

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3121-1.7/19

obvyklé ceně nemovité věci bytové jednotky v osobním vlastnictví č. 1564/6 obsažené v obytné budově čp. 1564 včetně příslušenství a podílu na společných částech domu čp. 1564 a pozemkové parcele zast. plochy p.č. 569 v k.ú. Smíchov, obec Praha, okres hl.m Praha

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenční CITY TOWER v.o.s. ,
insolvenční dlužník : Pavel a Lenka Heryánovi
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny
nemovitosti bytové jednotky v osobním vlastnictví č.
1564/6 obsažené v obytném domě čp. 1564 včetně
příslušenství a podílu na společných částech domu
čp. 1564 a pozemkové parcele zast. plochy p.č. 569
v k.ú. Smíchov, obec Praha, okres hl.m. Praha za
účelem insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. podle stavu ke dni 23.3. 2019 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 7 včetně titulního listu, 6 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 27.3.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovité věci bytové jednotky v osobním vlastnictví č. 1564/6 obsažené v obytném domě čp. 1564 včetně příslušenství a podílu na společných částech domu čp. 1564 a pozemkové parcele zast. plochy p.č. 569 v k.ú. Smíchov, obec Praha, okres hl.m. Praha

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka v osobním vlastnictví č. 1564/6 obsažená v obytném domě čp. 1564 včetně příslušenství a podílu na společných částech obytného domu p.č. 1564 a pozemkové parcele zast. plochy p.č. 569 v k.ú. Smíchov, obec Praha, okres hl.m. Praha
Adresa předmětu ocenění:	Pod tratí 1564/1 150 00 Praha
LV:	4293
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Smíchov
Počet obyvatel:	1 280 508

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.3. 2019 za přítomnosti podílového spoluvlastníka bytové jednotky.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z KN KÚ Praha město ze dne 7.4.2017 pro k.ú. Smíchov LV 4293 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Smíchov v lokalitě oceňované nemovité věci v M 1:1000
- prohlídka obytného domu čp. 1564 a bytové jednotky č. 1564/6 které byly zpřístupněny podílovým spoluvlastníkem
- smlouva o převodu vlastnictví jednotky ze dne 14.1.1998 včetně grafického znázornění podlaží obytného domu s vyznačením povolení práva vkladu čj. V4-2906/98 ze dne 13.1.1999, p.ú. vkladu ke dni 24.2.1998
- pořízená fotodokumentace obytného domu čp. 1564, interiéru bytové jednotky č. 1564/6
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitosti a v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Pavel Heryán, r.č. 680203/0477	1/6
Hana Heryánová, r.č. 426221/111	5/6

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění bytové jednotky v osobním vlastnictví předložil objednatel posudku jen geodetický podklad. Veškeré dostupné informace o bytové jednotce č. 1564/6 a podílu na společných částech obytného domu čp. 1564 a pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. 569 byly získány prohlídkou obytného domu, bytové jednotky a pozemkové parcely. Bytová jednotka byla zpřístupněna druhým podílovým spoluvlastníkem. Insolvenční dlužník reagoval na výzvu znalce ale

v bytové jednotce nebydlí. Stáří obytného domu bylo získáno především z prohlídky, jde o tradičně postavený obytný dům masivní konstrukce z počátku min. století cca z let 1910 - 1920, stáří tedy cca 100 let. Zděný nárožní řadový vnitřní dům se dvěma vchody z ulic Pod tratí a Strakonické se dvěma čísly popisnými se objemově nachází v původním stavu. Na domě byly v průběhu jeho životnosti uskutečněny rekonstrukční zásahy. Na obvodovém plášti byla provedena rekonstrukce fasády minimálně jejím nátěrem, jde i o novou střešní krytinu. Výtah v domě instalován.

Insolvenční dlužník získal spoluvlastnický podíl na bytové jednotce na základě Usnesení soudu o schválení dědické dohody v roce 2003.

Oceňovaná bytová jednotka je obsažena v I.NP obytného domu postaveného jako součást blokové zástavby obytných domů ulic jako obytné domy pracovníků železnice na JV okraji k.ú. Smíchov, východně přes ulici Strakonickou už řeka Vltava. Domy jsou postaveny na vlastních pozemkových parcelách zastavěné plochy. Vstupy do domů z veřejných chodníků obou ulic. Z obou sousedních stran stejné zděné obytné domy stejného původu, severně vedena železniční dráha na mostní konstrukci.

