

# ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 2215-95/19

**NEMOVITÁ VĚC:** pozemek parc.č. 60/3 jehož součástí je stavba obč.vyb. č.p. 51

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Sobín

Adresa: Hostivická 51/41, 155 21 Praha

**Vlastnické údaje:** Link a.s., IČ 25060759

Adresa: Jungmannovo náměstí 757/14, 110 00 Praha 1

**OBJEDNAVATEL:** JUDr. Oldřich Řeháček, Ph.D.,  
insolvenční správce dlužníka - Link, a.s.

Adresa: Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4

**ZHOTOVITEL :** Ing. Tomáš Volek

Adresa: Velatice 214, 664 05 Velatice

IČ: 70896461

telefon: 724256828

DIČ: CZ7003295244

e-mail: volek@odhady-posudky.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby veřejné dražby dle zák. č. 26/2000 Sb., ke sp. zn. MSPH 96 INS 24474 / 2011  
(ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 19.11.2019

Datum místního šetření:

24.10.2018

Za přítomnosti: zástupce objednatele Mgr. Barbory Ettlové

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

**Ve Velaticích, dne 19.11.2019**

**Ing. Tomáš Volek**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Link, a.s., zapsané na LV č. 2282, k.ú. Sobín, obec Praha, okres Hlavní město Praha. Jedná se o pozemek parc.č. 60/3, jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p.51, včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí. Ocenění je provedeno pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení sp. zn. MSPH 96 INS 24474/2011, k datu vyhotovení, tj. k 19.11.2019.

*\*pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovitých věcí není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.\**

### Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Sobín bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby insolvenčního řízení.

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

## Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětných nemovitých věcí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitých věcí.

Tuto metodu výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možnostem v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

|                         |
|-------------------------|
| <b>Přehled podkladů</b> |
|-------------------------|

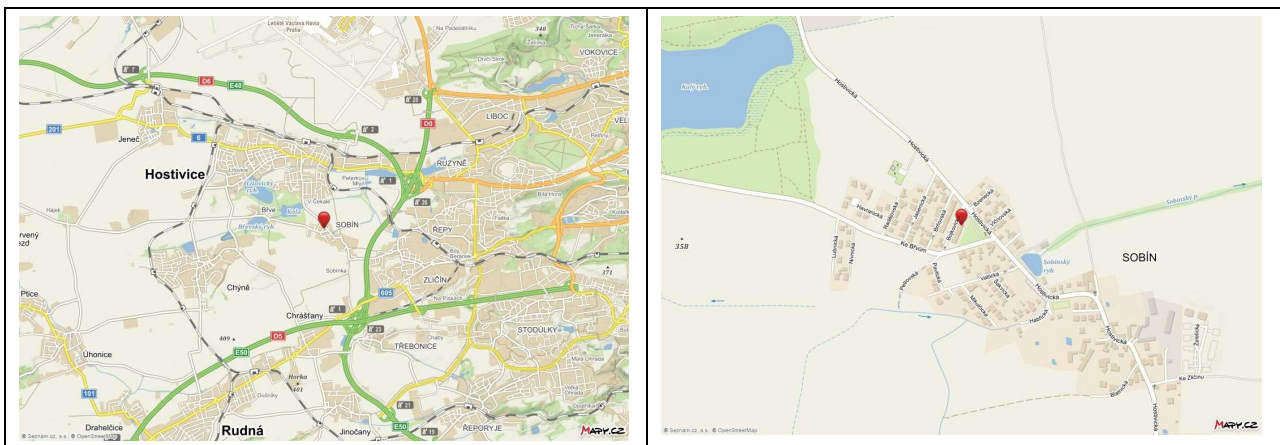
- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 2282, k.ú. Sobín, ze dne 16.10.2019.
- b) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Sobín.
- c) Vyhláška MF č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- d) Informace a podklady získané od objednatele ocenění.  
- Nájemní smlouva na pronájem nebytových prostor v budově.
- e) Mapa Prahy a okolí.
- f) Územní plán Prahy (<http://georeport.iprpraha.cz/>, <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/> )
- g) Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy pro rok 2019  
(<http://mpp.praha.eu/app/map/cenova-mapa/>)
- h) Informace o záplavovém území ze systému Kooperativa (<https://knz.koop.cz>)
- i) Informace a sdělení získána z internetového serveru ([www.obce-mesta.info](http://www.obce-mesta.info), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz),

www.cuzk.cz místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.

