

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3146-1.28/20

obvyklé ceně nemovité věci bytové jednotky v osobním vlastnictví č. 3214/32 a garáže č. 3214/15 obsažené v obytné budově čp. 3214 včetně příslušenství a podílu na společných částech domu čp. 3214 a pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 2820/14 a ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 4549/9 a 4549/10 v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres hl.m. Praha

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenční CITY TOWER v.o.s. ,
insolvenční dlužník : ing. František Hanzlík
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

určení možné dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci bytové jednotky v osobním vlastnictví č. 3214/32 a garáže č. 3214/15 obsažené v obytném domě čp. 3214 včetně příslušenství a podílu na společných částech obytného domu čp. 3214 a pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. 2820/14 a ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 4549/9 a 4549/10 v k.ú. Strašnice, 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 2.12.2020 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 8 včetně titulního listu, 4 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 8.12. 2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovité věci bytové jednotky v osobním vlastnictví č. 3214/32, garáže č. 3214/15 obsažené v obytné budově čp. 3214 včetně příslušenství a podílu na společných částech domu čp. 3214 a pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 2820/14 a ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 4549/9 a 4549/10 v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres hl.m. Praha

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka v osobním vlastnictví č. 3214/32 a garáž č. 3214/15 obsažené v obytném domě čp. 3214 včetně příslušenství a podílu na společných částech obytného domu p.č. 3214 a pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 2820/14 a ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 4549/9 a 4549/10 v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres hl.m. Praha
Adresa předmětu ocenění:	Flájská 3214/4 110 00 Praha
LV:	5193
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 294 513

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 2.12.2020 za přítomnosti insolvenčního dlužníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ hl.m. Praha ze dne 19.11.2020 pro k.ú. Strašnice LV 5193 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Strašnice v lokalitě oceňované nemovité věci v M 1:1000
- prohlídka obytného domu čp. 3214, bytové jednotky č. 3214/32, garáže č. 3214/15, pozemkových parcel zastavěné plochy a ostatní plochy ostatní komunikace které byly zpřístupněny insolvenčním dlužníkem
- skutečnosti a informace získané na místě samém
- pořízená fotodokumentace zadní části obytného domu čp. 3214, interiéru bytové jednotky č. 3214/32 a garáže č. 3214/15
- informativní výkres půdorysu byt. jednotky č. 3214/32
- kupní smlouva ze dne 17.2.2012 s povolením vkladu práva s právními účinky ke dni 5.3.2012
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitosti a v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

K nemovitým věcem vedeným na LV 5193:

Ing. František Hanzlík, r.č. [REDACTED] jediný vlastník

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění bytové jednotky a garáže v osobním vlastnictví předložil objednatel posudku jen geodetický podklad. Veškeré dostupné informace o bytové jednotce č. 3214/32, garáži č. 3214/15 a podílu na společných částech obytného domu čp. 3214 a pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. 2820/14 a ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 4549/9 a 4549/10 byly získány prohlídkou obytného domu, bytové jednotky, garáže a pozemkových parcel. Bytová jednotka i garáž byly zpřístupněny insolvenčním dlužníkem. Insolvenční dlužník tedy reagoval na výzvu znalce, insolvenční dlužník v bytové jednotce nebydlí. Bytová jednotka není tedy v době ocenění řádně užívána a obývána/viz. foto/. V bytové jednotce bydlí přechodně jiná osoba. Stáří obytného domu bylo získáno předloženým kolaudačním rozhodnutím vydaným OÚ MČ Praha 10 v roce 1999, stáří 21 let. Zděný obytný dům s vlastním číslem popisným se třemi obytnými sekcemi se objemově nachází v původním stavu. Na domě byla provedena výměna plastových oken v roce 2010-2012. V oceňované bytové jednotce nebyly od uvedení do užívání domu provedeny žádné rekonstrukce nebo jiné úpravy. Jinak obytný dům v původním stavu.

Insolvenční dlužník získal bytovou jednotku a garáž na základě Kupní smlouvy z roku 2012.

