

**ASB****025EX000320566**

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 6 Bělohorská 270/17, 169 00 PRAHA 6 SOUKROMÝ EXEKUTOR JUDr. Jan Grosam	
Došlo dne:	17 -10- 2012
Počet stejnopisů:	4
Počet příloh:	Podpis

## Znalecký posudek č. 1217-95/2012

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) stavby bez č.p., na  
 parcele 13/10 a parcel parc. č. 13/10 a parc. č. 13/36, kat. území  
 (k.ú.) Libeň, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 8117



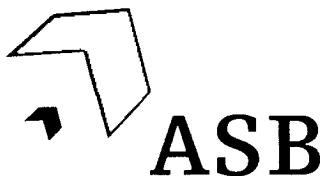
**Zhotovitel:** **ASB Appraisal, s.r.o.** (dále též jako „Zhotovitel“)  
 V Celnici 1031/4  
 110 00 Praha 1  
 IČO: 250 94 076

**Zadavatel:** **JUDr. Jan Grosam** (dále též jako „Zadavatel“)  
 Exekutorský úřad Praha 6  
 Bělohorská 270/17  
 169 00 Praha 6  
 č.j. 025 Ex 18469/11-15

**Povinný nás ani po písemné výzvě nekontaktoval. Vzhledem k technickému stavu stavby nebylo možné udělat její celkovou prohlídku. Nemovitost byla proto posouzena pouze vnější obhlídkou a na základě veřejně dostupných údajů.**

Posudek obsahuje celkem 17 stran textu včetně titulní strany a 14 stran příloh. Zadavateli se předává ve čtyřech výtiscích.

**VYHOTOVENÍ č. 2**



## **Souhrnná zpráva ke znaleckému posudku č. 1217-95/2012**

### **Předmět a účel znaleckého posudku**

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) stavby bez č.p., na parcele 13/10 a parcel parc. č. 13/10 a parc. č. 13/36, vše k.ú. Libeň, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 8117 (dále též jako „Nemovitost“).

### **Zhotovitel**

Znalecký posudek zpracoval znalecký ústav ASB Appraisal, s.r.o. se sídlem V Celnici 1031/4, 110 00 Praha 1, IČO: 250 94 076, jmenovaný znaleckým ústavem na základě žádosti a v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

### **Závěr:**

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto znaleckém posudku jsme dospěli k závěru, že obvyklá cena (tržní hodnota) Nemovitosti ve vlastnictví Povinného k datu ocenění 23. 9. 2012 činí:

**1 914 000Kč**

**Slovy: jeden milion devět set čtrnáct tisíc  
korun českých**

Vybrané náležitosti znaleckého posudku, tj. otisk znalecké pečeti, podpis a znalecká doložka, viz str. 16 tohoto posudku.

## Obsah:

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b> .....	<b>4</b>
1.1	Účel a předmět ocenění .....	4
1.2	Rozhodné datum ocenění .....	4
1.3	Místní šetření .....	4
1.4	Hlavní používané zkratky a pojmy .....	5
<b>2</b>	<b>IDENTIFIKACE VLASTNÍKA</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>IDENTIFIKACE NEMOVITOSTI</b> .....	<b>6</b>
3.1	Popis Nemovitosti .....	6
3.2	Poloha.....	6
3.3	Dopravní poměry .....	7
3.4	Infrastruktura.....	7
3.5	Územní plán.....	8
3.6	Stavební uzávěra .....	9
3.7	Majetkoprávní vztahy.....	10
<b>4</b>	<b>METODY OCENĚNÍ</b> .....	<b>11</b>
4.1	Nákladová metoda .....	11
4.2	Výnosová metoda .....	11
4.3	Porovnávací metoda.....	12
<b>5</b>	<b>ANALÝZA HODNOTY</b> .....	<b>13</b>
5.1	Volba metody.....	13
<b>6</b>	<b>ZÁVĚREČNÝ VÝROK</b> .....	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b> .....	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>PŘÍLOHY</b> .....	<b>17</b>

## Tabulky:

Tabulka č. 1:	Výměra a typ oceňovaných pozemků.....	6
Tabulka č. 2:	Výpočet tržní hodnoty Nemovitosti .....	14

## Obrázky:

Obrázek č. 1:	Vyznačení Nemovitosti na katastrální mapě.....	4
Obrázek č. 2:	Mapa s širší lokalizací Nemovitosti .....	6
Obrázek č. 3:	Mapa s bližší lokalizací .....	7
Obrázek č. 4:	Vyznačení inženýrských sítí u nemovitosti .....	7
Obrázek č. 5:	Informace z územního plánu.....	8
Obrázek č. 6:	Informace z Georeportu s vyznačení stavební uzávěry.....	10
Obrázek č. 7:	Informace z Cenové mapy .....	13

## 1 Úvod

### 1.1 Účel a předmět ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) stavby bez č.p., na parcele 13/10 a parcel parc. č. 13/10 a parc. č. 13/36, k.ú. Libeň, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 8117.