Pozemková parcela zast. plochy je plošně jen pod zastavěnou plochou nárožního domu domu a vnitřní dvorek. Obytný dům s dvěma čísly popisnými půdorysu lichoběžníka tvoří s pozemkovou parcelou zastavěné plochy jednotný funkční vlastnický kompaktní celek jednoho společenství vlastníků jednotek. Ve spoluvlastnictví majitelů byt. jednotek tedy i podíl insolvenčního dlužníka. Stání osobních vozů na sousedních komunikacích. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci obytného domu, interiéru bytové jednotky - viz. příloha posudku.

Obytný dům je podsklepen obsahující technické zázemí domu a bytových jednotek - sklepy. Dále má dům 6 nadzemních podlaží, poslední podlaží je pod mansardovou střechou. Zastřešení domu je sedlovou střechou s mansardou na lomené uliční straně, krytina tašková. Klempířské konstrukce na domě úplné, žlab nástřešní. Venkovní úpravy povrchů domu jsou původní šlechtěné omítky, dvorní fasáda hladká s nátěrem, uliční fasády s tvrdou šlechtěnou omítkou s novým nátěrem, uliční fasáda je velmi členěna zejména parapetními římsami, přízemí a 5.NP bosované, na fasádách lichoběžníkové arkýře na výšku čtyřech podlaží. Vstupní dveře do domu dřevěné masivní dvoukřídlé s nadsvětlíkem. Výtah v domě instalován, rekonstruován v roce 2007.

Dům se v interiéru stavebně nachází v původním stavebně technickém stavu - schody kamenné dvouramenné, chodba domu a podesty z litého teracca zdobeného. Vstupní dveře do bytů původní náplňové dvoukřídlé do dřevěných zárubní. Okna na domě dřevěná dvojité špaletová, do dvora světlíků jednoduchá.

Byt insolvenčního dlužníka byl rekonstruován jen co se týká vybavení koupelny - vana, umyvadlo, ele. boiler, keramické obklady a kuchyně - plynový sporák s ele. troubou, keramický obklad, avšak v době cca 30 let a vybavenost je jen průměrná a způsobem užívání dosluhující /viz. foto/.

V domě běžné vnitřní štukové omítky. Dům je kompletně napojen na inž. města. Vytápění bytových jednotek individuální lokální a etážová, stejně tak i ohřev TUV.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Bytová jednotka č. 1564/6

Nález:

Jde o ocenění bytové jednotky o velikosti 1+1 umístěné v I.NP - přízemí obytného domu čp. 1564. Bytová jednotka je podstandardně užívána k bydlení. Bytová jednotka se nachází ve stavebně technickém stavu po provedené rekonstrukci soc. a kuchyňské vybavenosti již přežilé. V bytové jednotce bydlí druhý většinový podílový spoluvlastník.

Bytová jednotka obsahuje vstupní chodbu s PVC, vstupní dveře do bytu původní dvoukřídle náplňové do dřevěných zárubní opatřené z vnitřní strany vícebodovým zavíráním a odhlučněním, dvojité okno do dvora. Koupelna z chodby s plechovou vanou, umyvadlem, ele. boiler, keramické obklady a dlažby. Záchod s WC mísou kombi, keramická dlažba, bez obkladu, okno do dvora jednoduché. Kuchyně bez kuch. nábytku s dřezem na stěně, plynový sporák s ele. troubou, keramický obklad, PVC, dvojité dřevěné okno do dvora. Z kuchyně přístupná spíž s původní kameninovou dlažbou, jednoduché okno do dvora. Pokoj na druhé straně bytu s vlysovou podlahou, okno dvojité do ulice Pod tratím na SZ stranu. Vytápění bytu je lokální plynové na topidla WAW v kuchyni a pokoji. Vnitřní dveře náplňové do dřevěných zárubní. Běžné vnitřní štukové omítky. V době prohlídky jak již uvedeno byt užíván k bydlení. Byt byl zpřístupněn k prohlídce.

