl celkový objem realitních transakcí 3,57 miliardy EUR, což je zhruba 3% pokles oproti roku 2016. Téměř 1,5 miliardy EUR bylo realizováno v prvním kvartále, a to z důvodu dovršení velkých transakcí, mezi které lze zařadit například OC Olympia Brno, OC Letňany či CBRE GI portfolio. Celkově bylo uzavřeno zhruba 80 transakcí, průměrná velikost investice byla cca 45 milionů EUR. Nejvíce transakcí se uskutečnilo u nemovitostí v hodnotě od 20 do 50 milionů. I přes skutečnost, že v posledních čtyřech letech překračuje celkový objem investic 3 miliardy EUR, v letošním roce je předpokládán objem pouze do 3 miliard EUR. Tuto skutečnost ovlivňují zejména dlouhodobí investoři, kteří v posledních letech uzavřeli transakce a není tudíž dostatek nemovitostí k prodeji. Z tohoto důvodu, a to i přes vysokou poptávku investorů, bude objem investic nižší.

Na celkovém objemu transakcí se v téměř jedné třetině podíleli čeští investoři, kteří realizovali nejvíce transakcí s kancelářskými prostory. Naopak němečtí investoři investovali nejvíce do retailu, a to díky akvizicím OC Olympia Brno a OC Letňany. Celkem pak bylo z německých fondů realizováno 22 % transakcí. Hotely pak získali zejména investoři z Blízkého východu a Asie.

V roce 2017 bylo uskutečněno 46 % investic do retailu, a to především díky investicím a uzavřeným transakcím nákupních center, jak bylo zmíněno výše. Investice do kancelářských nemovitostí dosahovaly hodnoty 29 % a následovaly investice do skladových prostorů, jejichž objem byl ve výši 11 %. Do multifunkčních objektů bylo investováno v 7 % případů. Následovaly pak investice do hotelů, které tvořily 6 % transakcí. Pouhé 1 % transakcí bylo do rezidenčních nemovitostí.

Graf č. 3: Investice do nemovitostí dle sektoru v roce 2017



Zdroj: vlastní zpracování na základě studie Trend Report od ARTN Trh s kancelářskými prostory

Pro trh s administrativními objekty, které jsou zastoupeny objekty poskytujícími kancelářské prostory, byl typický lehký převis nabídky nad poptávkou po těchto nemovitostech, což mělo za následek posílení vyjednávací pozice nájemce oproti pronajímateli. Trend se ovšem otočil a celý rok 2017 byl charakterizován poptávkou převyšující nabídku.

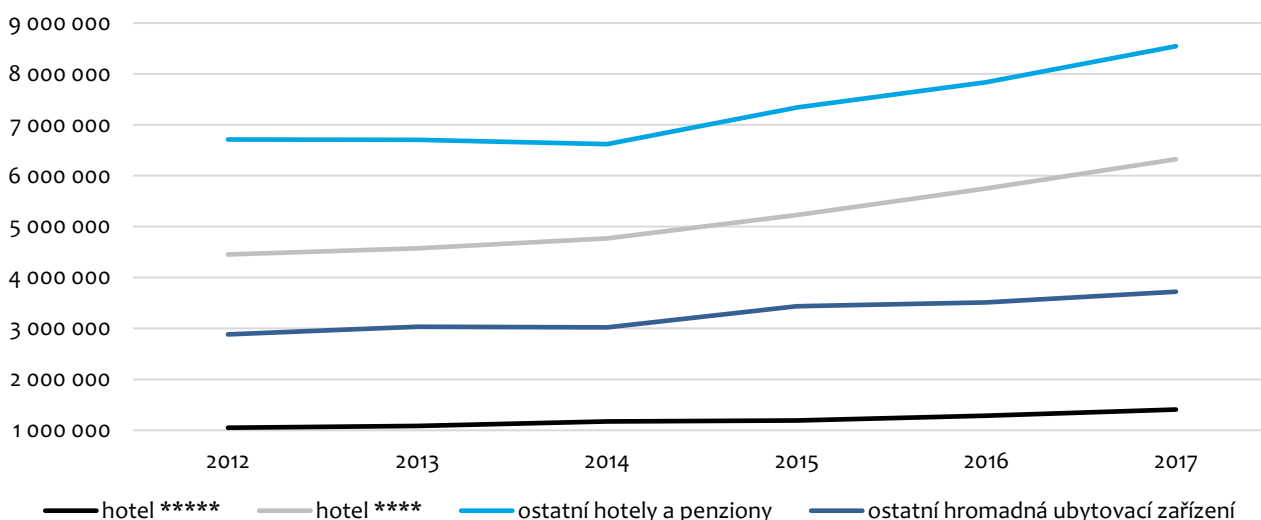
4.1.1 Trh s hotelovými a ubytovacími zařízeními