- j) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 24.10.2018 za přítomnosti paní Mgr. Barbory Ettlové (zástupce objednatele).
- k) Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
- l) Znalecký posudek č. 3376/057/12, který vyhotovil Pavel Brousil v dubnu 2012.

## Místopis

Předmětné nemovité věci se nachází v západní okrajové části Prahy, v městské části Praha-Zličín, v části obce Sobín, v zastavěném území města, na rohu ulic Bojkovická a Hostivická. Občanská vybavenost je dostupná v docházkové nebo dojezdové vzdálenosti. V lokalitě jsou provedeny rozvody tech. infrastruktury (vodovod, kanalizace, plyn, el.nn). Lokalita v okolí oceňovaných nemovitých věcí je zastavěna převážně zánovními rodinnými domy. Zastávka MHD (autobus) je situována přímo před oceňovaným objektem.



Zdroj: <https://mapy.cz/>

Přístup k nemovitým věcem je zajištěn z veřejných komunikací ul. Bojkovická, Hostivická na pozemcích ve vlastnictví Hlavního města Prahy.

Z územního plánu Hlavního města Prahy vyplývá, že oceňovaná nemovitá věc se nachází, ve stabilizované zóně označené **OB - čistě obytné**.

Nemovité věci nejsou situované v záplavové oblasti. Dle informačního systému pojišťovny Kooperativa se jedná o rizikovou zónu č. 1.

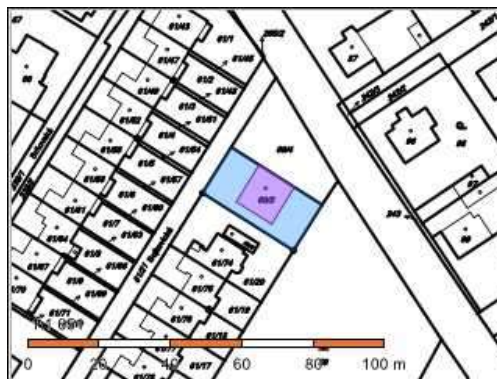
## Celkový popis

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci.

### Pozemek:

#### Parc.č. 60/3

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | 60/3                                |
| Obec:                     | Praha [554782]                      |
| Katastrální území:        | Sobín [793256]                      |
| Číslo LV:                 | 2282                                |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 454                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | DKM                                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří          |



Jedná se o rovinný pozemek, uceleného přibližně obdélníkového tvaru, který lze napojit na veškeré inženýrské sítě v lokalitě. Ve středové části při severovýchodní hranici je postavena stavba obč.vyb. č.p. 51. Nezastavěná část pozemku je využívána jako částečně oplocená převážně štěrkem zpevněná manipulační plocha. Součástí pozemku jsou rovněž venkovní úpravy menšího rozsahu a trvalé porosty malého rozsahu bez vlivu na obvyklou cenu.

### Hlavní stavba:

Obč. vyb. č.p. 51 (součást pozemku parc.č. 60/3).



Jedná se o samostatně stojící stavbu, která má jedno nadzemní podlaží a účelově nevyužívaný půdní prostor pod stanovou střechou. Celkový půdorysný tvar stavby je přibližně čtvercový. Stavba je napojena vlastními přípojkami na vodu z řadu, kanalizaci do řadu a el.nn. Funkčnost přípojek nebylo možné ověřit (v současné době pravděpodobně nefunkční). Ke dni ocenění je objekt využíván ke skladování autodílů. Budova č.p. 51 je pronajímána Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 1. 4. 2017, ve znění dodatků č. 1 až 3 uzavřená na dobu určitou do 31.5.2020. Nájemné je stanoveno na 5.000,-Kč/měsíc vč. DPH.