Oceňovaná bytová jednotka č. 3214/2 je obsažena ve II.NP podlaží obytného domu postaveného v ulici Flájská v kolmém směru na hlavní ulici V Rybníčkách mezi původní zástavbou rodinných obytných domů /dvojdomů/ západně a sídlištní výstavbou panelových domů včetně infrastruktury východně na jižním okraji k.ú. Strašnice.

Dům je postaven na vlastním řadovém vnitřním pozemku obdélníkového půdorysu jen pod zastavěnou plochou obytného domu doplněn postranními parcelami ostatní plochy ostatní komunikace sloužící jako nájezdy do garáží umístěných v přízemním podlaží. Přístup a vjezd na pozemek je z ulice Flájské. Napojení MHD je na blízkou stanici metra Skalka.

Obytný dům s číslem popisným se třemi obytnými sekcemi je postaven jako samostatný obdélníkového půdorysu. S pozemkem o parcelách zastavěné plochy a ostatní plochy ostatní komunikace tvoří obytný dům jednotný funkční vlastnický kompaktní celek společenství vlastníků jednotek tedy i insolvenčního dlužníka.

Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci zadní části obytného domu kde je umístěna oceňovaná bytová jednotka i interiéru bytové jednotky a garáže - viz. příloha posudku. Omezené parkování mimo garáží je možné na okolních městských komunikacích ale i na vlastním pozemku na vjezdech do garáží.

Obytný dům je bez podsklepení, přízemní podlaží obsahuje garáže, vstupy do obytných sekcí a domovní zázemí. Další dvě podlaží jsou jen obytná na celou plochu půdorysu domu, obytné IV. NP není na celou plochu zastavěné plochy domem, ustupující a vytvářející tak terasy. Dům má tedy tři nadzemní podlaží, zastřešení je plochou střechou. Na západní boční fasádě jsou lodžie s kombinovaným zábradlím z plné zídky a ocelových profilů. Klempířské konstrukce úplné, vstupní dveře do domu plastové prosklené. Okna nová plastová. Venkovní úpravy povrchů domu jsou zateplené se strukturovanou omítkou, poslední podlaží barevně oddělené. Výtah v domě není instalován. Nemovitá věc je plně napojena na inž. síť, etážová vytápění bytů a ohřev TUV je pro byty individuální na plyn. Rozsah venkovních úprav je soustředěn jen na nájezdní plochy do garáží z plastových rohoží a vstupy do domu ze zámkové dlažby.

Dům se v interiéru stavebně nachází v původním stavebně technickém stavu z doby výstavby. Schody 2 ramenné a včetně podest s keramickou dlažbou. Dveře do bytů hladké dýhované do ocel.

zárubní.

Dům je postaven tradiční zděnou technologií z novodobých tepelně izolačních materiálů, přízemní podlaží na beton. sloupech, stropy nespalné z desek Hurdis, schody jsou betonové. V domě běžné vnitřní štukové omítky. Dům je kompletně napojen na inž. města.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Bytová jednotka č. 3214/32

Nález:

Jde o ocenění bytové jednotky o velikosti 4+1 umístěné ve II.NP obytného domu čp. 3214. Bytová jednotka není běžně užívána k bydlení. Bytová jednotka se nachází ve stavebně technickém stavu standardní až mírně nadstandardní vybavenosti /dvě koupelny, videotelefon, vybavení kuchyně, zabezpečovací zařízení bytu i garáže/ a není třeba vypočítávat individuální koeficient vybavenosti. Bude uvažováno jen se skutečností, že obytný dům nemá instalován výtah.