V roce 2017 zaznamenal trh cestovního ruchu rekordní růst, na který měla vliv zejména domácí poptávka, která byla o 5 % vyšší než poptávka zahraničních návštěvníků. Růst domácích návštěvníků je zapříčiněn zejména nestabilní situací v zahraničí a zároveň zlepšující se kvalitou služeb v Česku. Celkovou výkonnost cestovního ruchu ovlivňuje trend sdíleného ubytování. V České republice se v loňském roce tímto způsobem ubytovalo více než 900 tisíc hostů.

Obsazenost hromadných ubytovacích zařízení má v průběhu roku každoročně velice podobný trend vývoje. Sezónní obsazenost dosahuje nejvyšších hodnot ve třetím čtvrtletí, a naopak nejnižší v období zimních měsíců, tedy v prvním a posledním čtvrtletí kalendářního roku.

Následující graf zobrazuje vývoj počtu návštěvníků ubytovacích zařízení v České republice. Ubytovací zařízení jsou rozdělena do čtyř základních typů: čtyř – a pětihvězdičkové hotely, ostatní hotely a penziony a poslední skupinou jsou ostatní hromadná ubytovací zařízení, mezi která se řadí kempy, chatové osady a turistické ubytovny a jinde neuvedená zařízení. Vývoj počtu návštěvníků všech typů ubytovacích zařízení má velice pozvolný charakter růstu. Největší nárůst počtu návštěvníků v absolutních číslech byl v období let 2012–2017 zaznamenán u čtyřhvězdičkových hotelů, naopak nejnižší nárůst proběhl u hotelů pětihvězdičkových. V roce 2017 vůbec poprvé překročil počet hostů v České republice hranici 20 milionů.

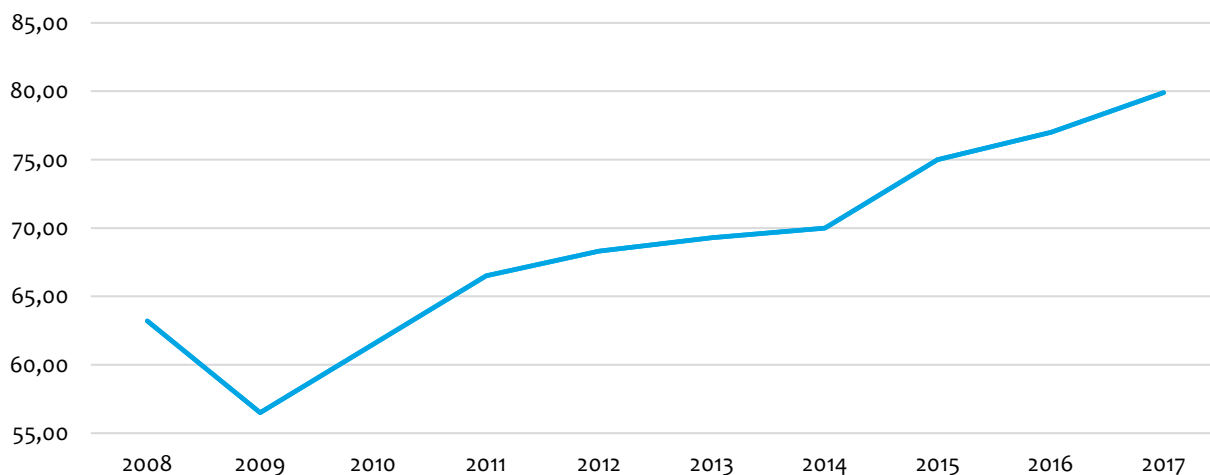
Graf č. 4: Vývoj počtu návštěvníků ubytovacích zařízení v ČR v období 2012–2017



