

## Stanovení hodnoty nemovité věci

zapsané na LV č. 5676, 6054 a 6055 k. ú. Troja  
ve vlastnictví Maribu Praha s.r.o.,  
č. p. 159, 280 02 Ovčáry  
IČO: 281 97 259  
č. j. 181 EX 7423/17-37

Objednatel: Exekutorský úřad Karlovy Vary  
Soudní exekutor Mgr. Lukáš Křivánek  
Karlovy Vary, T. G. Masaryka 623/12, PSČ 360 01

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

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé pro účely exekučního řízení

## OBSAH

OBSAH .....	2
REKAPITULACE .....	3
1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA .....	5
2 VÝBĚR ZÁKLADNÍCH POJMŮ OCEŇOVÁNÍ .....	7
3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ .....	8
ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ .....	19
4 OCENĚNÍ .....	20
4.1 Volba metody ocenění .....	20
4.2 Výpočet hodnoty nemovité věci .....	20
4.2.1 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot .....	20
4.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza .....	24
4.4 Závěrečná analýza .....	24
5 VÝSLEDEK OCENĚNÍ .....	26
ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	27
SEZNAM PŘÍLOH .....	28

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 ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 5676 (bytová jednotka včetně podílu na společných částech domu a pozemku), 6054 (garáž včetně podílu na společných částech domu a pozemku) a 6055 k. ú. Troja (pozemek ostatní plochy a orné půdy) ve vlastnictví Maribu Praha s.r.o., č. p. 159, 280 02 Ovčáry, IČO: 28197259.

Stanovení ceny obvyklé předmětné nemovité věci se provádí pro účely exekučního řízení na základě Usnesení Mgr. Lukáše Křivánka, soudního exekutora Exekutorského úřadu Karlovy Vary, se sídlem T. G. Masaryka 623/13, Karlovy Vary, PSČ 360 01.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 11. 10. 2017.

### Cena obvyklá nemovitých věcí zapsaných na LV č. 5676, 6054 a 6055 k. ú. Troja je stanovena ve výši:

**9 105 000,00 Kč**

**(Slovy: Devět milionů jedno sto pět tisíc korun českých)**

### Počet stran posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 28 stran textu a 59 stran 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: 5. 12. 2017

## 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 potřeby objednatele, 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 znaleckého posudku vychází z veřejně dostupných informací, jelikož objednatelem nebyly žádné podkladové dokumenty předloženy. 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] Usnesení č. j. 181 EX 7423/17-37 Mgr. Lukáš Křivánek, soudní exekutor Exekutorského úřadu Karlovy Vary
- [2] Výpis z KN LV č. 5676, 6054 a 6055 k. ú. Troja

### Podklady získané zhotovitelem:

- [3] Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci
- [4] Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody
- [5] Žádost o spolupráci povinného
- [6] Fotodokumentace předmětné nemovité věci
- [7] Prohlášení vlastníka o podlahové ploše

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:

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

### Odborné články:

- [17] ŠNAJBERG, O. Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu. Oceňování, roč. 5, č. 5, s. 3–15, 2012;
- [18] ŠNAJBERG, O. Valuation of Real Estate with Easement. Procedia Economics and Finance, č. 25, s. 420–427, 2015.

### Obecně přijímané standardy:

- [19] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVSC): International Valuation Standards 2011;
- [20] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2012, 7th Edition;

- [21] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016 - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [22] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

**Veřejně dostupné internetové zdroje:**

- [23] Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;
- [24] Česká národní banka, <www.cnb.cz>;
- [25] Český statistický úřad, <www.czso.cz>;
- [26] České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>;
- [27] Evropská centrální banka, <www.ecb.int>;

**Legislativa:**

- [28] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [29] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [30] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [31] 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 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 prodejce 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.

**Zjištěná cena** 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 nemovitě 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 ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 5676 (bytová jednotka č. j. 785/5 umístěná v bytovém domě č. p. 785, LV č. 5675 na pozemcích parc. č. 237/4, 237/34 a 265/2 včetně podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 12940/205790), 6054 (garáž č. p. 752/34 umístěná v bytovém domě č. p. 752, LV č. 3569 na pozemcích parc. č. 237/14, 237/25, 237/27, 237/28 včetně příslušného pozemku) a 6055 k. ú. Troja (pozemek ostatní plochy parc. č. 237/42 a orné půdy parc. č. 237/49) ve vlastnictví Maribu Praha s.r.o., č. p. 159, 280 02 Ovčáry, IČO: 28197259, pro potřeby exekučního řízení. Znalecký posudek je zpracován na základě Usnesení od Mgr. Lukáše Křivánka, soudního exekutora Exekutorského úřadu Karlovy Vary, se sídlem T. G. Masaryka 623/13, Karlovy Vary, PSČ 360 01.

#### Datum znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 11. 10. 2017.

#### Komunikace s povinným a provedení místního šetření

Povinný byl písemně vyzván k součinnosti při ocenění předmětné nemovité věci dne 26. 9. 2017.

Místní šetření bylo provedeno dne 11. 10. 2017 bez přítomnosti povinného. Na místě se nepodařilo navázat kontakt s nikým, kdo by umožnit přístup do vnitřních prostor nemovité věci. Ocenění nemovité věci je provedeno na základě venkovního ohledání nemovité věci, dostupných informací a odborného odhadu znaleckého ústavu.

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

K datu ocenění nebylo proti povinné zahájeno insolvenční řízení.

#### Informace o nemovité věci LV č. 5676 k. ú. Troja

Název nemovité věci:	Bytová jednotka č. j. 785/5 umístěná v bytovém domě č. p. 785, LV č. 5675 na pozemcích parc. č. 237/4, 237/34 a 265/2 včetně podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 12940/205790
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	730190 Troja

#### Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 5676 k. ú. Troja. Jako vlastník oceňovaných nemovitých věcí je Maribu Praha s.r.o., č. p. 159, 280 02 Ovčáry, IČO: 28197259.

#### Jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 5676 k. ú. Troja (příloha č. 2 tohoto znaleckého posudku) byl zjištěn exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis a zahájení exekuce. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.



**Věcné břemeno**

Byla zjištěna věcná břemena právo užívání společných částí domů č. p. 724, postaveném na parc. č. 237/16 a právo užívání pozemků parc. č. 237/16 a parc. č. 237/17 s oprávněním pro jednotku parc. č. 785/5 (Z-64571/2007-101). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01. 08. 2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 01. 08. 2001 (V-19682/2001-101).

Byla zjištěna věcná břemena právo užívání společných částí domů č. p. 725, postaveném na parc. č. 237/15 a právo užívání pozemků parc. č. 237/15 a parc. č. 237/13 s oprávněním pro jednotku parc. č. 785/5 (Z-64571/2007-101). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01. 08. 2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 01. 08. 2001 (V-19684/2001-101).

Byla zjištěna věcná břemena užívání pozemků a právo stavby s povinností k jednotce č. j. 785/5. (Z-64571/2007-101). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01. 08. 2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 01. 08. 2001 (V-19683/2001-101).