### Dispoziční řešení:

1.NP - sklady, soc. zázemí (WC muži, ženy)

#### Název

#### Užitná plocha

1.NP

|                     |                       |      |                       |
|---------------------|-----------------------|------|-----------------------|
| Výčet místností:    | plocha                | koef | užitná plocha         |
| sklady, soc. zázemí | 102,00 m <sup>2</sup> | 1,00 | 102,00 m <sup>2</sup> |

102,00 m<sup>2</sup>

102,00 m<sup>2</sup>

*\*pozn.: půdní prostory jsou přístupné poklopem ve stropě po žebříku. Tyto prostory nebyly znalci v době konání místního šetření zpřístupněny.*

#### Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou cihelné tl. 30 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je stanová, krov je dřevěný, krytina střechy je plechová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, částečně s keramickým obkladem, vnější omítky jsou břizolitové. Podlahy tvoří keramická dlažba nebo betonová mazanina. Okna jsou dřevěná jednoduchá nebo ocelová. Dveře jsou plné hladké do ocelových zárubní. Vytápění je lokální kamny na tuhá paliva. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová (v současnosti nefunkční). Rozvody vody zavedeny v soc. zázemí (nefunkční). Hygienické vybavení tvoří splachovací WC, umyvadla. Ostatní vybavení tvoří mříže na oknech.

#### Stáří a technický stav:

Dle předložených podkladů byla stavba postavena kolem roku 1970, původně jako prodejna potravin. Během životnosti stavby byla prováděna drobná údržba, změny dispozic a stavební úpravy podle účelu využití. Poslední stavební úpravy proběhly v roce 1996, kdy byl objekt využíván jako herna. Současný stavebně technický stav je zhoršený. Prvky krátkodobé životnosti (okna, dveře, podlahy, rozvody instalací, omítky, klempířské konstrukce, hygienické vybavení) jsou na nebo za hranici svého maximálního opotřebení. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 65%.

#### Příslušenství:

**Venkovní úpravy** (oplocení, dvě vjezdové brány, branka, přípojky IS).

*\*poz.: technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu k oceňovanému objektu jen doplňkovou funkci. Stavebně technický stav příslušenství je zhoršený. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.*

### **RIZIKA**

#### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

- |    |                                                                |
|----|----------------------------------------------------------------|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)     |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

#### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

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

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO      Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Komentář:

*Na LV č. 2282 k.ú. Sobín jsou v oddíle D - Poznámky a další obdobné údaje provedeny následující zápisy:*

*-Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)*

*Shora uvedená omezení neovlivňují hodnotu nemovitosti.*

*Věcná břemena vznikla přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.),*

popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

#### Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář:

Na pronájem nebytových prostor v budově č.p. 51 je uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou a to do 31.5.2020 (viz. text)

Vzhledem k tomu, že se jedná o krátkodobé pronájmy na dobu určitou, nepovažuji tuto skutečnost za riziko s negativním dopadem na obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí.

## OBSAH

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba obč.vyb. č.p. 51

### 2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc.č. 60/3

### 3. Porovnávací hodnota

3.1. Stavba obč.vyb. s pozemkem

## OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle Cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2019.

#### 1.1. Stavba obč.vyb. č.p. 51

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název |               | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|-------|---------------|------------------------------------|--------|
| 1.NP  | 11,47*11,10 = | 127,32                             | 3,40 m |
|       |               | 127,32 m <sup>2</sup>              |        |

#### Obestavěný prostor (informativně)

Obestavěný prostor - celkem: 547,46 m<sup>3</sup>

| Ocenění                       |                      |                  |
|-------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP)         | [m <sup>2</sup> ]    | 127              |
| Užitná plocha (UP)            | [m <sup>2</sup> ]    | 102              |
| Obestavěný prostor (OP)       | [m <sup>3</sup> ]    | 547,46           |
| Jednotková cena (JC)          | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 6 500            |
| Rozestavěnost                 | %                    | 100,00           |
| Upravená cena (RC)            | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 6 500            |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč]                 | 3 558 510        |
| Opotřebení                    | %                    | 65,00            |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>     | <b>[Kč]</b>          | <b>1 245 479</b> |



## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemek parc.č. 60/3

#### Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků

Pozemky leží v oblasti v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy pro rok 2019, ve které je stanovena jednotková cena 5.500,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### Oceňované pozemky

| Název                      | P.Č. | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]    |
|----------------------------|------|--------------------------|---------------------------------|--------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | 60/3 | 454                      | 5 500,00                        | 2 497 000,00 |
| Celkem                     |      | 454                      |                                 | 2 497 000,00 |