Bytová jednotka obsahuje vstupní chodbu halového typu s plovoucí plastovou podlahou, vstupní dveře do bytu hladké dýhované s bezpečnostním zařízením vícebodového zavírání do ocel. zárubně. Z haly přístupny prakticky všechny místnosti bytu. Malá koupelna se sprchou na vaničce a zástěnou, umyvadlem, výlevkou, WC mísa závěsná. Zadní velká koupelna se dvěma umyvadly, plastová rohová vana, WC mísa závěsná, výtopný žebřík, v obou koupelnách stejné keramické obklady a dlažby. Z haly přístupná komora s keramickou dlažbou a vestavěným nábytkem/šatna/. Z haly přístupný obývací pokoj s plovoucí plastovou podlahou, v části plochy OP je vyvýšený stupínek s kobercem. Z OP je přístupná kuchyně s rustikálním kuch. nábytkem, dřezem, digestoří. Ele. varná deska, keramický odklad v zóně nábytku, podlaha z keramické dlažby. Kuchyně volně přechází v jídelnu a plovoucí plastovou podlahou. Ve třech pokojích plovoucí plastová podlaha, v jednom pokoji vestavěný nábytek. Okna v bytě plastová, dveře hladké dýhované ev. prosklené s ozdobami do dřevěných obložkových zárubní. Byt má lodžii s keramickou dlažbou, zábradlí již popsáno. Vytápění bytu ústřední etážové na plyn, ohřev TUV z vlastního plynového agregátu. Orientace plastových oken na na obě strany domu - západ jídelna s kuchyní a OP, ostatní na V. V době prohlídky jak již uvedeno byt užíván k bydlení avšak ne rodinou insolvenčního dlužníka. Byt byl zpřístupněn k prohlídce.

Výměra:

Užitná plocha bytové jednotky byla převzata z geodetického podkladu a tedy z prohlášení vlastníka a činí 147,00 m².

Garáž č. 3214/15

Nález:

Jde o garáž umístěnou v přízemním podlaží. Garáž je omítnuta, ve stropní konstrukci probíhají instalace ZTI. Podlaha betonová s nátěrem, garážová vrata výklopná plechová se zateplením. V garáži je ele. světelná. Garáž obsahuje stání pro jedno osobní vozidlo.

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda - zdůvodnění

Bytová jednotka č. 3214/32

Výpočet:

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

Byly porovnávány podobně /stejně/ velké bytové jednotky ve zděné výstavbě o velikosti 4+1 a 4+k.k. v rozmezí plochy od 99 do 148 m² podlahové plochy v osobním vlastnictví. V dané lokalitě města nebyly shledány aktuální nabídky prodeje porovnatelných bytových jednotek, proto se dále se okruh hledání rozšířil na k.ú. Strašnice a bylo shledáno 15 porovnatelných nabídek. Je tedy možno konstatovat, že počet porovnatelných bytových jednotek jako reprezentantů porovnání je dostatečný. Z tohoto výběru bytových jednotek v cenových nabídkách od 9,225 mil do 16,500 mil. Kč byl stanoven průměrný byt co do velikosti a co do ceny.

lokalita - místo	výměra/m2/	nabízená cena / tis.Kč/	cena za 1m2 /Kč/
Praha 10			
- Nad vodojemem	109	11 575	107 686
- Krupská	120	9 850	82 083
- Počernická	113	13 162	116 473
- Ruská	100	8 790	87 900
- Za Str. vozovnou	113	10 990	97 257
- Archangelská	121	13 950	115 289
- V olšinách	100	9 800	98 000
- Vinohradská	111	12 907	116 277
- Petrovická	110	9 225	83 864
- Madridská	107	12 500	116 822
- Na Spoje	111	9 980	89 910
- Orelská	99	16 500	166 666
- Vršovická	148	16 490	111 419
- Mattioliho	131	11 920	90 992
- Švehlova	116	11 714	100 983

Garáž č. 3214/15

Výpočet:

Stejnou porovnávací statistikou nabízených garáží a garážových stání v dané lokalitě bylo shledáno celkem 6 nabídek prodeje garáží.

lokalita - místo/ garáž pro jedno stání o.v./	nabízená cena/Kč/
Praha 10	
- Křeslická	395
- Strašnická	650
- Kamelova	242

- Novobohdalecká	390
- H. Měcholupy	320
- nám. Přátelství	400

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 podlahové plochy bytu je
105.441,- Kč/m²,
garáže pro jedno osobní vozidlo 400.000,- Kč

- bytová jednotka č. 3214/32:

Statistické šetření pro určení obvyklé ceny bylo provedeno za pomoci aktuálních nabídek prodeje porovnatelných bytových jednotek a regionálně působících real. kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnatelných nemovitých věcí/ z fotodokumentace/ jde o byty se standardní vybaveností s možností okamžitého bydlení. Oceňovaná bytová jednotka tohoto standardu dosahuje a mírně i převyšuje, záporně je, že v domě není nainstalovaný osobní výtah. Proto nebylo přistoupeno k výpočtu individuální vybavenosti bytové jednotky a koeficient vybavení je určen ve výši 1,030. Potom:

105.441,- Kč/m² * 1,030 = 108.604,- Kč/m²

Tato cena se pak upraví směrem dolů o cca 5 % /bytová jednotka se nachází v plně užitelném stavu, její aktuální stav je na mírně nadstandardní úrovni, bytová jednotka je užívána k bydlení ale ne rodinnému, bytová jednotka se nachází v obytném domě a dále, že jde o ceny shledané dosud v nabídce, nikoliv ceny realizovaných prodeje bytových jednotek, které lze po uskutečnění prodeje 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:

108.604,- Kč/m² * /1,00 - 0,05/ = 103.174,- Kč/m²

Obvyklá cena oceňované bytové jednotky č. 3214/32 potom bude:

147,00 m² * 103.174,- Kč/m² = **15,166.578,- Kč**
garáž č. 3214/15 **400,000,- Kč**

Celkem **15,566.578,- Kč**

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník ing. František Hanzlík je jediným vlastníkem nemovitých věcí vedených na LV 5193 pro k.ú. Strašnice tj. bytové bytové jednotky v osobním vlastnictví č. 3214/3/2 a garáže č. 3214/15 a podílu o výši 676/10000 /bytová jednotka/ a 83/10000 /garáž/ na společných částech obytného domu čp. 3214 a pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. 2820/14 a ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 4549/9 a 4549/10 v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres hl.m. Praha. Proto

nebude obvyklá cena nemovitých věcí z tohoto důvodu optimalizována /prodej největšinového menšinového podílu vlastnictví/.

15.566.578,- Kč

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o bytové jednotce č. 3214/32 a garáži č. 3214/15 včetně podílu 759/10000 /676+83/ na společných částech obytného domu čp. 3214 a pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. 2820/14 a ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 4549/9 a 4549/10 v k.ú. Strašnice je možno konstatovat, že na výše uvedené oceňované nemovité věci jsou uvaleny právní závady - zástavní právo smluvní pro finanční instituci a dvě exekuční řízení. Tyto právní závady nemají vliv na určení obvyklé ceny nemovité věci.

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto navrhuje po provedeném výpočtu obvyklé ceny porovnáním, aby možně dosažitelná obvyklá cena nemovité věci bytové jednotky v osobním vlastnictví č. 3214/32 a garáže č. 3214/15 obsažených v obytné budově čp. 3214 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. 2820/14 a ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 4549/9 a 4549/10 a podílu o velikosti 759/10000 /676+83/ na společných částech obytného domu čp. 3214 a pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. 2820/14 a ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 4549/9 a 4549/10 vše v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres hl.m. Praha byla určena k datu podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku:

15,570.000,- Kč

tj. slovy: patnáctmilionůpětsetsedmdesáttisíc korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ hl.m. Praha pro k.ú. Strašnice LV 5193 ze dne 19.11.2020 včetně uvedení nabývacích titulů a jiných právních skutečností
- informační mapa položení k.ú. Strašnice v území hl.m. Praha s vyznačením lokality umístění bytové jednotky /obytného domu čp. 3214/
- kopie katastrální mapy k.ú. Strašnice v lokalitě obytného domu čp. 3214 v M 1:1000
- informační výkres půdorysu bytové jednotky č. 3214/32
- fotodokumentace