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

Turisticky nejatraktivnější lokalitou České republiky je Praha, která se v posledních letech umísťuje mezi dvaceti nejnavštěvovanějšími městy světa. Prime yield hotelových a ubytovacích zařízení se zde v roce 2017 pohyboval pod úrovní 7 %. Obsazenost ubytovacích zařízení je po dlouhodobém propadu, kdy dosáhla dna v roce 2009, rostoucí. V hlavním městě obsazenost dosahuje téměř 80 %. Tento rostoucí trend lze předpokládat také v následujících obdobích. Vývoj obsazenosti hotelů v Praze je znázorněn v grafu níže.

Graf č. 5: Obsazenost hotelů v Praze v období 2008–2017 [%]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

Obsazenost hotelů v Praze rostoucí a každým rokem se přibližuje obsazenosti západoevropských metropolí. Následující tabulka zobrazuje vývoj obsazenosti ubytovacích zařízení ve vybraných evropských městech. Udržitelné tempo růstu trhu ubytovacích zařízení je očekáváno i pro následující období. Nejvyšší míry obsazenosti dlouhodobě dosahují města Londýn a Dublin. Vyšší míra obsazenosti těchto měst reflektuje především silné zastoupení mezinárodních sítí hotelů, silného zastoupení online distribučních kanálů a vysoké atraktivnosti lokality. Obsazenost pražských hotelů je v roce 2018 předpokládána na úrovni evropské špičky, konkrétně by měla být na třetím místě, v roce 2019 pak o jeden stupeň výše.

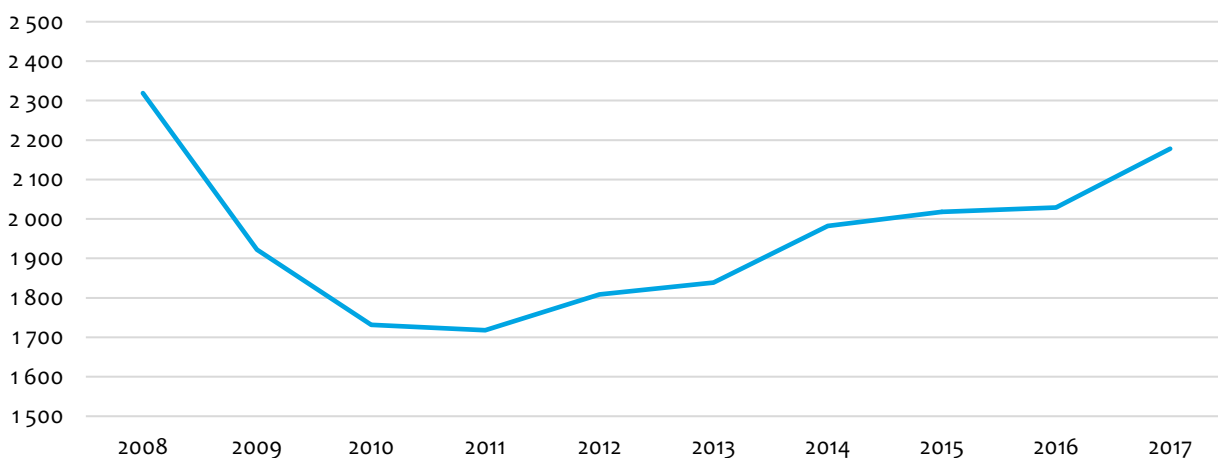
Tabulka č. 2: Vývoj obsazenosti ubytovacích zařízení ve vybraných evropských městech