Výsledná cena = 2 497 000,- Kč

## 3. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

### 3.1. Stavba obč.vyb. s pozemkem

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Oceňovaná nemovitá věc</b> |
|-------------------------------|

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| <b>Užitná plocha:</b>      | 102,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Obestavěný prostor:</b> | 547,46 m <sup>3</sup> |
| <b>Zastavěná plocha:</b>   | 127,32 m <sup>2</sup> |
| <b>Plocha pozemku:</b>     | 454,00 m <sup>2</sup> |

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených věcí nemovitých na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu věcí nemovitých, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci věcí nemovitých. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6 - ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovité.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě porovnání nemovitosti jako celku. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je statistickým vyhodnocením ceny průměrné, minimální a maximální, potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze, informace o cenách z KN, databáze ARK získané prostřednictvím Internetu, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti nebo v okolí, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:



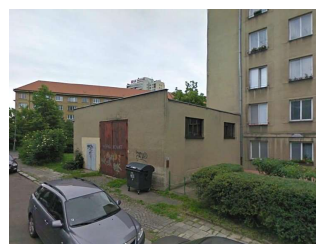
### Srovnatelné nemovité věci:

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Název:</b>                                          | 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |
| <b>Lokalita:</b>                                       | Čisovice, okres Praha-západ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |
| <b>Popis:</b>                                          | Prodej objektu bývalé samoobsluhy v Bojově (část obce Čisovice) z osmdesátých let, v současnosti nevyužívaného. V objektu je možné zbudovat prodejnu, výrobní či vzorkovnu, případně jejich kombinace. Vyjma uvedeného je možné jej přetvořit pro účely bydlení, spojeného s podnikáním. Část pozemku před objektem v současnosti zaujímá parkoviště pro 5-7 aut. Celkový pozemek má výměru 898 m <sup>2</sup> (240 m <sup>2</sup> stavba + 658 m <sup>2</sup> okolí a parkoviště).<br>Zdroj popisu: inzerce na <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> č.z. NS02428 |                      |
| <b>Pozemek:</b>                                        | 898,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |
| <b>Užitná plocha:</b>                                  | 356,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |
| <b>Použité koeficienty:</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 04/2019   | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
| K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha             | 0,70                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
| K3 Poloha - horší                                      | 1,20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné                      | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
| K5 Celkový stav - lepší                                | 0,90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
| K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí               | 0,90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
| <b>Cena</b>                                            | <b>Celkový koeficient Kc</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Upravená cena</b> |
| 4 100 000 Kč                                           | 0,68                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2 788 000 Kč         |



Zdroj: Inzerce+Kupní smlouva V-3203/2019

|                                                            |                                                                                                                                                                                                             |                      |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Název:</b>                                              | 2.                                                                                                                                                                                                          |                      |
| <b>Lokalita:</b>                                           | Krumlovská, Praha - Michle                                                                                                                                                                                  |                      |
| <b>Popis:</b>                                              | Záměr prodeje pozemku parc. č. 206/1 se stavbou bez čp/če, stavba technického vybavení, vše k.ú. Michle, Praha 4. Jedná se o objekt původní kotelny u bytového domu. Prodej realizuje městská část Praha 4. |                      |
| <b>Pozemek:</b>                                            | 293,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                       |                      |
| <b>Užitná plocha:</b>                                      | 250,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                       |                      |
| <b>Použité koeficienty:</b>                                |                                                                                                                                                                                                             |                      |
| K1 Redukce pramene ceny - inzerce                          | 0,90                                                                                                                                                                                                        |                      |
| K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha                 | 0,70                                                                                                                                                                                                        |                      |
| K3 Poloha - obdobná                                        | 1,00                                                                                                                                                                                                        |                      |
| K4 Provedení a vybavení - nepatrně horší                   | 1,10                                                                                                                                                                                                        |                      |
| K5 Celkový stav - obdobný                                  | 1,00                                                                                                                                                                                                        |                      |
| K6 Vliv pozemku - bez pozemkového zázemí                   | 1,10                                                                                                                                                                                                        |                      |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší účel možného využití | 1,05                                                                                                                                                                                                        |                      |
| <b>Cena</b>                                                | <b>Celkový koeficient Kc</b>                                                                                                                                                                                | <b>Upravená cena</b> |
| 4 000 000 Kč                                               | 0,80                                                                                                                                                                                                        | 3 200 000 Kč         |