Popis fotodokumentace

- 1/ obytný dům čp. 3214 - nárožní pohled na zadní štít
- 2/ -,- - pohled na západní fasádu s lodžiemi
- 3/ -,- - pohled na východní fasádu se vstupy do domu
- 4/ interiér garáže č. 3214/15
- bytová jednotka č. 3214/32
- 5/ - vstupní hala
- 6/ - kuchyně
- 7/ - obývací pokoj
- 8/-10/ - pokoje
- 11/-12/ velká koupelna
- 13/ - malá koupelna

V Praze 8.12. 2020

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



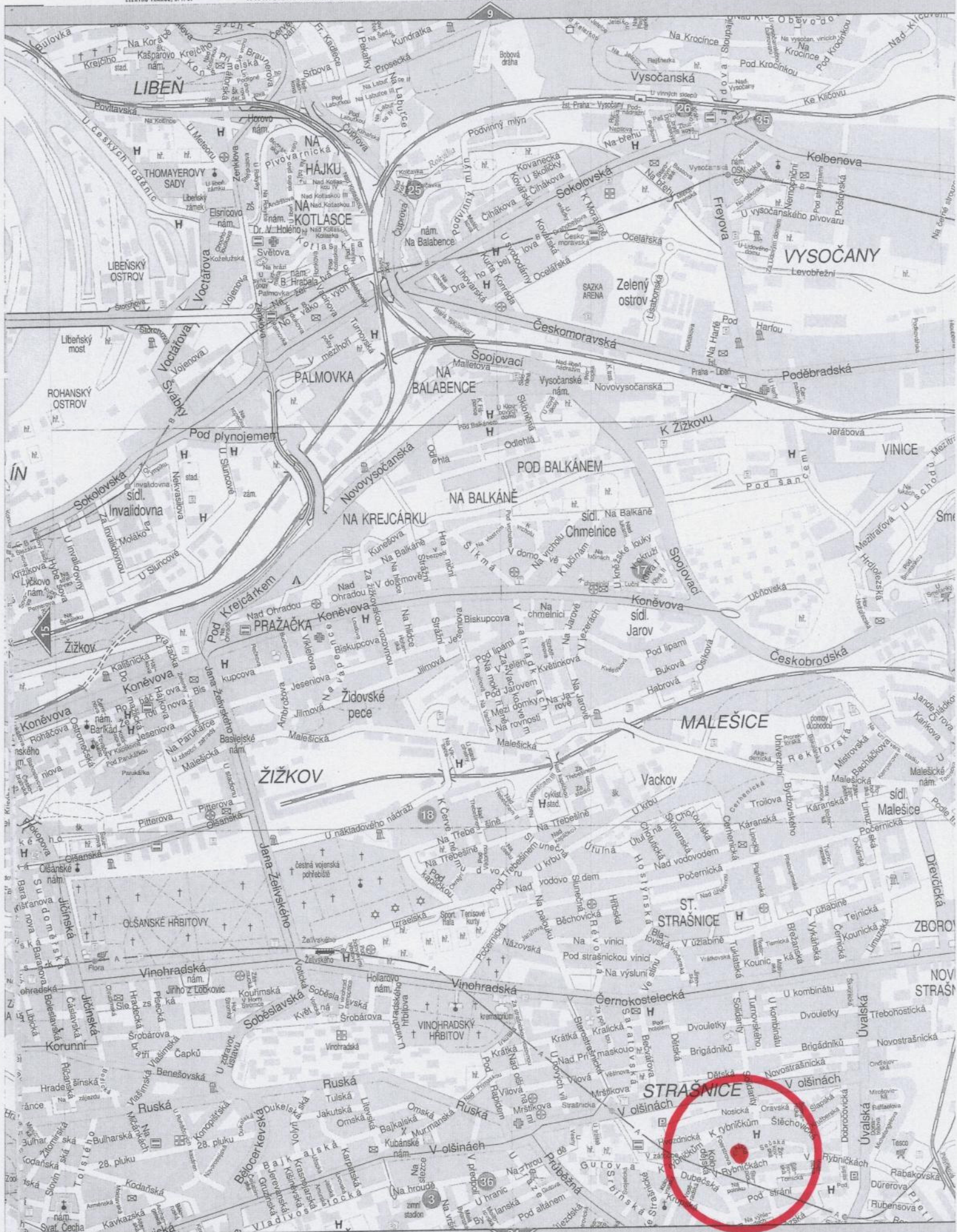
E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