Obrázek č. 1: Vyznačení Nemovitosti na katastrální mapě



Vymezení předmětu ocenění je provedeno v kapitole č. 3 *Identifikace Nemovitosti*.

### 1.2 Rozhodné datum ocenění

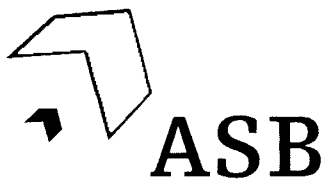
Hodnota Nemovitosti je stanovena k rozhodnému datu ocenění: **23. 9. 2012**.

### 1.3 Místní šetření

Místní šetření proběhlo dne 23. 9. 2012 za účasti zástupce Zhotovitele Ing. Ivana Korčáka.

**Povinný nás ani po písemné výzvě nekontaktoval. Vzhledem k technickému stavu stavby nebylo možné udělat její celkovou prohlídku. Nemovitost byla proto posouzena pouze vnější obhlídkou a na základě veřejně dostupných údajů.**

Die sdělení sousedů v rámci místního šetření měl majitel Nemovitosti záměr Nemovitost přeměnit v bytový dům. Prodej bytů měl být již nabízen prostřednictvím internetových serverů. Během zpracování posudku se tato informace o uvedeném záměru nepodařila prostřednictvím veřejně dostupných informací (internet) ověřit.



#### **1.4 Hlavní používané zkratky a pojmy**

LV	– list vlastnictví
KN	– katastr nemovitostí
k. ú.	– katastrální území
parc. č.	– parcelní číslo
č.p.	– číslo popisné
GP	– geometrický plán
NP	– nadzemní podlaží
PP	– podzemní podlaží
Povinný	– ten, jemuž byla exekucním titulem uložena povinnost peněžitého nebo nepeněžitého plnění
id.	– ideální podíl

## **2 Identifikace vlastníka**

Jméno:	TYRHENIKA, s.r.o.
IČ:	250 95 684
Sídlo:	Bartoškova 1448/26, Praha 4, PSČ 140 00

### 3 Identifikace Nemovitosti

#### 3.1 Popis Nemovitosti

Oceňovanou Nemovitost tvoří stavba ve špatném technickém stavu bez č.p. a č.e., stojící na parcele číslo 13/10 o výměře 726 m<sup>2</sup>, a parcela číslo o výměře 517 m<sup>2</sup> sloužící jako dvůr, k.ú. Libeň, obec Praha, zapsaný na listu vlastnictví č. 8117.

Tabulka č. 1: Výměra a typ oceňovaných pozemků

Parce. č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh	Způsob využití
13/10	726	zastavěná plocha a nádvoří	budova bez č.p./č.e.
13/36	517	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr
<b>Celkem</b>	<b>1 243</b>		

#### 3.2 Poloha

Libeň je městská čtvrť a katastrální území, tvořící jižní část pražské městské části Praha 8 a zasahující i do městských částí Praha 7 a Praha 9. Sousedí s Karlínem, Trojou, Kobylisy, Střížkovem, Prosekem, Vysočany a Žižkovem. Od Holešovic Libeň odděluje řeka Vltava.

Po roce 1989 zanikla většina místních továren a jejich místo v současnosti obsazují kancelářské a obytné budovy. Připravuje se rozsáhlá výstavba v oblasti Palmovky, Rohanského ostrova, Libeňského ostrova a lze očekávat, že Libeň projde v následujících letech rychlým vývojem od průmyslové části Prahy k rezidenční oblasti Prahy v poměrně blízké vzdálenosti od centra města s dobrým dopravním spojením.

Obrázek č. 2: Mapa s širší lokalizací Nemovitosti



Oceňovaná Nemovitost se nachází ve skladovém a výrobním areálu „Na Košince“ v Praze 8 - Libni.

Příjezd je možný z ulice „Povltavská“ a místní komunikací „Na Košince“. Nemovitost je umístěna cca 50 m od břehu řeky Vltava.

Souřadnice GPS: 50°6'38.538"N, 14°27'50.812"E

Obrázek č. 3: Mapa s bližší lokalizací



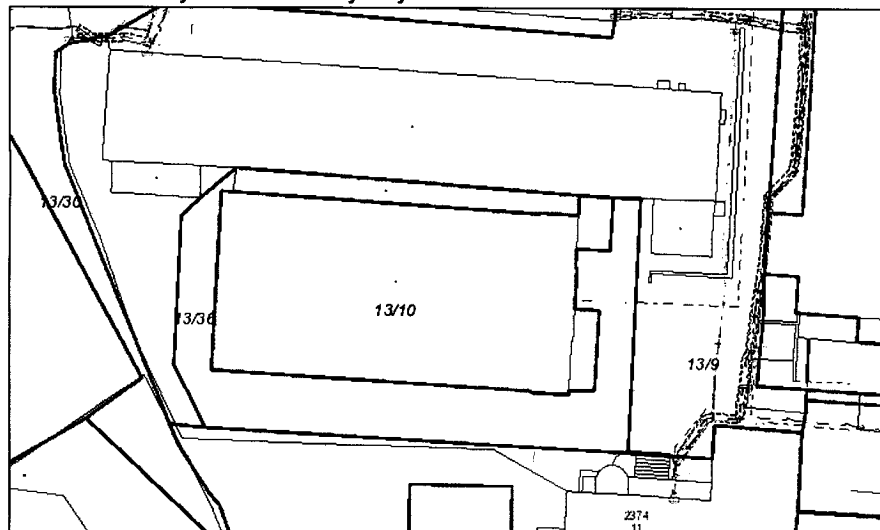
### 3.3 Dopravní poměry

Oceňovaná Nemovitost se nachází ve skladovém areálu „Na Košince“ v Praze 8 - Libni. Městskou hromadnou dopravou je Nemovitost hůře dostupná. Nejbližší zastávky jsou vzdáleny cca 700 m – stanice „Stejskalova“ (bus č. 513, 603, tram. č. 3, 4, 10, 55).

### 3.4 Infrastruktura

Na základě Technické mapy publikované Magistrátem hl. m. Prahy, charakteru zástavby a standardního užívání skladového a výrobního areálu předpokládáme možnost napojení na všechny běžné inženýrské sítě (včetně plynu). Konkrétní možnost napojení na inženýrské sítě však nebyla Zhotovitelem ověřována.

Obrázek č. 4: Vyznačení inženýrských sítí u nemovitosti<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Zdroj: Technická mapa <http://mpp.praha.eu/DMP/default.aspx>

### 3.5 Územní plán

V územním plánu hl. m. Prahy je nemovitost uvedena v ploše **SV - všeobecně smíšené území**.

Obrázek č. 5: Informace z územního plánu<sup>2</sup>



#### **SV - všeobecně smíšené**

Území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

#### **Funkční využití:**

Bydlení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, drobná nerušící výroba<sup>1</sup>a, čerpací stanice pohonných hmot bez servisu a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektu, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběry surovin, malé sběrné dvory.

#### **Doplňkové funkční využití:**

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

#### **Výjimečně přípustné funkční využití:**

Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m<sup>2</sup>, prodejní plochy, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot bez servisu a opraven,

<sup>2</sup> [http://wgp.urm.cz/tms/internet/vykresy\\_up/index.php?client\\_type=gis\\_hr1&strange\\_opener=0&client\\_lang=cz\\_win](http://wgp.urm.cz/tms/internet/vykresy_up/index.php?client_type=gis_hr1&strange_opener=0&client_lang=cz_win) ....  
Ze dne 1.10.2012





dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně smíšeném funkčním využití v podílu celkové kapacity vyšším než 60 %.

### **3.6 Stavební uzávěra**

Pro ocenění Nemovitosti jsme pro zjišťování údajů použili tzv. Georeport vztahujícímu se k námi oceňované Nemovitosti, zpracovávaný Magistrátem hl. m. Prahy.

Georeport poskytuje uživateli informace o vybraných objektech či jevech nacházejících se v uživatelem definovaném území. Výběr požadované oblasti je možný zadáním adresy nebo parcely, případně zakreslením tvaru území v mapě. Výsledkem je souhrnná zpráva s vypsáními vlastnostmi hledaných prvků a přehledovými mapkami. Obsahem Georeportu jsou limity využití území, tj. informace o ochranných pásmech, stavebních uzávěrách, infrastruktuře, památkách, a dalších jevech.