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

|                  |                                                                                                                                                                   |  |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Název:</b>    | 3,                                                                                                                                                                |  |
| <b>Lokalita:</b> | Tyršova, Nučice                                                                                                                                                   |  |
| <b>Popis:</b>    | Prodej bývalé prodejny (stavba občanského vybavení) s možností přestavby na rodinný dům, ul. Tyršova, Nučice. Velikost pozemku celkem 683 m <sup>2</sup> , z toho |  |

zastavěná plocha 164 m<sup>2</sup>, zbytek je okolní pozemek - neoplocený. Před stavbou terasa a vedle parkoviště. Dům z panelových dílů, rovná střecha - lepenka, 3 výlohy. Dispozice: velká místnost 60 m<sup>2</sup>, sklad 38 m<sup>2</sup> a sklad 7 m<sup>2</sup>, 2x WC. Není zde instalováno vytápění, voda z vrtané studny (možnost napojení na vodovod, plyn i kanalizaci). V blízkosti autobusová zastávka.

**Pozemek:** 683,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 132,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                                        |      |
|--------------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - inzerce                      | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - obdobná                         | 1,00 |
| K3 Poloha - nepatrně horší                             | 1,05 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší                        | 0,80 |
| K5 Celkový stav - výrazně lepší                        | 0,70 |
| K6 Vliv pozemku - nepatrně větší pozemkové zázemí      | 0,95 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost | 1,00 |



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

|              |                                         |                      |
|--------------|-----------------------------------------|----------------------|
| <b>Cena</b>  | <b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b> | <b>Upravená cena</b> |
| 6 120 000 Kč | 0,50                                    | 3 060 000 Kč         |

#### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ**, je koeficient větší než 1. Jeví-li se **OCEŇOVANÁ HORŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 788 000 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 3 016 000 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 3 200 000 Kč/ks |

#### **Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 2.788.000,- Kč až 3.200.000,- Kč.

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, ale zejména ke stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 3.016.000,- Kč.

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b> |                     |
| Průměrná jednotková cena                                        | 3 016 000 Kč/ks     |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                             | <b>3 016 000 Kč</b> |

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba obč.vyb. č.p. 51 1 245 478,50 Kč

### 2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc.č. 60/3 2 497 000,- Kč

### 3. Porovnávací hodnota

3.1. Stavba obč.vyb. s pozemkem 3 016 000,- Kč

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Porovnávací hodnota                 | 3 016 000 Kč        |
| Věcná hodnota                       | 3 742 479 Kč        |
| z toho hodnota pozemku              | 2 497 000 Kč        |
| <b>Obvyklá cena (tržní hodnota)</b> | <b>3 000 000 Kč</b> |

### Silné stránky

- poloha v klidné lokalitě Prahy, veškeré IS, dostatečné pozemkové zázemí, poloha pozemku dle územního plánu ve stabilizované zóně označené OB - čistě obytné.

### Slabé stránky

- zhoršený stavebně technický stav - náklady na rekonstrukci/demolici.

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí byla použita srovnávací metoda ocenění. S věcnou hodnotou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům srovnávací metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

## Závěr

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji:

**obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - pozemku parc.č. 60/3, jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 51, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Sobín, obec Praha, okres Hlavní město Praha, k datu ocenění 19.11.2019, po zaokrouhlení:**

**3 000 000 Kč**

slovy: Třimiliony Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

*Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv IVSC. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Nálezu.*

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.**

Ve Velaticích 19.11.2019

Ing. Tomáš Volek  
Velatice 214  
664 05 Velatice  
telefon: 724256828  
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Znalecká doložka:</b> | Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové. |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2215-95/19 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy        | počet stran A4 příloze |
|---------------------------|------------------------|
| 1. Výpis z KN             | 1                      |
| 2. Kopie katastrální mapy | 1                      |
| 3. Fotodokumentace        | 1                      |

# Výpis z KN

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2019 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 123123123123 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 793256 Sobín

List vlastnictví: 2282

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                        | Identifikátor | Podíl |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                  |               |       |
| Link, a.s., Jungmannovo náměstí 757/14, Nové Město, 11000 Praha 1 | 25060759      |       |