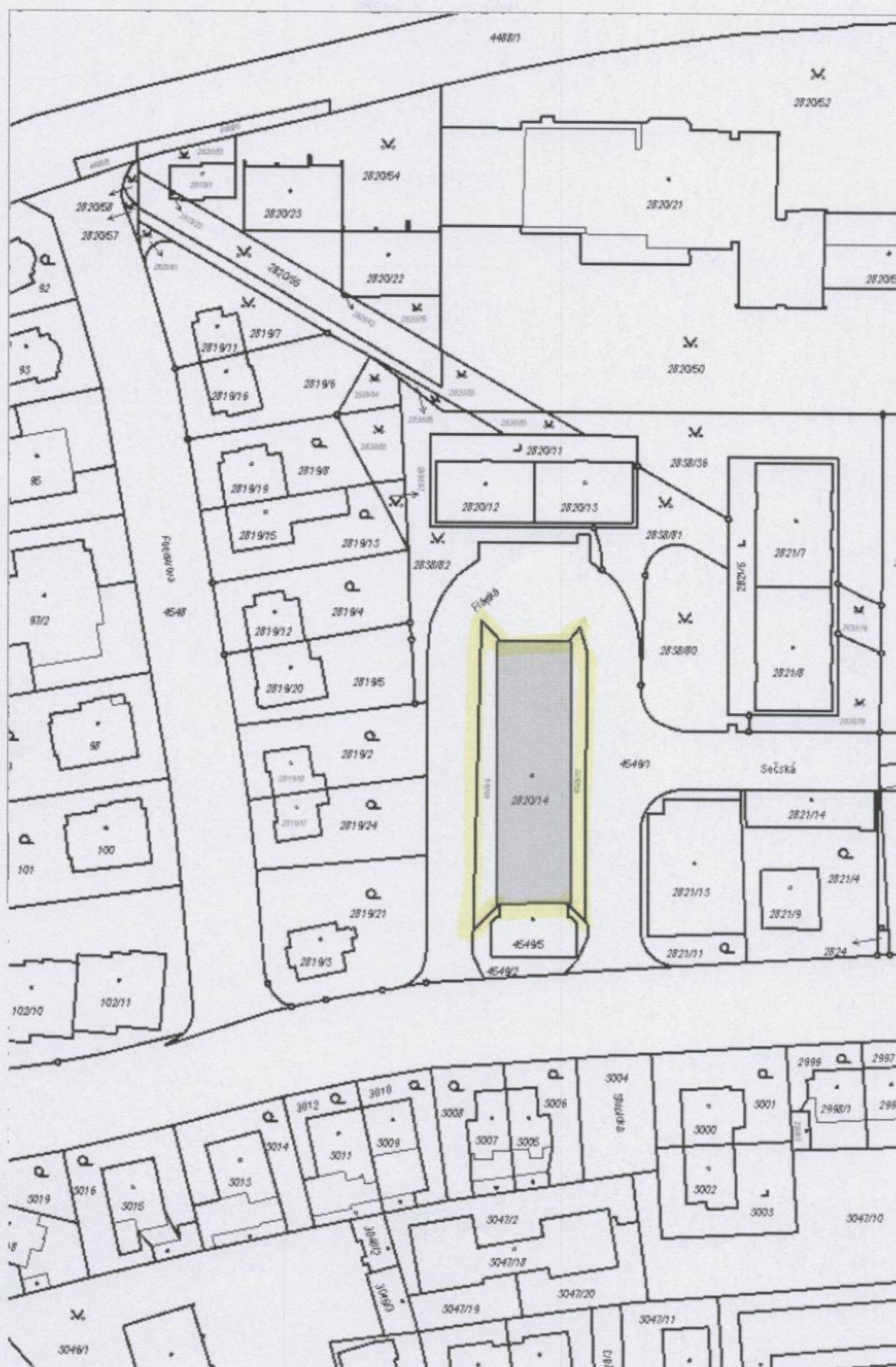
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