Výše uvedená věcná břemena nemají žádný vliv na tržní hodnotu nemovitých věcí, tudíž od nich bude abstrahováno.

**Nájemní smlouva**

Na základě získaných informací není k datu ocenění na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva.

**Technická dokumentace**

Nebyla předložena.

**Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná nemovitá věc představuje bytovou jednotku č. j. 785/5 umístěná v bytovém domě č. p. 785 včetně podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 12940/205790. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 5676 k. ú. Troja se nachází v pražské čtvrti Troja.

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 km<sup>2</sup>. Město se skládá z 10 městských částí. V Praze je veškerá občanská vybavenost, je zde 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.

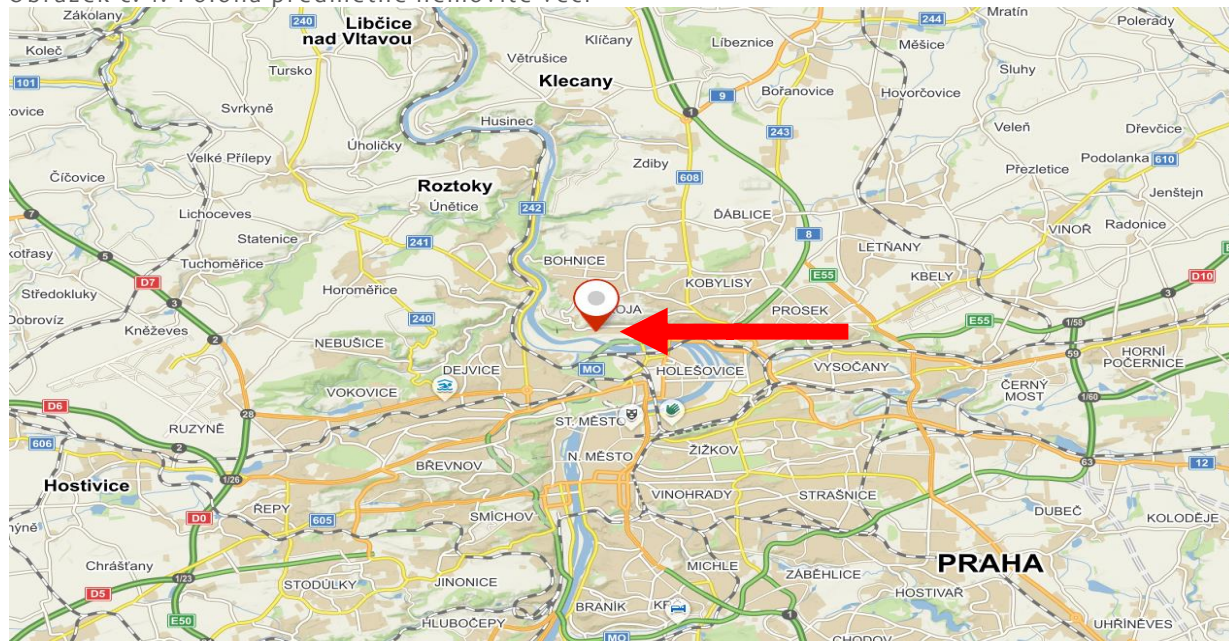
Praha je nejvýznamnější železniční uzel osobní železniční dopravy v České republice. Jedná se o přirozené centrum nejen dálkové dopravy, ale i příměstské, na hlavních tratích intervalové. Praha má několik velkých nádraží. Nejvýznamnější jsou Hlavní nádraží na hranici Nového Města, Žižkova a Vinohrad,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

Troja je bývalá vesnice a obec, nyní městská čtvrť a katastrální území Prahy. Praha-Troja je městská část tvořená větší částí katastrálního území Troja. Troja leží na pravém břehu řeky Vltavy a na přilehlém kopci (Bohnické plošiny) na severu Prahy. Katastrální území Troja má rozlohu 5,43 km<sup>2</sup>.

V dolní části Troji (v městské části Praha-Troja) se nachází Trojský zámek, ZOO Praha a Pražská botanická zahrada. Z Troji vede pěší lávka přes Vltavu na Císařský ostrov, odkud lze přejít i do Stromovky. Do horní části Troji (Praha 8) zasahuje jižní část sídliště Bohnice. V severní části Troji se nachází také přírodní památka Velká skála. Na vrcholu vinice nad Trojským zámkem stojí z dálky viditelná dominanta Troje – barokní kaple svaté Kláry.

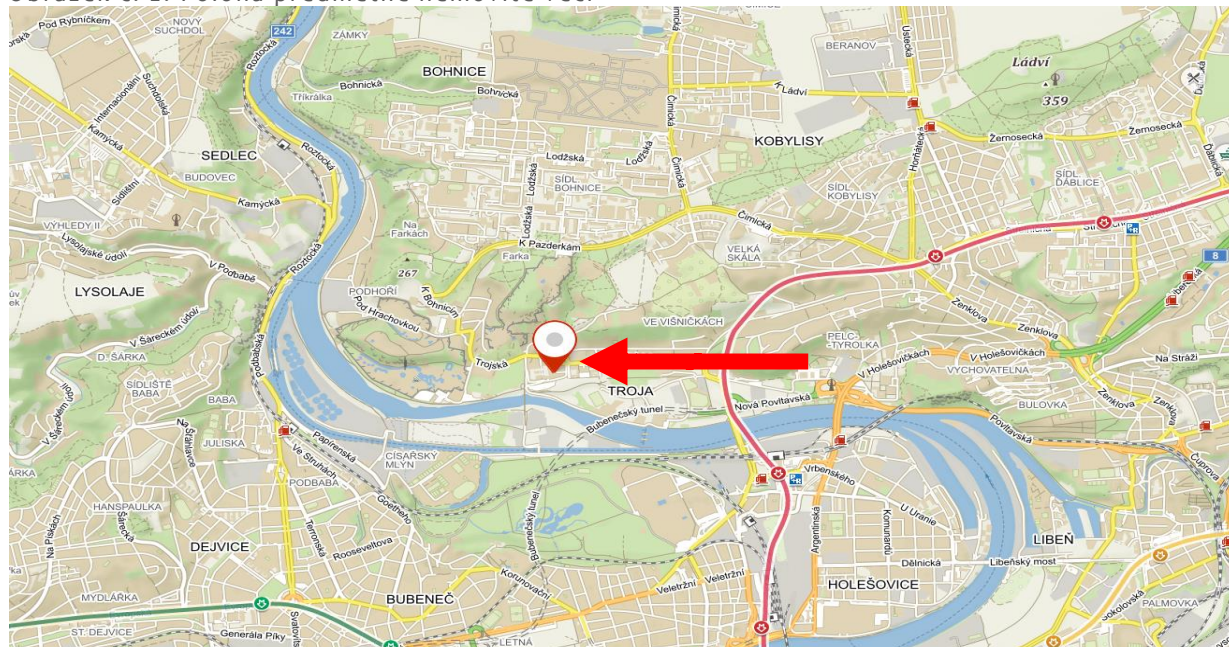
Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětné nemovité věci se nachází v pražské části Troja v ulici Sádka a Trojská. Jedná se o rezidenční lokalitu, v jejíž blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost. Nedaleko oceňovaných nemovitých věcí je pošta, restaurace, Zámek Troja, Zoologická zahrada, Botanická zahrada, Vinice sv. Kláry, autobusová zastávka či plavební kanál.

Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc představuje bytovou jednotku č. j. 785/5 umístěná v bytovém domě č. p. 785 včetně podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 12940/205790.

Jedná se o cihlovou moderní stavbu v pražské čtvrti Troja. Exteriér bytového domu je světlé fasády, části domu jsou pokryty okrasnými cihlami. Dům je částečně zarostlý břečťanem. Okna jsou plastová hnědé barvy. Střecha je sedlová červené barvy. Balkony domu jsou s kovovým zábradlím.

Znalecký ústav neměl přístup do interiéru domu, bytové jednotky ani na pozemek. Je tedy předpokládán standardní stav vnitřních prostor.

Předmětná bytová jednotka se nachází v prvním pozemním a prvním nadzemním podlaží. Celková výměra bytu je 129,40 m<sup>2</sup>. K bytu náleží terasa o výměře 14,45 m<sup>2</sup> v prvním podzemním podlaží, balkon o výměře 7,85 m<sup>2</sup> v prvním nadzemním podlaží a sklep o výměře 1,45 m<sup>2</sup>.

Zahrada domu je umístěna kolem domu. Bytový dům a pozemek je oplocen dřevěným plotem, branka a vjezdová vrata jsou kovová. Zvonky jsou umístěny u branky.

V tabulce níže je uveden přehled místností dle prohlášení vlastníka o podlahové ploše.

Tabulka č. 1: Dispozice a výměra místností

Místnost	Výměra [m <sup>2</sup> ]
sklep (nezapočítává se)	1,45
<b>1. PP</b>	<b>77,40</b>
haly	16,50
hobby	24,85
hobby	29,25
koupelny + WC	6,80
terasa (nezapočítává se)	14,45
<b>1. NP</b>	<b>52,00</b>
haly	4,95
schodiště	3,45
obývací pokoj + k. k.	27,45
ložnice	12,50
koupelny + WC	3,65
balkon (nezapočítává se)	7,85
<b>Výměra bytové jednotky celkem</b>	<b>129,40</b>

Zdroj: prohlášení vlastníka (příslušný katastrální úřad); vlastní zpracování

V katastru nemovitostí je parcela parc. č. 237/4 vedena jako ostatní plocha (zeleň) o výměře 429 m<sup>2</sup>. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 237/34 evidován jako zastavěná plocha a nádvoří a jeho výměra činí 793 m<sup>2</sup>. Parcela parc. č. 265/2 je vedena jako zahrada a má výměru 32 m<sup>2</sup>.

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis parcel.

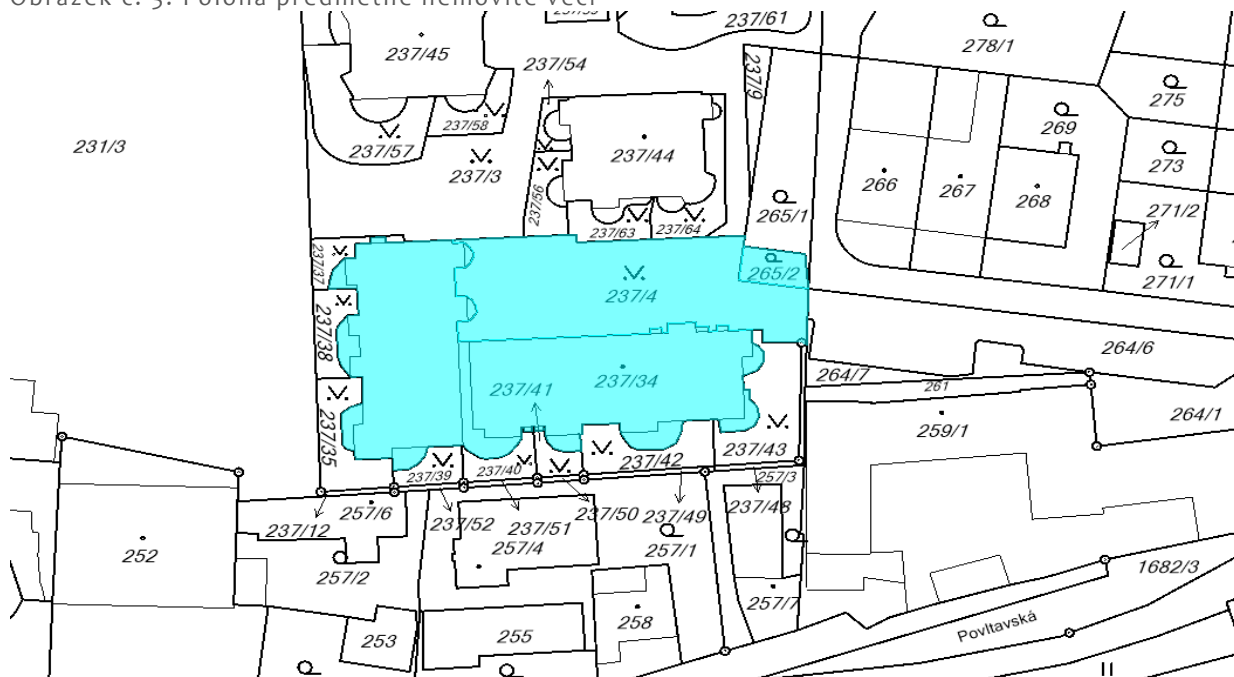
Tabulka č. 2: Popis pozemků

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m <sup>2</sup> ]
237/4	ostatní plocha	zeleň	429,00
237/34	zastavěná plocha a nádvoří		793,00
265/2	zahrada		32,00
<b>Výměra pozemků celkem</b>			<b>1 254,00</b>

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování



Obrázek č. 3: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: náhled do katastru nemovitostí

Na níže uvedeném obrázku je zobrazena povodňová mapa. Oceňované nemovité věci se nachází v zóně 2. Jedná se o zónu s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Obrázek č. 4: Povodňová mapa



Zdroj: Copyright Central European Data Agency, a. s.

### Informace o nemovité věci LV č. 6054 k. ú. Troja

Název nemovité věci:	Garáž č. p. 752/34 umístěná v bytovém domě č. p. 752, LV č. 3569 na pozemcích parc. č. 237/14, 237/25, 237/27, 237/28 včetně příslušného pozemku
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	730190 Troja

### Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 6054 k. ú. Troja. Jako vlastník oceňovaných nemovitých věcí je Maribu Praha s.r.o., č. p. 159, 280 02 Ovčáry, IČO: 28197259.