**Prostřednictvím uvedeného reportu bylo zjištěno, že Nemovitost je v oblasti stavební uzávěry, a to konkrétně pro uvažovanou výstavbu Městského dopravního okruhu. Tato informace byla potvrzena příslušným Stavební úřadem v Praze 8.**

Na stavebním úřadu bylo potvrzeno, že na Nemovitost se vztahuje stavební uzávěra:

Druh stavební uzávěry: Nadřazená komunikační síť hl. m. Prahy

Stavba / lokalita: Městský okruh, Pelc-Tyrolka - Balabenka

Prováděcí dokument: Územní rozhodnutí

Číslo dokumentu: 123033/97/OUR/DI/Ex

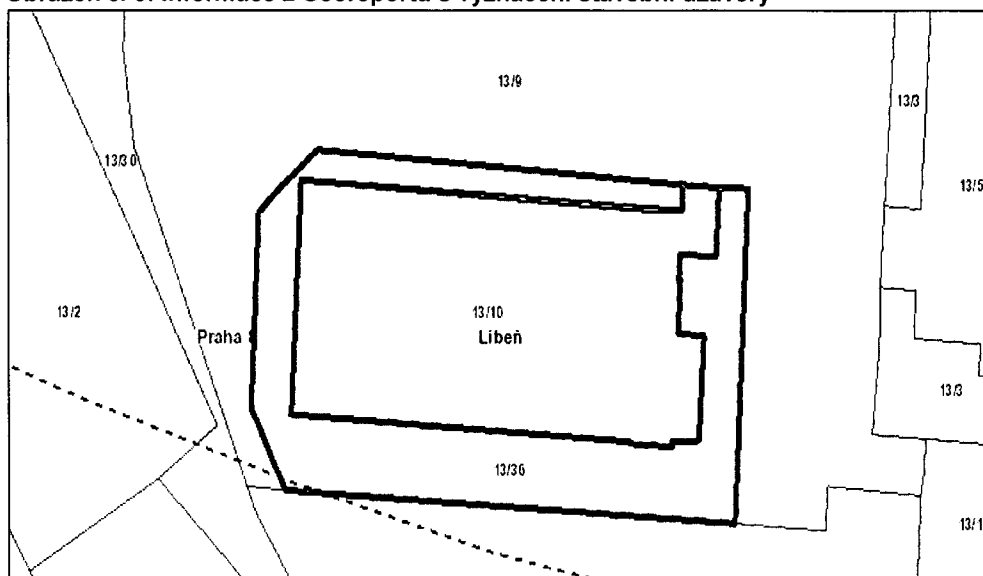
Datum vydání: 23.4.1997

Vydal: MHMP OUR

Tato stavební uzávěra znamená, že na stavbách umístěných v této stavební uzávěře lze provádět pouze udržovací práce. Pro stavební práce většího rozsahu, vyžadující kolaudaci, je třeba žádat o případnou výjimku z dané stavební uzávěry.

**Tento fakt stavební uzávěry významným způsobem omezuje využitelnost a případný další rozvoj oceňované Nemovitosti.**

Obrázek č. 6: Informace z Georeportu s vyznačení stavební uzávěry<sup>3</sup>



### 3.7 Majetkoprávní vztahy

Dle předloženého výpisu z katastru je Nemovitost zatížena nařízením exekuce, exekučním příkazem k prodeji a zástavním právem exekutorským viz Příloha č. 5: List vlastnictví.

Jediný příjezd k Nemovitosti vede z ulice „Povltavská“ a místní komunikace „Na Košince“ po pozemcích jiného vlastníka.

**Nemovitost nemá zřízeno věcné břemeno průjezdu či jinou formou právní zabezpečení příjezdu k Nemovitosti z veřejné komunikace.**

<sup>3</sup> [http://wgp.urm.cz/tms/internet/vykresy\\_up/index.php?client\\_type=gis\\_hr1&strange\\_opener=0&client\\_lang=cz\\_win](http://wgp.urm.cz/tms/internet/vykresy_up/index.php?client_type=gis_hr1&strange_opener=0&client_lang=cz_win) ....  
Ze dne 1.10.2012

## **4 Metody ocenění**

V teorii i praxi oceňování nemovitostí se využívají různé metody pro stanovení hodnoty nemovitosti, které lze sdružit do tří základních metod:

- / nákladová,
- / výnosová,
- / porovnávací.

V následujícím textu se budeme stručně zabývat popisem základních charakteristik jednotlivých metod.

Hodnotu nemovitosti lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována), na straně druhé je však nezbytné přihlídnout k charakteristikám oceňované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

### **4.1 Nákladová metoda**

Nákladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění. Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebení, které zohledňuje ekonomickou i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou. K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko–hospodářských ukazatelů, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebení staveb se stanoví v procentech na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

### **4.2 Výnosová metoda**

Základem pro odvození tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitekem očekávané příjmy. Výnosové ocenění odpovídá na otázku ohledně ocenění nemovitosti bezprostředně. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjišťujeme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.



Základem pro výpočet je stanovení předpokládaných provozních výnosů, které vlastník nemovitosti očekává. Je důležité zvážit, zda hrozí možný výpadek nájemného a zohlednit tuto skutečnost do předpokládaných výnosů. Předpokládané výnosy se sniží o fixní i variabilní náklady související s provozem nemovitosti. U fixních nákladů se jedná zejména o daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti, u variabilních zejména o dodávky médií (elektřina, voda, plyn), správu nemovitostí, drobné opravy a údržbu, náklady na úklid, likvidace odpadu apod.

Kromě nákladů na drobné opravy je nutné zohlednit obnovovací investice na průběžnou výměnu stavebních komponentů s krátkodobější životností, které se opotřebovávají a zastarávají rychleji než stavba sama (např. střešní krytina, podlahové krytiny, povrchové úpravy, zařizovací předměty, aj.)

Výslednou hodnotu (čistý provozní výnos) nemovitosti získáme diskontováním rozdílu mezi výnosy a náklady. Diskontní sazba přepočítává budoucí hodnotu čistého provozního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Diskontní sazbu můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

#### **4.3 Porovnávací metoda**

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně.

Při stanovení tržní hodnoty tímto oceňovacím přístupem jsou dále vzaty v úvahu takové faktory, jako jsou datum transakce, vlastnická práva, technický stav majetku, vybavenost, poloha, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, poloha v obci, velikost bytu a další.

## 5 Analýza hodnoty

### 5.1 Volba metody

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané Nemovitosti jsme jako **podklad pro ocenění použili Cenovou mapu stavebních pozemků hl. m. Prahy.**

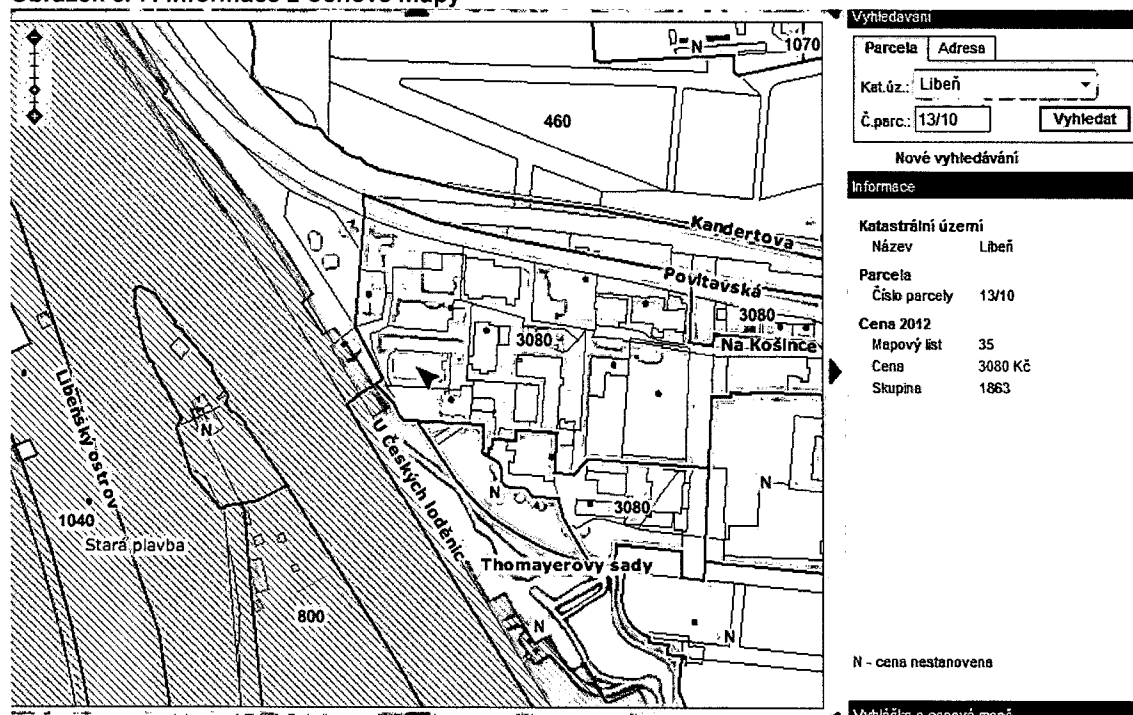
Vzhledem k specifickým parametrům Nemovitosti (stavební uzávěra, velmi špatný technický stav budovy, nezajištěný příjezd k Nemovitosti) nebylo možné získat dostatečný počet porovnávacích vzorků pro použití metody porovnávací či výnosové.

#### Pozn.:

Pro informaci uvádíme údaj o posledním prodeji oceňované nemovitosti.

Usnesením Rady hlavního města Prahy číslo 1392 ze dne 29.9.2009 k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 13/10 o výměře 726 m<sup>2</sup> a parc. č. 13/36 o výměře 517 m<sup>2</sup> v k.ú. Libeň z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví TYRHENIKA, s.r.o. byl odsouhlasen úplatný převod pozemků v k.ú. Libeň LV 1923 z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví TYRHENIKA, s.r.o., se sídlem Bartoškova 1448/26, Praha, Nusle, IČ: 25095684 za kupní cenu 3 231 800 Kč, tj. 2 600 Kč/m<sup>2</sup>.

Obrázek č. 7: Informace z Cenové mapy



Oceňovaný Pozemek je v cenové mapě veden s cenou 3 080 Kč/m<sup>2</sup>.

V průběhu místního šetření bylo zjištěno, že stavba na parcele parc. č. 13/10 je ve velmi špatném až havarijním stavu.

Stavba je „vybydlená“, dlouhodobě neužívaná, má propadlé stropy, zatéká střechou apod.

Dle vyjádření sousedů je stavba obývána bezdomovci a před několika lety ve stavbě i hořelo (podle hasičů byl požár způsoben neopatrnou manipulací s ohněm v budově právě těmito bezdomovci).

Na stavebním úřadu bylo zjištěno, že na stavbu dosud nebyl vydán demoliční výměr, nicméně uvedení budovy do užitelného stavu (zvláště při platnosti stavební uzávěry), by bylo velmi nákladné a dlouhodobé.

Při našich orientačních poptávkách u firem zaměřující se na demolice obdobných objektů na jejich odhad nákladů na demolici oceňované stavby se tyto orientační odhady nákladů pohybovaly ve značně širokém rozpětí (200 – 3 000 Kč/m<sup>3</sup> vybourané stavby). Pro přesnější určení ceny požadovaly firmy bližší zaměření stavby a s tím by byly spojeny další časové a finanční náklady.

**Vzhledem k těmto skutečnostem bylo při stanovení tržní hodnoty Nemovitosti uvažováno pouze s tržní hodnotou pozemků.**

**Tržní hodnota stavby se jeví za současné situace nulová, či dokonce v případě vyšších nákladů na demolici, jako záporná.**

Rozhodnutí, zda stavbu opravovat či nechat zbořit je již na individuálním investorském rozhodnutí případného nového vlastníka a přesahuje rozsah tohoto posudku.

**Tabulka č. 2: Výpočet tržní hodnoty Nemovitosti**

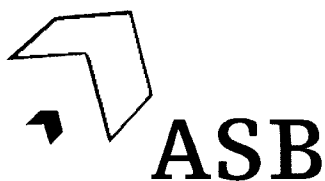
<b>Položka</b>	<b>Hodnota</b>	<b>Jednotka</b>
Výměra Pozemku	1 243	m <sup>2</sup>
Cena dle cenové mapy/m <sup>2</sup>	3 080	Kč/m <sup>2</sup>
Cena dle cenové mapy celkem	3 828 440	Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient Závad na Nemovitosti *)	0,5	
Tržní hodnota Nemovitosti	1 914 220	Kč/m <sup>2</sup>
<b>Tržní hodnota Nemovitosti</b>	<b>1 914 220</b>	<b>Kč</b>

*Pozn.: \*) jedná se o stavební uzávěru, velmi špatný technický stav budovy či nezajištěný příjezd k Nemovitosti*

Koeficient Závad ve výši 0,5 podle našeho názoru vyjadřuje přiměřeným způsobem vliv snížení tržní hodnoty Nemovitosti především vzhledem k vyhlášené stavební uzávěře, velmi špatnému technickému stavu budovy s možným důsledkem její demolice či právně nezajištěným příjezdem k Nemovitosti z veřejné komunikace.

Domníváme se, že poptávka po takovém pozemku by byla velmi omezená, a zájemci by byli pouze z úzkého okruhu.

**Cena obvyklá Nemovitosti stanovená pomocí korigované cenové mapy činí po zaokrouhlení 1 914 000 Kč.**



## **6 Závěrečný výrok**

Hodnota oceňované Nemovitosti byla k datu ocenění 23. 9. 2012 stanovena:

**a) Cena obvyklá stavby bez č.p., na parcele 13/10 a parcel parc. č. 13/10 a parc. č. 13/36, k.ú. Libeň, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 8117 činí:**

**1 914 000 Kč**

**b) Cena jednotlivých práv a závad spojených s nemovitostí:**

Nájemní právo – Nezjištěno

Věcná břemena – Nezjištěno

**c) Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou – viz odst. b**

**d) Výsledná obvyklá cena stavby bez č.p., na parcele 13/10 a parcel parc. č. 13/10 a parc. č. 13/36, k.ú. Libeň, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 8117 k datu ocenění 23. 9 2012 činí:**

**1 914 000Kč**

**Slovy: jeden milion devět set čtrnáct tisíc korun českých**

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zhotovitele.

## **7 Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme zpracovali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení §21, odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 34-97-OOD pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

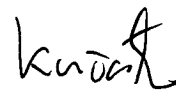
Ceny a odhady nemovitostí a pozemků včetně příslušenství a trvalých porostů, oceňování podniků, tržní ocenění, ceny obvyklé pro bankovní účely, ceny a odhady věcí movitých, ceny motorových vozidel, ceny a odhady cenných papírů.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1217-95/2012 znaleckého deníku.

Otisk znalecké pečeti:



Znalecký posudek sestavil a případná vysvětlení podá: .....



Ing. Ivan Korčák



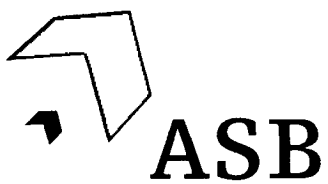
Podpis za znalecký ústav:

V Praze dne 15. 10. 2012



Ing. Andrea Paslerová





## **8 Přílohy**

Příloha č. 1: Obecné předpoklady a omezující podmínky

Příloha č. 2: Vymezení pojmu hodnota

Příloha č. 3: Podkladové materiály a použitá literatura

Příloha č. 4: Usnesení o jmenování znalce

Příloha č. 5: List vlastnictví

Příloha č. 6: Fotopříloha

**Příloha č. 1: Obecné předpoklady a omezující podmínky**

**Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:**

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů poskytnutých Zadavatelem.
2. Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole č. 1.1 *Účel a předmět ocenění*, a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
3. Výše ocenění uvedená v tomto znaleckém posudku je použitelná po dobu 6 měsíců od rozhodného data ocenění a to v případě, že se výrazným způsobem nezmění tržní podmínky.
4. Informace z jiných zdrojů než od Zadavatele, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
5. Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné jen za omezujících podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto posudku a jsou našimi osobními, nezaujatými analýzami, názory a závěry.
6. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto tržního ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
7. V rámci podnikání dotčených společností se předpokládá plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
8. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zhotoviteli nejpozději k datu ocenění, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
9. Konstatujeme, že nemáme žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto znaleckého posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledkem znaleckého posudku.

**Příloha č. 2: Vymezení pojmu hodnota**

## Definice tržní hodnoty dle Standardu 1 IVS 2005<sup>4</sup>:

„Tržní hodnota je 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 kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

## Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS5

- / „...odhadnutá částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- / „... by měl být majetek směněn...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- / „...k datu ocenění...“ - požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- / „...mezi ochotným kupujícím...“ - kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- / „...ochotným prodávajícím...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- / „...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“ - určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- / „...po náležitém marketingu...“ - majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- / „...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“ - kupující i prodávající byly k datu ocenění dostatečně informovány o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
- / „...a bez nátlaku...“ - žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

<sup>4</sup> International Valuation Standards 2005, str. 82-83.

<sup>5</sup> MAŘÍK, Miloš, et al. Metody oceňování podniku: Proces ocenění, základní metody a postupy. 2. upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. ISBN 978-80-86929-32-3. Tržní hodnota, s. 22-24.

**Příloha č. 3: Podkladové materiály a použitá literatura**

**Šetření bylo provedeno na základě relevantních dokumentů, které byly získány Zhotovitelem. Mezi nejvýznamnější dokumenty patří:**

- / Usnesení o jmenování znalce,
- / Výpis z katastru nemovitostí,
- / Katastrální mapa,
- / Místní šetření.

Dále byla použita veřejně dostupná data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK), internetového portálu justice.cz, z internetových stránek realitních serverů (např. sreality.cz, reality.cz, ceskereality.cz) a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu.

### **Použitá literatura**

- / ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd. Praha: CEDUK, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.
- / ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Praha: IOM 2007. 256 s. ISBN978-80-245-1211-2.
- / ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: Ceduk, 2004. 256 s. ISBN 80-902109-3-7.
- / DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2008. 134 s. ISBN 978-80-245-0728-6.
- / ORT, Petr. Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2006. 76 s. ISBN 80-7265-085-8.
- / Bradáč, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 256 s. ISBN 978-80-7204-630-0

**Příloha č. 4: Usnesení o jmenování znalce**





**Příloha č. 5: List vlastnictví**



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2012 07:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 18469/11 pro Soudní exekutor  
Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730891 Libeň

List vlastnictví: 8117

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
	TYRHENIKA, s.r.o., Bartoškova 1448/26, Praha 4, Nusle, 140 00 Praha 4, RČ/IČO: 25095684
	Z-34330/2012-101
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 66 EXE-500/2012 -12 OS P4 ze dne 15.02.2012.; uloženo na prac. Praha	
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	Z-34330/2012-101
	TYRHENIKA, s.r.o., Bartoškova 1448/26, Praha 4, Nusle, 140 00 Praha 4, RČ/IČO: 25095684, Parcela: 13/36
	Z-32908/2012-101
	TYRHENIKA, s.r.o., Bartoškova 1448/26, Praha 4, Nusle, 140 00 Praha 4, RČ/IČO: 25095684, Stavba: bez čp/če na parc. 13/10
	Z-32908/2012-101
	TYRHENIKA, s.r.o., Bartoškova 1448/26, Praha 4, Nusle, 140 00 Praha 4, RČ/IČO: 25095684, Parcela: 13/10
	Z-32908/2012-101
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 025 Ex-372/2012 10 ze dne 04.05.2012.	
	Z-32908/2012-101
o Zástavní právo exekutorské Pohledávka ve výši 46.722,- Kč s příslušenstvím	
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, Staré Město, 110 01 Praha 01, RČ/IČO: 00064581	Stavba: bez čp/če na parc. 13/10 Parcela: 13/36 Parcela: 13/10
	Z-34288/2012-101
	Z-34288/2012-101
	Z-34288/2012-101
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 025 Ex-372/2012 11 ze dne 04.05.2012. Právní moc ke dni 11.05.2012.	
	Z-34288/2012-101

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 02.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.03.2006.  
V-10187/2006-101  
Pro: TYRHENIKA, s.r.o., Bartoškova 1448/26, Praha 4, Nusle, 140 00 RČ/IČO: 25095684  
Praha 4
- o Smlouva kupní ze dne 10.02.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.06.2010.  
V-30101/2010-101  
Pro: TYRHENIKA, s.r.o., Bartoškova 1448/26, Praha 4, Nusle, 140 00 RČ/IČO: 25095684  
Praha 4

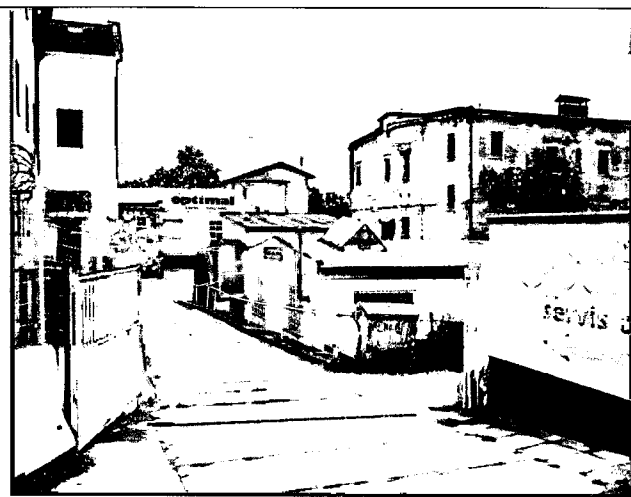
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
strana 2



**Příloha č. 6: Fotopříloha**



Nemovitost na st.p.č.13/10



Nemovitost na st.p.č.13/10



Nemovitost na st.p.č.13/10



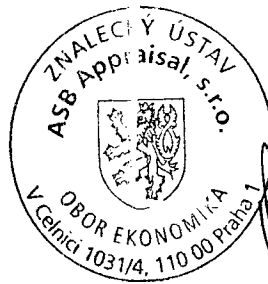
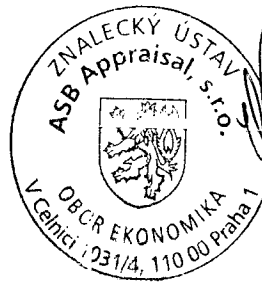
Nemovitost na st.p.č.13/10 s pozemkem 13/36



Nemovitost na st.p.č.13/10



Nemovitost na st.p.č.13/10 – vnitřní pohled





Ověřovací doložka konverze do dokumentu  
obsaženého v elektronické podobě .

Ověřuji podle adového čísla 39738260-50660-121017150006, že tento dokument,  
který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z  
32 listů , se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zařizovací prvek: bez zařizovacího prvku

Ověřující osoba: Eva Ohrablová

Vystavil: JUDr. Jan Grosam, soudní exekutor

v Praze dne 17.10.2012