Město	2014	2015	2016	2017
Praha	70,00 %	75,00 %	76,90 %	78,20 %
Amsterdam	77,20 %	78,10 %	78,00 %	78,30 %
Barcelona	73,00 %	75,30 %	76,60 %	77,90 %
Berlín	74,20 %	76,40 %	77,10 %	77,50 %
Dublin	78,30 %	82,10 %	82,50 %	83,00 %
Londýn	83,00 %	82,10 %	81,30 %	82,00 %
Paříž	80,30 %	76,40 %	-	-
Řím	69,10 %	71,00 %	72,70 %	-
Vídeň	72,00 %	73,20 %	74,70 %	74,80 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z PWC

Průměrná sazba za pokoj (AVR) v Praze v podstatě kopíruje vývoj obsazenosti hotelů s určitým zpožděním. S klesající obsazeností ubytovacích zařízení klesala i denní sazba za pokoj. Zatímco míra obsazenosti už od roku 2009 stoupá, rostoucí trend vývoje denních sazeb je mnohem pomalejší. Vývoj průměrné denní sazby za pokoj v CZK je znázorněn v následujícím grafu. V roce 2017 byla průměrná sazba za pokoj v Praze na úrovni 2 178 Kč/den. V průběhu tohoto roku by měla průměrná sazba vzrůst až na 2 350 Kč/den. I přes tento růst jsou v České republice sazby za pokoje v Praze jedny z nejnižších. Naopak nejvyšších sazeb by mělo být dosahováno v Ženevě a Paříži, kde by se měly vyšplhat až na úroveň kolem 6 000 Kč/den.

Graf č. 6: Průměrná denní sazba za pokoj v období 2008–2017 [Kč/den]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z PWC

5 OCENĚNÍ

5.1 Stanovení obvyklého nájemného

Výše obvyklého nájemného se stanoví na základě nájmů prostorů v obdobných zařízeních sloužících jako nemocnice, které vychází z reálných nájemních smluv. Cenová hladina stanoveného nájemného bude ověřena dle přímého porovnání s výnosy z pronájmů pražských nemocnic, které budou získány z jejich výročních zpráv.

5.1.1 Stanovení výše obvyklého nájemného dle nájemních smluv

Pro stanovení obvyklé výše ročního nájemného bude použita metoda porovnávací. Porovnání bude provedeno s nemocničními prostory nacházejícími se v hlavním městě Praze. Pro účel stanovení výše obvyklého nájemného bude vycházeno z reálných nájemních smluv.

V následující tabulce je uveden seznam pronajímaných prostorů v pražských nemocnicích včetně jejich výměry a nájemného.

Tabulka č. 3: Pronajímané prostory v pražských nemocnicích

Nemocnice	Pronajímaný prostor	Výměra [m ²]	Nájemné [Kč/měsíc]	Jednotkové nájemné [Kč/měsíc/m ²]
Nemocnice Na Homolce	nebytové prostory, 2. NP/kanceláře	115,54	22 761,38	197,00
Nemocnice Na Homolce	nebytové prostory ve 5. nadzemním podlaží	88,89	9 262,00	104,20
Nemocnice Na Bulovce	část nebytového prostoru umístěného v Patologickoanatomického pavilonu č. 17 ve 3 NP. místnost	45,50	11 375,00	250,00
Nemocnice Na Bulovce	část nebytových prostor umístěných v pavilonu č. 15, 4. NP	25,40	6 350,00	250,00
Nemocnice Na Bulovce	část nebytového prostoru v pavilonu č. 13 - hlavní prostor	373,37	93 373,61	250,08
Nemocnice Na Bulovce	část nebytového prostoru v pavilonu č. 13 - vedlejší prostor	126,48	10 540,00	83,33
Fakultní nemocnice Královské Vinohrady	nebytové prostory nacházející se v budova „T“ v 1. nadzemním podlaží	57,13	5 000,00	87,52
Fakultní nemocnice Královské Vinohrady	místnosti nacházející se v 1. patře pavilonu Z	13,54	2 031,00	150,00
Fakultní nemocnice Královské Vinohrady	místnosti nacházející se v 1. patře pavilonu Z	12,34	1 851,00	150,00
IKEM	celý pavilon S1	380,82	22 093,55	58,02