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

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 6054 k. ú. Troja (příloha č. 2 tohoto znaleckého posudku) byl zjištěn exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis a zahájení exekuce. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

### Věcné břemeno

Byla zjištěna věcná břemena právo užívání společných částí domu č. p. 724, postaveném na parc. č. 237/16 a právo užívání pozemků parc. č. 237/16 a parc. č. 237/17 s oprávněním pro jednotku č. j. 752/34 (V-47685/2002-101). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01. 08. 2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 01. 08. 2001 (V-19682/2001-101).

Byla zjištěna věcná břemena právo užívání společných částí domu č. p. 725, postaveném na parc. č. 237/15 a právo užívání pozemků parc. č. 237/15 a parc. č. 237/13 s oprávněním pro jednotku č. j. 752/34 (V-47685/2002-101). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01. 08. 2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 01. 08. 2001 (V-19684/2001-101).

Byla zjištěna věcná břemena užívání pozemků a právo stavby s povinností k jednotce č. j. 752/34. (V-47685/2002-101). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01. 08. 2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 01. 08. 2001 (V-19681/2001-101).

Výše uvedená věcná břemena nemají žádný vliv na tržní hodnotu nemovitých věcí, tudíž od nich bude abstrahováno.

### Nájemní smlouva

Na základě získaných informací není k datu ocenění na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva.

### Technická dokumentace

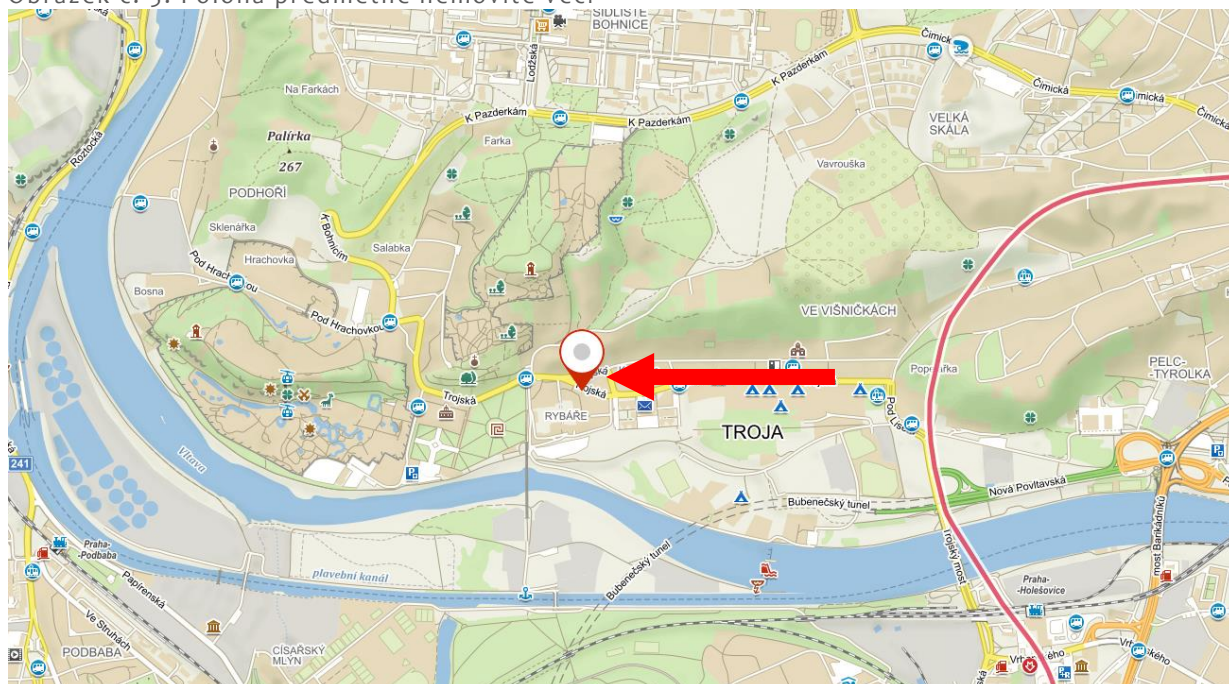
Nebyla předložena.

### Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje garáž č. j. 752/34 umístěná v bytovém domě č. p. 752 včetně podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 13/1303. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 6054 k. ú. Troja se nachází v pražské čtvrti Troja.

Informace o obci viz. výše.

Obrázek č. 5: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc představuje garáž. Jedná se o garáž umístěnou v cihlovém domě nedaleko oceňované bytové jednotky.

Znalecký ústav neměl přístup do vnitřních prostor oceňované nemovité věci, tudíž je tedy předpokládán standardní stav vnitřních prostor.

V katastru nemovitostí je parcela parc. č. 237/14 vedena jako ostatní plocha (zeleň) o výměře 408 m<sup>2</sup>. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 237/25 evidován jako zastavěná plocha a nádvoří a jeho výměra činí 511 m<sup>2</sup>. Parcela parc. č. 237/27 je vedena jako ostatní plocha a má výměru 301 m<sup>2</sup>. Pozemek parc. č. 237/28 je evidován v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 20 m<sup>2</sup>.

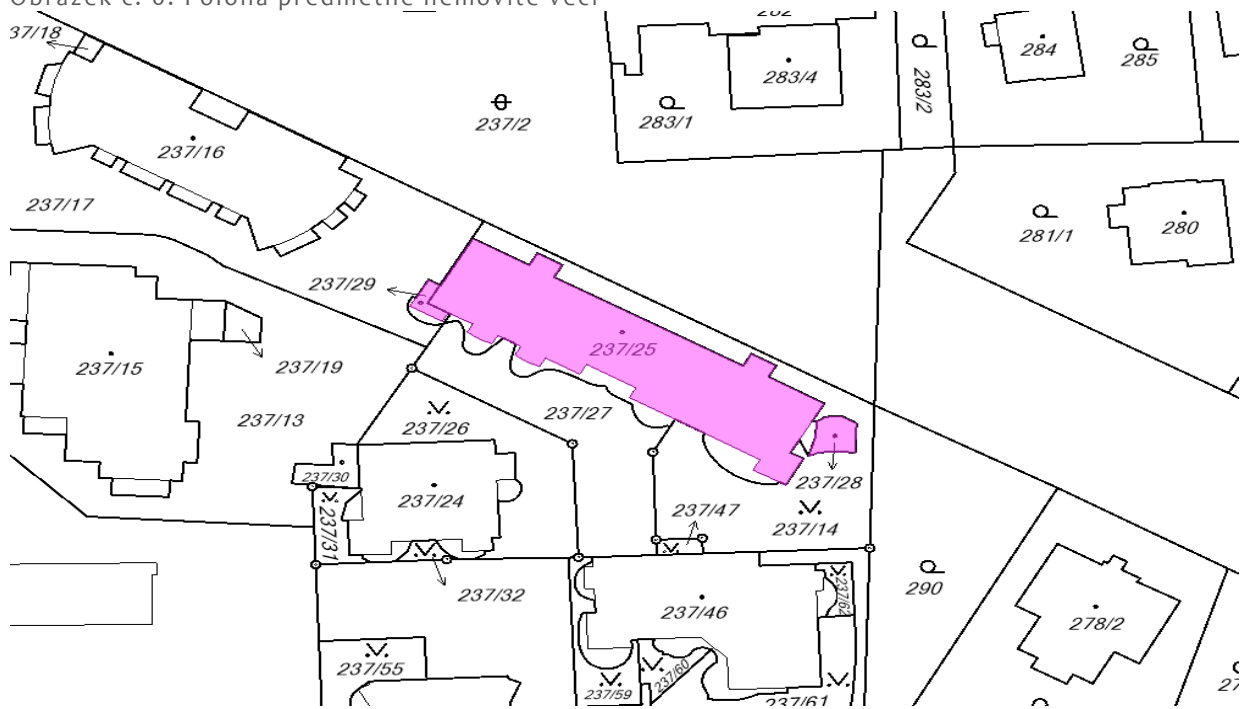
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis parcel.