Výměra:

Užitná plocha bytové jednotky byla převzata z popisu bytu uvedeného ve Smlouvě o převodu vlastnictví a z vlastního zaměření:

vstupní chodba	8,03 m ²
záchod	2,50 m ²
koupelna	4,23 m ²
kuchyně	11,94 m ²
spíž	1,47 m ²
pokoj	28,51 m ²

celkem	56,68 m ²
--------	----------------------

Sklepní koje v PP se do výměry bytové jednotky nezapočítává.

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda - zdůvodnění

Výpočet:

Obvyklá cena předmětné bytové jednotky bude určena na základě porovnání dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase, protože pro výpočet bylo zajištěno dostatečné množství porovnávacích informací.

Byly porovnávány podobně /stejně/ velké bytové jednotky ve zděné výstavbě o velikosti 1+1 a 1+k.k. v rozmezí plochy od 40 do 55 m² podlahové plochy v osobním vlastnictví. V dané lokalitě nejbližšího okolí města bylo shledán 10 aktuálních nabídek prodeju porovnatelných bytových

jednotek. Je možno tedy konstatovat, že počet srovnatelných bytových jednotek jako reprezentantů porovnání je dostačující. Z tohoto výběru bytových jednotek v cenových nabídkách od 3,690 mil do 5,390 mil. Kč byl stanoven průměrný byt co do velikosti a co do ceny.

lokalita - místo	výměra/m ² /	nabízená cena / tis.Kč/	cena za 1m ² / Kč/
- bytová jednotka č. 1564/6			
Strakonická	40	3 690	92 250
Pivovarská	55	4 285	77 909
-"-	40	3 708	92 700
Pod Brentovou	44	5 000	113 636
-"-	44	5 390	122 500
Pod Barvířkou	46	4 950	107 608
Pivovarská	40	3 767	94 175
-"-	41	3 767	91 878
-"-	50	4 700	94 000
-"-	41	3 863	94 220

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nejsou pro určení obvyklé ceny vhodné pro jejich malou vypovídací hodnotu na trhu s nemovitými věcmi dovolené pokud jsou pro metodu porovnatelnou nalezeny dostatečné tržní informace/ viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá, že průměrná cena za 1 m² užitných ploch jednotlivých druhů jednotek je následující:

- byt. jednotka č. 1564/6 98.088,- Kč/m²

Vzhledem ke shledanému standardu vybavení a užívání bytové jednotky byl standard vybavení stanoven analytickým výpočtem koeficientu vybavení dle konstrukčních prvků obytného domu i bytové jednotky užívaného v oceňovacím předpisu na hodnotu 0,907. Potom:

$98.088,- \text{ Kč/m}^2 * 0,907 =$ 88.966,- Kč/m².

Tato cena se pak následně upraví směrem dolů o cca 15 % /bytová jednotka se nachází v užitelném stavu a její aktuální stav je na mírně podstandardní úrovni, bytová jednotka je v přízemí obytného domu s osluněním jen ze SZ strany. Jelikož jde o ceny shledané dosud v nabídce, nikoliv ceny realizovaných prodejů bytových jednotek, které lze po uskutečněním prodeji jen nesnadno zjistit, dále je nutno uvažovat s náklady na provize realitním zprostředkovatelům, administrativní poplatky, právní služby, daně a konečně i smluvní ujednání stran /celostátní sledování rozdílů v cenách v nabídkách a realizovaných cenách bytových jednotek je cca 23%/ . Potom:

$88.966,- \text{ Kč/m}^2 * 1,00-0,15/ =$ 75.620,- Kč/m²

Obvyklá cena oceňované bytové jednotky č. 1564/6 potom bude:

$56,68 \text{ m}^2 * 75.620,- \text{ Kč/m}^2 =$ **4,286.142,- Kč.**

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník je podílovým spoluvlastníkem ideální 1/6 nemovité věci bytové jednotky v osobním vlastnictví č. 1564/6 a podílu o výši 197/10 000 na obytném domě čp. 1564 a pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. 569 v k.ú. Smíchov, obec Praha, okres hl.m. Praha. Proto bude obvyklá cena ideální 1/6 bytové jednotky z tohoto důvodu optimalizována /prodej nevětšinového menšinového podílu vlastnictví/. Pro ideální menšinový spoluvlastnický podíl o výši 1/6 je určen empiricky na základě tržních zkušeností tržní koeficient ve výši 0,500. potom:

$4,286.142,- \text{ Kč} * 1/6 * 0,500 =$

357.178,- Kč.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o bytové jednotce č. 1564/6 a podílu 197/10000 na obytném domě čp. 1564 a pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. 569 v k.ú. Smíchov je možno konstatovat, že na výše uvedenou nemovitou věc jsou mimo toto insolvenční řízení uvalena další zástavní práva soudcovská a z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce. Insolvenčnímu dlužníkovi bylo schváleno oddlužení ke spoluvlastnickému podílu vlastnictví id. 1/6. Tyto právní závady nemají vliv na určení obvyklé ceny bytové jednotky.

Zpracovatel ocenění proto navrhuje po provedeném výpočtu obvyklé ceny porovnáním, aby možně dosažitelná obvyklá cena nemovité věci ideální 1/6 bytové jednotky č. 1564/6 obsažené v obytné budově čp. 1564 včetně příslušenství a podílu o velikosti 197/10000 na společných částech obytného domu čp. 1564 a pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. 569 v k.ú. Smíchov, obec Praha, okres hl.m. Praha byla určena k datu podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku

357.000,- Kč.

tj. slovy: třístapadesátsedmtisíc korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Praha město pro k.ú. Smíchov LV 4293 ze dne 7.4.2017 včetně uvedení nabývacích titulů a jiných právních skutečností /závad/
- informační mapa položení ulice Pod Tratí v hl.m. Praha s vyznačením lokality umístění bytové jednotky /obytného domu/
- kopie katastrální mapy k.ú. Smíchov v lokalitě obytného domu čp. 1564 v M 1:1000
- individuální výpočet koeficientu vybavení bytové jednotky č. 1564/6
- fotodokumentace

Popis fotodokumentace

1/- 2 / obytný dům čp. 1564 - pohledy na uliční fasády, SZ a S strany

3/ bytová jednotka č. 1564/6 - kuchyně

4/ -„- - pokoj

5/ -„- - koupelna

6/ -„- - záchod

V Praze 27.3.2019

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3121-1.7/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3121-1.7/19.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 10:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

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

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 4293

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Heryán Pavel, Nádražní 105, 54234 Malé Svatoňovice	680203/0477	1/6
Heryánová Hana, Pod tratí 1564/1, Smíchov, 15000 Praha 5	426221/111	5/6

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1564/6	byt	památkově chráněné území	byt.z.	197/10000
Vymezeno v:				
Budova	Smíchov, č.p. 1564, byt.dům, LV 3177			
	na parcele 569, LV 3177			
Parcela	569	zastavěná plocha a nádvoří		874m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo soudcovské

Pohledávka ve výši 25.247,- Kč s příslušenstvím k podílu 1/6

Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov, Faltisova 998, RČ/IČO: 680203/0477
Střední Předměstí, 54101 Trutnov Heryán Pavel, Nádražní 105, 54234 Malé Svatoňovice, RČ/IČO: 680203/0477
Jednotka: 1564/6 Z-39016/2012-101

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 12 E-15/2011 ze dne 01.11.2011. Právní moc ke dni 06.04.2012.

Z-39016/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 1 495 686,- Kč s příslušenstvím k podílu 1/6

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, Horova 824/17, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové
Heryán Pavel, Nádražní 105, 54234 Malé Svatoňovice, RČ/IČO: 680203/0477
Jednotka: 1564/6 Z-79348/2014-101

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 108584/11/268940602813 ze dne 21.06.2011. Právní moc ke dni 21.06.2011.

Z-71562/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
190 00 Praha 9

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 10:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 4293

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 18 D-37/2003 -45 ze dne 02.06.2003. Právní moc ke dni 04.06.2003.

Pro: Heryánová Hana, Pod tratí 1564/1, Smíchov, 15000 Praha 5
Heryán Pavel, Nádražní 105, 54234 Malé Svatoňovice

Z-22870/2003-101

RČ/IČO: 426221/111

680203/0477

- o Smlouva kupní ze dne 20.08.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.10.2004.