### B Nemovitosti

| Pozemky                                      | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany |
|----------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------|----------------|
| Parcela                                      |            |                            |                |                |
| 60/3                                         | 454        | zastavěná plocha a nádvoří |                |                |
| Součástí je stavba: Sobín, č.p. 51, obč.vyb. |            |                            |                |                |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 60/3           |            |                            |                |                |
| 60/6                                         | 31         | zastavěná plocha a nádvoří |                |                |
| Součástí je stavba: bez čp/če, výroba        |            |                            |                |                |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 60/6           |            |                            |                |                |
| 61/20                                        | 367        | ostatní plocha             | jiná plocha    |                |
| 61/74                                        | 118        | zastavěná plocha a nádvoří |                |                |
| Součástí je stavba: Sobín, č.p. 102, bydlení |            |                            |                |                |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 61/74          |            |                            |                |                |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Povinnost k

Parcela: 60/3, Parcela: 60/6, Parcela: 61/20, Parcela: 61/74

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) MSPH 96 INS 24474/2011 ze dne 04.12.2012.

Z-88796/2012-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozsudek soudu o určení právního vztahu 8 C-212/2011 -757 (ve spojení s rozsudkem č. j. 17Co 327/2016-839 ze dne 4.5.2017, p.m. 10.7.2017) ze dne 01.03.2016. Právní moc ke dni 10.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 24.11.2017. Zápis proveden dne 09.05.2018.

V-84651/2017-101

Pro: Link, a.s., Jungmannovo náměstí 757/14, Nové Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 25060759

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

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

strana 1

Pozemek p.č. 60/3 v k.ú. č. 793256



## Fotodokumentace





**Dodatek č.1**  
**KE ZNALECKÉMU POSUDKU**  
**číslo 2215-95/19**

**NEMOVITÁ VĚC:** pozemek parc.č. 60/3 jehož součástí je stavba obč.vyb. č.p. 51

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Sobín  
Adresa: Hostivická 51/41, 155 21 Praha

**Vlastnické údaje:** Link a.s., IČ 25060759

Adresa: Jungmannovo náměstí 757/14, 110 00 Praha 1

**OBJEDNAVATEL:** JUDr. Oldřich Řeháček, Ph.D.,  
insolvenční správce dlužníka - Link, a.s.

Adresa: Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4

**ZHOTOVITEL :** Ing. Tomáš Volek

Adresa: Velatice 214, 664 05 Velatice  
IČ: 70896461 telefon: 724256828  
DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby veřejné dražby dle zák. č. 26/2000 Sb., ke sp. zn. MSPH 96 INS 24474 / 2011  
(ocenění stávajícího stavu)



Počet stran: 2 stran

Počet vyhotovení: 2

**Ve Velaticích, dne 24.6.2020**

**Ing. Tomáš Volek**

## Účel dodatku

S ohledem na ukončení nájemního vztahu k 31.3.2020 dochází k doplnění původního ZP č. 2215-95/19 o následující:

### Nově se doplňuje:

Text na str. 5 v odstavci „Hlavní stavba“.

Do 31.3.2020 byl objekt využíván ke skladování autodílů. Od 1.4.2020 je objekt volný (nepronajímáný).

Text na str. 7 v odstavci „RIZIKA“.

### **Ostatní rizika:**

NE Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář:

*Na pronájem nebytových prostor v budově č.p. 51 není uzavřena žádná nájemní smlouva.*

**Ostatní tex a původní výpočet zůstává beze změn.**

### **Závěr**

Obvyklá cena (tržní hodnota) předmětného nemovitého majetku k datu vyhotovení dodatku č.1, tj. k 24.6.2020 je stanovena ve stejné výši jako ve znaleckém posudku č. 2215-95/19 ze dne 19.11.2019, tzn.:

**obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí - pozemku parc.č. 60/3, jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 51, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Sobín, obec Praha, okres Hlavní město Praha, po zaokrouhlení činí:**

**3 000 000 Kč**

slovy: Třimiliony Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

Ve Velaticích 24.6.2020

Ing. Tomáš Volek  
Velatice 214  
664 05 Velatice  
telefon: 724256828  
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

### **Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.