Tabulka č. 3: Popis předmětných pozemků

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m <sup>2</sup> ]
237/14	ostatní plocha	zeleň	408,00
237/25	zastavěná plocha a nádvoří		511,00
237/27	ostatní plocha	jiná plocha	301,00
237/28	zastavěná plocha a nádvoří		20,00
<b>Výměra pozemků celkem</b>			<b>1 240,00</b>

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 6: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: náhled do katastru nemovitostí

### Informace o nemovité věci LV č. 6055 k. ú. Troja

Název nemovité věci:	Pozemek ostatní plochy parc. č. 237/42 a orné půdy parc. č. 237/49
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	730190 Troja

### Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 6055 k. ú. Troja. Jako vlastník oceňovaných nemovitých věcí je Maribu Praha s.r.o., č. p. 159, 280 02 Ovčáry, IČO: 28197259.

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

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 6055 k. ú. Troja (příloha č. 2 tohoto znaleckého posudku) byl zjištěn exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis a zahájení exekuce. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

### Věcné břemeno

Nebyla zjištěna.

### Nájemní smlouva

Na základě získaných informací není k datu ocenění na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva.

### Technická dokumentace

Nebyla předložena.

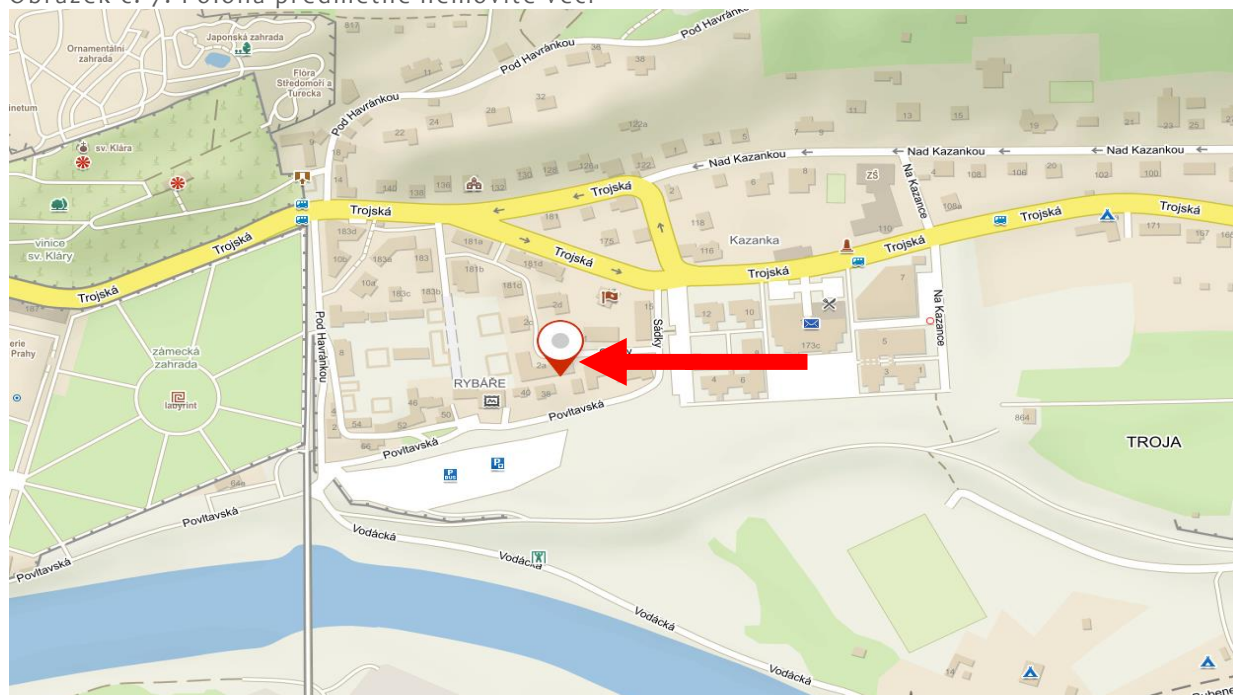
### Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje pozemek ostatní plochy a pozemek orné půdy. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 6055 k. ú. Troja se nachází v pražské čtvrti Troja.

Informace o obci viz. výše.



Obrázek č. 7: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc představuje pozemek ostatní plochy a orné půdy. Jedná se o pozemky umístěné za bytovým domem. Vzhledem ke skutečnosti, že Znaleckému ústavu nebyl umožněn přístup na pozemek ani do vnitřních prostor oceňovaných nemovitých věcí, není možné zcela definovat účel a charakter pozemku. Pozemky, které dohromady tvoří jednotný funkční celek, mají celkovou výměru 89 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou samostatně obtížně prodejné. Z tohoto důvodu budou pozemky při ocenění zahrnuty jako příslušenství k bytové jednotce č. j. 785/5.

V katastru nemovitostí je parcela parc. č. 237/42 vedena jako ostatní plocha (zeleň) o výměře 69 m<sup>2</sup>. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 237/25 evidován jako orná půda a jeho výměra činí 10 m<sup>2</sup>.