V-40833/2004-101

Pro: Heryánová Hana, Pod tratí 1564/1, Smíchov, 15000 Praha 5

RČ/IČO: 426221/111

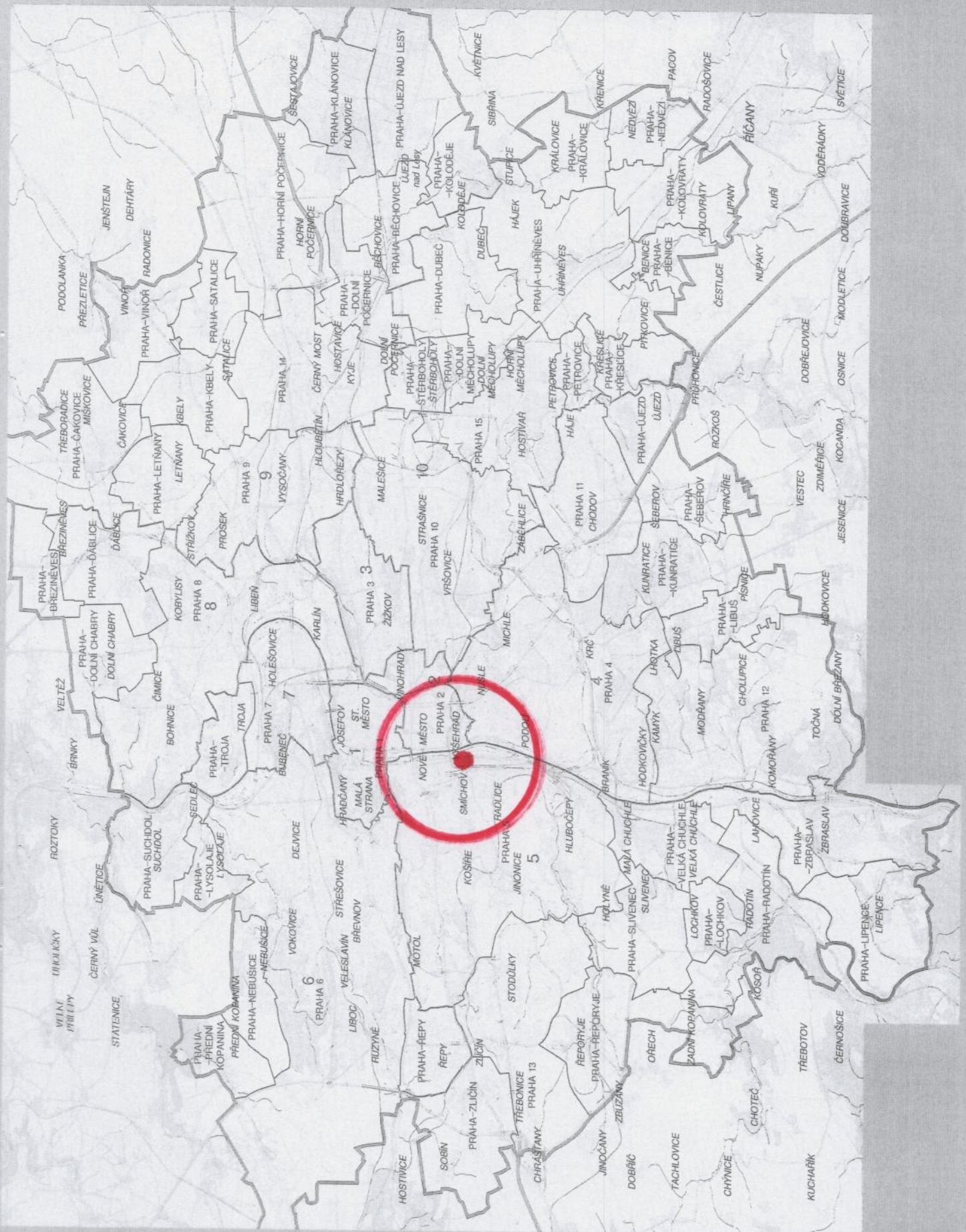
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.04.2017 10:18:03





Bytová jednotka č. 1564/6 v k.ú. Smíchov, Pod tratí 1**Popis a hodnocení standardu**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	P	5,60	100	0,46	2,58
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,72
Koeficient vybavení :					0,9072



1



2



3



4



5



6