Zdroj: nájemní smlouvy; vlastní zpracování

Dle provedené analýzy tohoto segmentu se obvyklé nájemné pronajímaných prostorů v nemocnicích pohybuje v intervalu od 58,02 Kč/m² do 250,08 Kč/m². Jelikož se jedná o specifický typ nemovitosti, který se většinou sestává z více objektů, je možné konstatovat, že v daném typu nemovitosti se obvyklé nájemné odvíjí od umístění pronajímaných prostorů v rámci areálu nemocnice. Důležitá je nejen dostupnost, ale také nadzemní

podlaží, viditelnost a podobně. U tohoto typu nemovitosti záleží taktéž na výměře daného prostoru a stavebně technickém stavu. Z těchto uvedených důvodů bude i přes velký rozptyl vycházeno z průměrné jednotkové ceny nájemného zmíněných prostor použitých pro porovnání.

Tabulka č. 4: Průměrné jednotkové nájemné

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	10,00
Minimální jednotkové nájemné [Kč/m ²]	58,02
Maximální jednotkové nájemné [Kč/m ²]	250,08
Průměrné jednotkové nájemné [Kč/m²]	158,01

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrné jednotkové nájemné prostorů umístěných v pražských nemocnicích je stanoveno ve výši 158,01 Kč/m². Na základě tohoto průměrného nájemného bude stanoveno měsíční a roční nájemné celého objektu.

Tabulka č. 5: Měsíční a roční nájemné celého objektu

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitosti [m ²]	7 668,00
Jednotkové nájemné [Kč/m ² /měsíc]	158,01
Obvyklé měsíční nájemné za celý objekt [Kč/měsíc]	1 212 000,00
Obvyklé roční nájemné za celý objekt [Kč/rok]	14 544 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Uvedené nájemné se vztahuje k celému objektu. Jelikož jsou pronajímány pouze 2/3 celého objektu, bude pro účel ocenění vycházeno právě z tohoto poměru.

Tabulka č. 6: Nájemné vztahující se k 2/3 pronajímaných prostorů

Název	Hodnota
Obvyklé nájemné za celý objekt [Kč/měsíc]	1 212 000,00
Obvyklé nájemné za celý objekt [Kč/rok]	14 544 000,00
Pronajímaná část objektu	2/3
Obvyklé měsíční nájemné za pronajímanou část objektu [Kč/měsíc]	808 000,00
Obvyklé roční nájemné za pronajímanou část objektu [Kč/rok]	9 696 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.1.2 Ověření cenové hladiny dle výročních zpráv pražských nemocnic

Pro ověření cenové hladiny obvyklého nájemného byly zjištěny roční výnosy z pronájmu pražských nemocnic za rok 2017 z výročních zpráv.

Tabulka č. 7: Roční výnosy z pronájmu pražských nemocnic za rok 2017

Nemocnice	Výnosy z pronájmu [Kč/2017]
Nemocnice Na Bulovce	16 103 480,00
Všeobecná fakultní nemocnice	19 414 000,00
Ústřední vojenská nemocnice – Vojenská fakultní nemocnice Praha	18 341 000,00

Zdroj: výroční zprávy za rok 2017; vlastní zpracování

Z uvedené tabulky je patrné, že výnosy z pronájmu pražských nemocnic byly v roce 2017 v intervalu od 16 103 480,00 Kč/rok do 19 414 000,00 Kč/rok. Toto roční nájemné se pohybuje v mírně vyšší cenové hladině, než roční nájemné stanovené pro oceňovaný objekt. Nižší obvyklé nájemné oceňovaného objektu je především z důvodu velmi zhoršeného stavebně technického stavu, který vyžaduje výraznější rekonstrukci. Na základě provedené analýzy trhu je možné konstatovat, že obvyklé nájemné celého oceňovaného objektu stanovené ve výši **14 544 000,00 Kč/rok je přiměřené a odpovídá obvyklosti v daném místě a čase.** Na základě této skutečnosti je možné považovat taktéž roční nájemné pronajímaných **2/3 objektu ve výši 9 696 000,00 Kč, potažmo měsíční nájemné ve výši 808 000,00 Kč za obvyklé.**

5.2 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je stanovení výše obvyklého nájemného části nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1294 k. ú. Nové Město (stavba občanského vybavení Nové Město, č. p. 448 umístěná na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 1565/1 včetně tohoto pozemku) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 8: Výsledné obvyklé nájemné

Název	Hodnota
Jednotkové obvyklé nájemné nemocničních prostorů [Kč/m²/měsíc]	158,01
Obvyklé měsíční nájemné za pronajímanou část objektu [Kč/měsíc]	808 000,00
Obvyklé roční nájemné za pronajímanou část objektu [Kč/rok]	9 696 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.3 Závěrečná analýza

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Pokud nenastanou kvalitativní změny v oceněné nemovité věci a ani změny v jejím prostředí, je platnost uvedeného návrhu tržní hodnoty po dobu 3 měsíců ode dne vyhotovení.

Předmětná nemovitost představuje objekt občanského vybavení včetně pozemku. Jedná se o objekt sloužící jako nemocnice, který je umístěn v ulici Na Slupi, v katastrálním území Nové Město. Nemovitost je umístěna v lokalitě s velmi dobrou dopravní dostupností a komplexní občanskou vybaveností. Objekt je ve zhoršeném stavebně technickém stavu s výraznými známkami opotřebení. Vnitřní prostory jsou standardní s mírným opotřebením. Právě technický stav nemovitosti měl negativní vliv na výslednou hodnotu obvyklého nájemného.

U předmětné nemovité věci nebyla zjištěna žádná omezení vlastnického práva či jiné zápisy (viz částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1294 k. ú. Nové Město).

Znaleckému ústavu byla předložena Dohoda o narovnání, převzetí dluhu a splátkovém kalendáři.

Dle zjištěných informací se na předmětné nemovité věci jiná rizika či omezení, která by ovlivnila výsledný návrh obvyklého nájemného, nevztahují.

Návrh jednotkového obvyklého nájemného nemocničních prostorů části nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1294 k. ú. Nové Město činí **158,01 Kč/m²/měsíc**.

Návrh měsíčního obvyklého nájemného pronajímané části nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1294 k. ú. Nové Město činí **808 000,00 Kč/měsíc**.

Návrh ročního obvyklého nájemného pronajímané části nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1294 k. ú. Nové Město činí **9 696 000,00 Kč/rok**.

6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení výše obvyklého nájemného části nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1294 k. ú. Nové Město (objekt občanské vybavenosti včetně pozemku) ve vlastnictví církevní organizace Konvent sester alžbětinek v Praze, Na Slupi 448/6, Nové Město, 128 00 Praha 2, IČO: 613 82 108, pro účely insolvenčního řízení.

Stanovení výše obvyklého nájemného nemovitých věcí se provádí na základě objednávky společnosti Insolvenční agentura v.o.s., Západní 1448/16, 360 01 Karlovy Vary, IČO: 291 15 540.

Stanovení výše obvyklého nájemného je provedeno na základě stavu k 4. 12. 2018.

Stanovení obvyklého nájemného části nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1294 k. ú. Nové Město je ve výši:

158,01 Kč/m²/měsíc

(slovy: Jedno sto padesát osm korun českých jeden haléř za měsíc)

a

808 000,00 Kč/měsíc

(slovy: Osm set osm tisíc korun českých za měsíc)

a

9 696 000,00 Kč/rok

(slovy: Devět milionů šest set devadesát šest tisíc korun českých za rok)

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE – Excel 2016.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí a nehmotného majetku a majetkových práv. Zápis znaleckého ústavu do seznamu byl proveden na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 16. 12. 2009 pod č. j. 194/2009-OD-ZN.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 575-4267/2018 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 18787.

V Praze dne 13. 12. 2018

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

Odpovědní zpracovatelé:

Ing. Kateřina Vejmelková

Ing. Lenka Hluší

SEZNAM PŘÍLOH

- | | |
|-----------|--|
| Příloha 1 | Částečný výpis z KN LV č. 1294 k. ú. Nové Město |
| Příloha 2 | Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci |
| Příloha 3 | Fotodokumentace předmětné nemovité věci |

Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Městský soud v Praze

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 112792 / 2019 Ev. číslo: 5b108b92-bb02-4b18-bd12-f5437912f13a
 Druh podání: Datová zpráva z ISDS ID zprávy: 665671489
 Věc: zpráva IS, posudek

Odesílatel:

ID schránky: s46z2p8 Typ datové schránky: PO
 Osoba: Insolvenční agentura v.o.s. Adresa: Západní 1448/16, 36001 Karlovy Vary, CZ

Dodáno do DS dne: 09.04.2019 11:53:33 **Odesláno do DS dne:** 09.04.2019 11:53:33

Č.j. příjemce: Č.j. odesílatele:
 Sp.zn. příjemce: MSPH 79 INS 3271 / 2016 Sp.zn. odesílatele:
 Lhůta končí: K rukám: Ne
 Číslo zákona: Paragraf v zákoně: Odstavec paragrafu: Písmeno v paragrafu:

Ověření obálky:

Podpis je platný
 Podepsal: Informační systém datových schránek - produkční prostředí Vystavil: PostSignum Qualified CA 2
 Sériové číslo certifikátu: 3f367d Platnost: 19.12.2018 - 08.01.2020
 Antivirový test: Proběhl v systému ISDS Obsah podání: OK
 Elektronický podpis: Platný Časové razítko: Platné (připojeno 09.04.2019 11:53:33)
 Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 09.04.2019 11:32:54
 Datum a čas autom. ověření: 09.04.2019 12:08:37

Počet podaných příloh:2

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		vyjadreni_spravce.pdf										
	Podpis není připojen (není uznávaný)		Mgr. Rudolf Vinš / 0f58ed / 17.08.2018 - 06.09.2019	PostSignum Public CA 2	A	N	N	N	-	N	-	-
2		575_4267_2018 Obvyklé nájemné Nemocnice sv. Alžběty FINAL.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					

Čas ověření příloh: 09.04.2019 12:08:37 Ověření příloh: ověřováno automaticky

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaheno vždy k datu a času dodání):

Stav "?" znamená, že systém tuto operaci ještě neprovedl, ale provedena bude
 Stav "-" znamená, že systém tuto operaci neprovádí
 Stav "!" znamená, že systém tuto operaci nemůže provést
 Stav "*" znamená, že bylo ověřeno proti CRL z uvedeného data.

T	Technické parametry ¹ :	A=splňuje	N=nesplňuje
U	Uznávaný elektronický podpis / značka:	A=připojen	N=nepřipojen
K	Kvalifikované časové razítko:	A=připojeno	N=nepřipojeno
P	Uznáv. el. podpis kvalif. certifikát (platnost):	A=platný	N=neplatný
R	Kvalifikované časové razítko (platnost):	A=platné	N=neplatné
A	Akreditovaný poskytovatel certifik. služeb ² :	A=ano	N=ne
C	Kvalifikované časové razítko:	A=platné	N=neplatné
V	Vytvořeno před zneplatněním certifikátu:	A=ano	N=ne

¹ Technické parametry - velikost, formát, škodlivý kód.² Stav "Z"(Zahraniční) = certifikát není od české certifikační autority

Kontrola podpisů a razítek byla provedena na základě CRL seznamů platných k datu a času ověření datové zprávy.