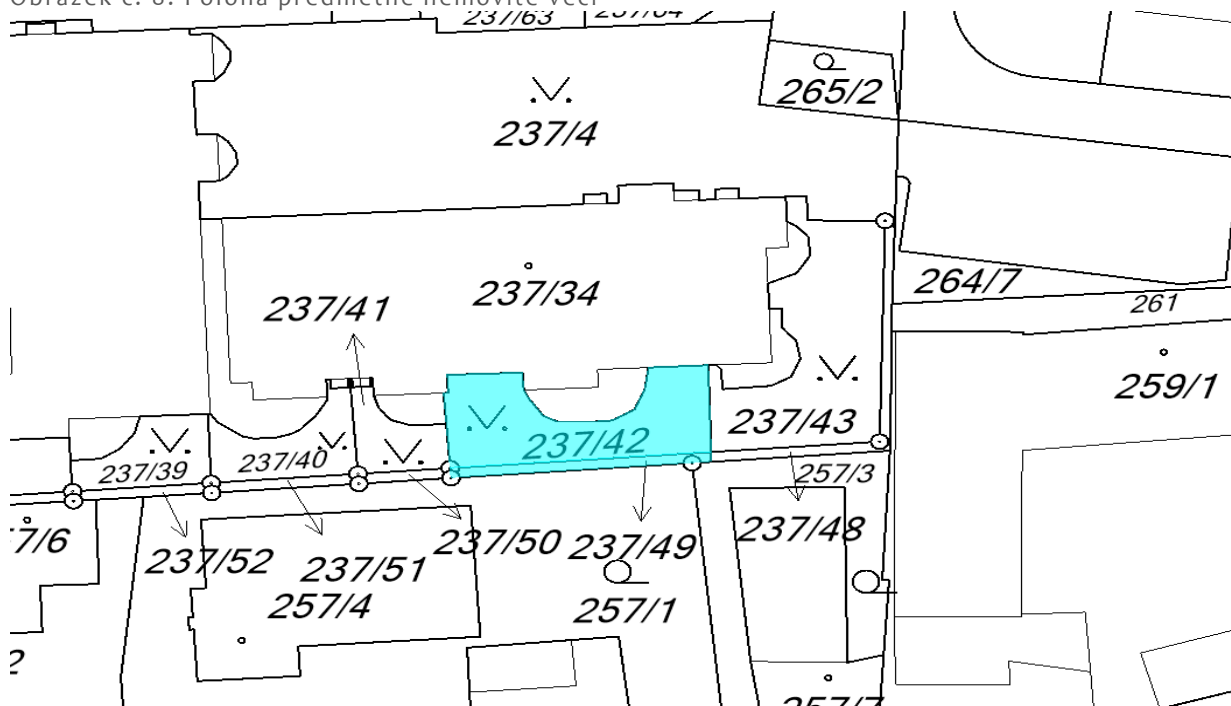
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis parcel.

Tabulka č. 4: Popis předmětných pozemků

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m <sup>2</sup> ]
237/42	ostatní plocha	zeleň	69,00
237/49	orná půda		10,00
<b>Výměra pozemků celkem</b>			<b>79,00</b>

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 8: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: náhled do katastru nemovitostí

## ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

Trh nemovitostí lze definovat jako oblast trhu zabývající se prodejem a nákupem nemovitých věcí, či jejich pronájmem. Nemovitě věci lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitých věcí, 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 pro účely tohoto posudku budou 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 kancelářské prostory, maloobchodní prostory, průmyslové a skladové prostory a hotelová či jiná ubytovací zařízení.

Stavební pozemky jsou pozemky, které jsou již zastavěné, nebo jsou v územním plánu dané obce či města určené k zastavění. Vývoj cen stavebních pozemků dle jednotlivých let zobrazuje následující tabulka.

Tabulka č. 5: Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v období 2008–2015

Ukazatel [v Kč/m <sup>2</sup> ]	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Průměrná kupní cena stavebních pozemků	1 217	1 207	1 331	1 408	1 406	1 224	788	804
Cenový index	x	0,99	1,10	1,06	1,00	0,87	0,64	1,02

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

Zemědělské pozemky jsou zastoupeny ornou půdou, chmelnicemi, vinicemi, zahradami, ovocnými sady, popřípadě trvalým travním porostem. Tržní ceny zemědělské půdy mezi lety 2006–2016 stále rostly, kdy průměrná tržní cena vzrostla téměř o dvojnásobek. Za uplynulých šest let (2010–2016) se tržní ceny zemědělské půdy zvýšily z 10,81 Kč/m<sup>2</sup> na 20,41 Kč/m<sup>2</sup>.

Rezidenční nemovitosti vykazují trvale převážně rostoucí tendenci, která je v posledních letech zapříčiněna silnou poptávkou zvyšující ceny nemovitostí. Ceny rodinných domů od roku 2014 trvale rostou mírným tempem. V roce 2016 došlo k oživení nabídky developerských projektů, které převážně představovaly řadové rodinné domy v Praze, Brně a Plzni. Program „Zelená úsporám“ také zvyšuje zájem o výstavbu nízkoenergetických domů. Ceny bytů v posledních letech také trvale rostou. Na trhu bytových nemovitostí výrazně převyšuje poptávka nad nabídkou, což se projevuje značným nedostatkem bytů zejména v některých větších městech.

Za komerční nemovitosti jsou považovány ty stavby, jejichž účel není rezidenčního charakteru. Nejdražšími lokalitami byly v prvním kvartálu roku 2015 kancelářské prostory na Pankráci, Smíchově, Karlíně a v centru města. Prémiové nájemné kancelářských prostor dosahuje v roce 2015 hodnoty 19,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

Trh maloobchodních prostor, který je zastoupen obchodními centry, hypermarkety, supermarkety, diskontními prodejnami, samoobsluhami a pultovými prodejnami, je do značné míry provázán s kupní silou obyvatelstva, která je dále navázána na vývoj HDP. V prvním čtvrtletí 2015 dosahovaly nájem maloobchodních prostor v nákupních třídách v hlavním městě hodnoty pohybující se kolem 5 150 Kč za m<sup>2</sup> obchodní plochy, zatímco v ostatních regionech České republiky 1 900 Kč/m<sup>2</sup>. Vývoj nájemného se dle predikcí i v roce 2016 pohyboval na obdobné úrovni.

Trh průmyslových nemovitostí, který je zastoupen převážně výrobními halami a sklady, se v roce 2015 vyvíjel ve znamení zvýšené investiční aktivity. Silná poptávka po průmyslových nemovitostech zapříčinila vysoký objem nové výstavby. V roce 2015 došlo k přírůstku o téměř 566 000 m<sup>2</sup> průmyslových prostor, což hned po letech 2007 a 2008 představuje nejaktivnější rok.

## 4 OCENĚNÍ

### 4.1 Volba metody ocenění

Ocenění předmětné nemovité věci je provedeno porovnávací metodou na bázi tržních hodnot. Tato metoda je vhodná zejména při nalezení dostatečně velkého vzorku srovnávacích nemovitých věcí (nabízených k prodeji či již realizovaných). Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty nemovitých věcí pomocí porovnání souboru cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, očištěného o extrémní polohy spekulativních cen nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase. Pro stanovení hodnoty nemovité věci bude použita metoda na základě přímého porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami korekčních činitelů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci v adjustační matici a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitých věcí. Srovnávací nemovité věci by měly mít obdobné charakteristiky jako nemovitá věc oceňovaná a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě.

### 4.2 Výpočet hodnoty nemovité věci

#### 4.2.1 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot

Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

Všechny srovnávací nemovité věci se nachází v Hlavním městě Praha v širší okolí městské části Troja, stejně jako oceňovaná nemovitá věc.

Bytová jednotka bude oceněna spolu s garáží, jelikož nebylo nalezeno dostatečné množství srovnávacích garáží, které by charakterem odpovídali oceňované garáži, která se nachází v bytovém domě. Bylo však nalezeno dostatečné množství bytových jednotek s terasou a garážovým stáním. Proto bude ocenění bytové jednotky včetně garáže.