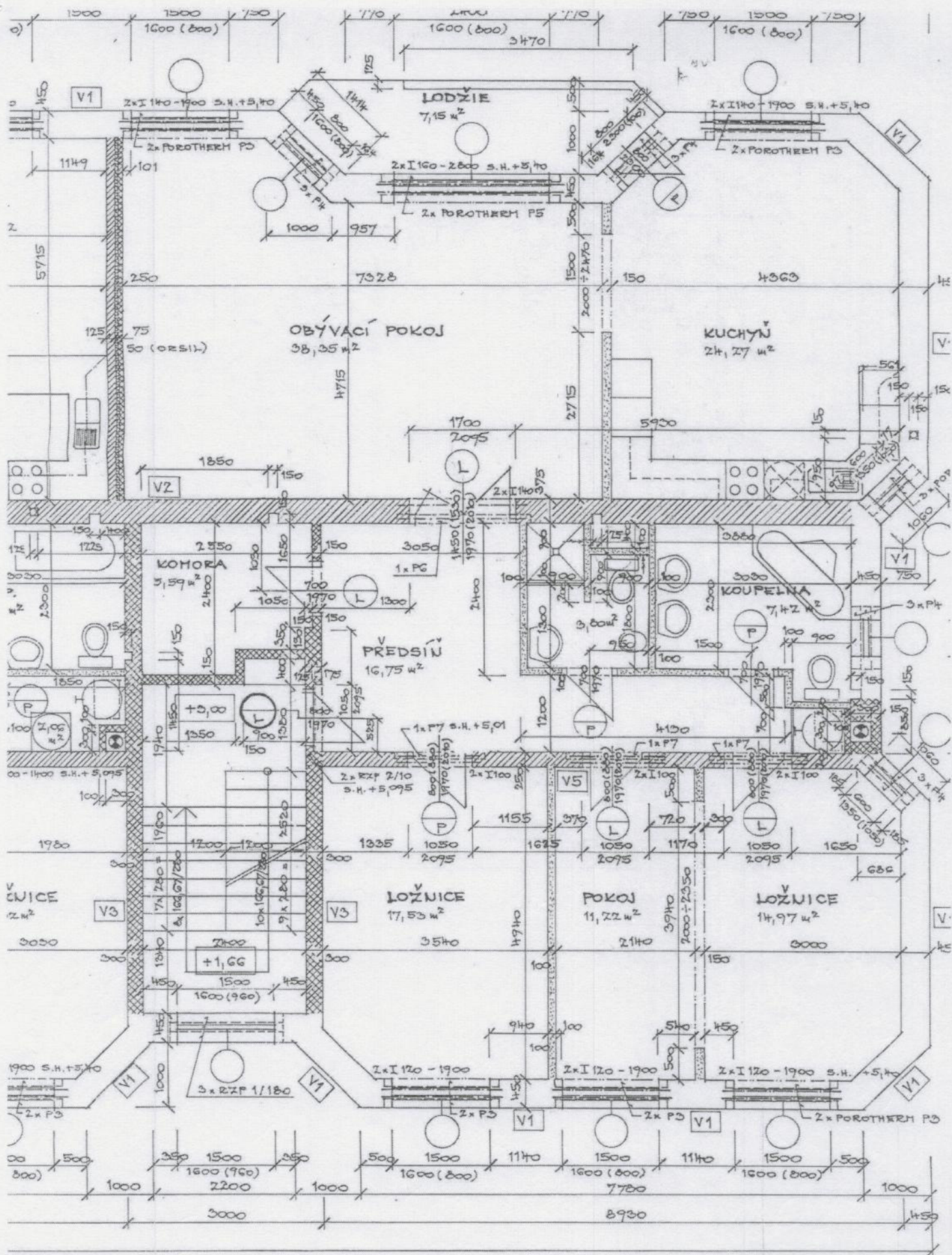
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3146-1.28/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3146-1.28/20.

A blue ink signature, likely of the expert, written over the text of the valuation report.







POZNÁMKA :



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13