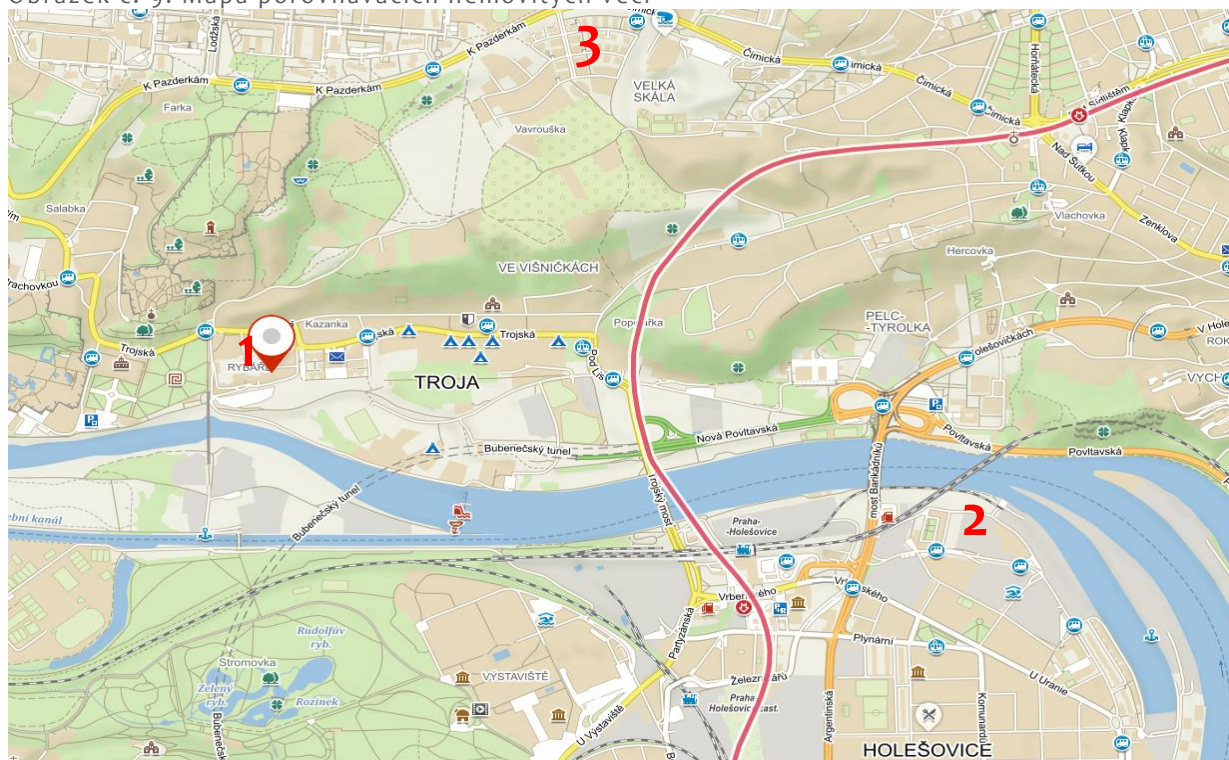
Pozemky zapsané na LV č. 6055 k. ú. Troja jsou velmi malé výměry. Vzhledem ke skutečnosti, že Znaleckému ústavu nebyl umožněn přístup na pozemek ani do vnitřních prostor oceňovaných nemovitých věcí, není možné zcela definovat účel a charakter pozemku. Pozemky, které dohromady tvoří jednotný funkční celek, mají celkovou výměru 89 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou samostatně obtížně prodejné. Z tohoto důvodu budou pozemky při ocenění zahrnuty jako příslušenství k bytové jednotce č. j. 785/5.

Popis srovnávacích objektů:

- 1. Troja** - Na prodej mezonetový byt v uzavřeném areálu na Praze 7 - Troja. Byt je o rozloze 92,06 m<sup>2</sup>, z toho 1.NP - 44,68 m<sup>2</sup> + 2,66 m<sup>2</sup> balkon, 1. PP - 30,53 m<sup>2</sup> + 14,19 m<sup>2</sup> terasa. Kromě toho k bytu náleží pozemek se zahradou o výměře 17 m<sup>2</sup>. V ceně bytu je garážové stání 17 m<sup>2</sup> a sklep 4 m<sup>2</sup>. Kolem naleznete zoologickou a botanickou zahradu, rozlehlý park Stromovka, vinici a vinařství, školku, školu a gymnázium;
- 2. Holešovice** – k prodeji byt 2+kk o celkové ploše 81,2 m<sup>2</sup> ve 4. patře projektu River Lofts z roku 2008. Prostorné pokoje jsou díky velkým posuvným oknům nadstandardně světlé. Variabilní možnost otevření prostoru a využití balkonu 10 m<sup>2</sup> i zimní zahrady 6 m<sup>2</sup>;
- 3. Troja** - nemovitost 3+kk s terasou a garáží. Dispozice bytu: předsíň s chodbou, obývací pokoj s kuchyňským koutem, dva samostatné pokoje, z nichž jeden má šatnu, koupelna s vanou, samostatná toaleta. Obývací pokoj s výhledem na Prahu s prosklenou terasou. Okna pokojů jsou orientována na sever a na východ do klidné ulice se vzrostlou zelení. K bytu dále náleží dva plnohodnotné sklepy, jeden z nich za garážovým stáním. Byt se nachází v domě s ideální polohou v rámci komplexu Velká skála.



Obrázek č. 9: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy bytu.

Tabulka č. 6: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Dispozice bytu	Počet podlaží	Umístění podlaží	Lokalita	Dopravní dostupnost
<b>Parametry oceňované nemovité věci</b>						
	129,40	-	-	1. PP, 1. NP	Troja	velmi dobrá
<b>Parametry porovnávacích nemovitých věcí</b>						
1.	92,00	2+kk	4 NP	1. PP, 1. NP	Troja	velmi dobrá
2.	81,00	2+kk	8 NP	4. NP	Holešovice	velmi dobrá
3.	86,00	3+kk	5 NP	4. NP	Troja	velmi dobrá

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Tabulka č. 7: Parametry porovnávacích nemovitostí

Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Vybavení	Inženýrské sítě	Příslušenství
<b>Parametry oceňované nemovité věci</b>				
cihlová	výborný	-	E, V, VK	terasa, balkon, pozemky
<b>Parametry porovnávacích nemovitých věcí</b>				
cihlová	výborný	standardní	E, V, VK, P	terasa, balkon, zahrada, sklep
cihlová	výborný	standardní	E, V, VK, P	balkon, sklep, garážové stání
cihlová	dobrý	standardní	E, V, VK, P	terasa, sklep, garážové stání

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

\*Pozn.: E – elektrina, V – vodovod, P – plyn, VK – veřejná kanalizace, J – jímka, SE – septik, TP – tuhá paliva

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující

korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient vlastních pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 – koeficient vybavení,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Menší užitná plocha srovnávacích nemovitých věcí č. 1, č. 2 a č. 3 bude zohledněna v rámci adjustační matice prostřednictvím korekčního činitele velikosti výměr. Oceňovaná nemovitá věc disponuje pozemky o celkové výměře 89 m<sup>2</sup>. Z tohoto důvodu budou jednotkové ceny srovnávacích nemovitých věcí upraveny korekčním činitelem vlastních pozemků. Porovnávací nemovitá věc č. 3 je v horším stavebně technickém stavu. Tato odlišnost bude promítnuta na základě korekčního činitele technického stavu a typu konstrukce.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 8: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1.	7 000 000,00	92,00	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	63 608,70
2.	6 970 000,00	81,00	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	71 937,28
3.	7 400 000,00	86,00	0,95	1,10	1,00	1,05	1,00	1,00	0,80	75 531,63

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy bytu.

Tabulka č. 9: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]:	63 608,70
Maximální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]:	75 531,63
<b>Průměr jednotkové ceny [Kč/m<sup>2</sup>]:</b>	<b>70 359,20</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty nemovité věci porovnávací metodou:

Tabulka č. 10: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m <sup>2</sup> ]	129,40
Základní jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	70 359,20
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	9 104 480,48
<b>Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]</b>	<b>9 105 000,00</b>

Zdroj: vlastní zpracování

*\*Pozn.: Výše uvedená hodnota nemovité věci je kalkulována včetně podílu na společných částí domu a pozemku ve výši 12940/205790, příslušných pozemků, všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovité věci.*

*Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná hodnota zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.*

### 4.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá nemovité věci zapsané na LV č. 5676 (bytová jednotka č. j. 785/5 umístěná v bytovém domě č. p. 785, LV č. 5675 na pozemcích parc. č. 237/4, 237/34 a 265/2 včetně podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 12940/205790), 6054 (garáž č. p. 752/34 umístěná v bytovém domě č. p. 752, LV č. 3569 na pozemcích parc. č. 237/14, 237/25, 237/27, 237/28 včetně příslušného pozemku) a 6055 k. ú. Troja (pozemek ostatní plochy parc. č. 237/42 a orné půdy parc. č. 237/49) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 11: Výsledná hodnota nemovité věci

Název	Hodnota
Výsledná hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 5676, 6054 a 6055 [Kč]	9 105 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

### 4.4 Závěrečná analýza

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Výsledná hodnota předmětné nemovité věci odráží aktuální technický stav a polohu nemovité věci. Kladně je předmětná nemovitá věc hodnocena díky lokalitě a velmi dobrému až nadstandardnímu technickému stavu. Předmětná nemovitá věc se nachází v oploceném komplexu v pražské části Troja.

U předmětné nemovité věci zapsané na LV č. 5676 k. ú. Troja byl zjištěn exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis a zahájení exekuce (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 5676 k. ú. Troja). Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

U předmětné nemovité věci zapsané na LV č. 6055 k. ú. Troja byl zjištěn exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis a zahájení exekuce (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 6054 k. ú. Troja). Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

U předmětné nemovité věci zapsané na LV č. 6055 k. ú. Troja byl zjištěn exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis a zahájení exekuce (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 6055 k. ú. Troja). Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Byla zjištěna věcná břemena právo užívání společných částí domu č. p. 724, postaveném na parc. č. 237/16 a právo užívání pozemků parc. č. 237/16 a parc. č. 237/17 s oprávněním pro jednotku č. j. 752/34 (V-47685/2002-101). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01. 08. 2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 01. 08. 2001 (V-19682/2001-101).

Byla zjištěna věcná břemena právo užívání společných částí domu č. p. 725, postaveném na parc. č. 237/15 a právo užívání pozemků parc. č. 237/15 a parc. č. 237/13 s oprávněním pro jednotku č. j. 752/34 (V-47685/2002-101). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01. 08. 2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 01. 08. 2001 (V-19684/2001-101).

Byla zjištěna věcná břemena užívání pozemků a právo stavby s povinností k jednotce č. j. 752/34. (V-47685/2002-101). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01. 08. 2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 01. 08. 2001 (V-19681/2001-101).

Byla zjištěna věcná břemena právo užívání společných částí domu č. p. 724, postaveném na parc. č. 237/16 a právo užívání pozemků parc. č. 237/16 a parc. č. 237/17 s oprávněním pro jednotku č. j. 752/34 (V-47685/2002-101). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01. 08. 2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 01. 08. 2001 (V-19682/2001-101).



Byla zjištěna věcná břemena právo užívání společných částí domu č. p. 725, postaveném na parc. č. 237/15 a právo užívání pozemků parc. č. 237/15 a parc. č. 237/13 s oprávněním pro jednotku č. j. 752/34 (V-47685/2002-101). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01. 08. 2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 01. 08. 2001 (V-19684/2001-101).

Byla zjištěna věcná břemena užívání pozemků a právo stavby s povinností k jednotce č. j. 752/34. (V-47685/2002-101). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01. 08. 2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 01. 08. 2001 (V-19681/2001-101).

Na základě získaných informací není k datu ocenění na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva.

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

Cena obvyklá nemovitých věcí zapsaných na LV č. 5676, 6054 a 6055 k. ú. Troja vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **9 105 000,00 Kč**.

## 5 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 5676 (bytová jednotka včetně podílu na společných částech domu a pozemku), 6054 (garáž včetně podílu na společných částech domu a pozemku) a 6055 k. ú. Troja (pozemek ostatní plochy a orné půdy) ve vlastnictví Maribu Praha s.r.o., č. p. 159, 280 02 Ovčáry, IČO: 28197259.

Stanovení ceny obvyklé předmětné nemovité věci se provádí pro účely exekučního řízení na základě Usnesení Mgr. Lukáše Křivánka, soudního exekutora Exekutorského úřadu Karlovy Vary, se sídlem T. G. Masaryka 623/13, Karlovy Vary, PSČ 360 01.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 11. 10. 2017.

**Cena obvyklá nemovitých věcí zapsaných na LV č. 5676, 6054 a 6055 k. ú. Troja je stanovena ve výši:**

**9 105 000,00 Kč**

**(Slovy: Devět milionů jedno sto pět tisíc korun českých)**

*Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná hodnota zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.*

*Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE – Excel 2013.*

## 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 660-3497/2017 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 17841.

V Praze dne 5. 12. 2017

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

Bc. Lenka Hluší

Bc. Tereza Hnátková

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1	Usnesení č. j. 181 EX 7423/17-37 Mgr. Lukáš Křivánek, soudní exekutor Exekutorského úřadu Karlovy Vary
Příloha 2	Výpis z KN LV č. 5676, 6054 a 6055 k. ú. Troja
Příloha 3	Prohlášení vlastníka o podlahové ploše
Příloha 4	Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci
Příloha 5	Fotodokumentace předmětné nemovité věci
Příloha 6	Výpis z insolvenčního rejstříku
Příloha 7	Žádost o spolupráci povinného
Příloha 8	Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet)