

**ZNALECKÝ POSUDEK  
Č. N43239/16  
O HODNOTĚ BYTU  
BYT Č. 2255/3  
PRAHA 10 - STRAŠNICE, UL. KŘENICKÁ**

**OBJEDNATEL:**

**PROKONZULTA, a.s.**

KŘENOVÁ 299/26  
602 00 BRNO

**ZNALECKÝ ÚKOL:**

STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ PRO POTŘEBY OBJEDNATELE  
V RÁMCI INSOLVENČNÍHO ŘÍZENÍ

**DATUM OCENĚNÍ:**

**17. ÚNORA 2016**

**POSUDEK VYPRACOVAL:**

**EQUITA CONSULTING S.R.O.**

ZNALECKÝ ÚSTAV  
TRUHLÁŘSKÁ 3  
110 00 PRAHA 1

**POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH**

**V PRAZE V ÚNORU 2016**

**VYHOTOVENÍ Č. 3**

## OBSAH

OBSAH .....	2
1 ZNALECKÝ ÚKOL.....	3
2 NÁLEZ .....	3
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ .....	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU .....	3
2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ .....	4
2.4 PRÁVNÍ STAV .....	4
3 Z POSKYTNUTÝCH METODY .....	6
3.1 KATEGORIE HODNOTY .....	6
3.1.1 Tržní hodnota .....	6
3.1.2 Netržní hodnoty .....	8
3.1.3 Vybraná hodnota .....	9
3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ .....	9
3.2.1 Nákladový přístup .....	9
3.2.2 Výnosový přístup .....	9
3.2.3 Porovnávací přístup .....	10
4 OCENĚNÍ.....	11
4.1 POPIS .....	11
4.1.1 Stručný popis bytového domu č.p. 2255 .....	11
4.1.2 Stručný popis bytu č. 2255/3 .....	12
4.2 PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S OCEŇOVANÝM BYTEM.....	12
4.2.1 Práva .....	12
4.2.2 Popis závad .....	12
4.2.3 Vliv závad na hodnotu nemovitého majetku .....	13
4.3 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ .....	13
4.3.1 Metoda porovnávací.....	13
4.3.2 Zohlednění závady .....	14
5 ZÁVĚR.....	15
5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT .....	15
5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA (OBVYKLÁ CENA).....	15
PŘÍLOHY .....	16
ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	26

## 1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) bytu včetně veškerých součástí a příslušenství pro potřeby objednatele v rámci insolvenčního řízení.

## 2 NÁLEZ

### 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění je dále uvedený byt v Praze - Strašnicích, zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. 9932, k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha:

- **byt č. 2255/3** vymezený v budově č.p. 2255 (LV 3347) umístěné na pozemkové parcele č. 3924/2 (LV 12324) včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 593/47482, podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů,

### Poloha a stručný popis

Oceňovaný byt je součástí panelového bytového domu č.p. 2255 v Praze 10 – Strašnicích v ulici Křenická. Městská část Strašnice se nachází v širším centru města, východně od centra města Prahy. Předmětný bytový dům se nachází v ulici Křenická cca 300 m od stanice Skalka trasy metra „A“. Panelový bytový dům je přístupný z veřejné zpevněné komunikace ve vlastnictví Hlavního města Prahy, přes pozemek č. 3925/6 zapsaný na LV č. 12324 (na tomto pozemku má vlastník bytu spoluvlastnický podíl ve výši id. 593/47482).

Oceňovaný předmětný byt č. 2255/3 se dle dostupných informací z KN nachází v 1.NP (zvýšeném) bytového domu. Dle prohlášení vlastníka je dispozice bytu 2+1 a jeho celková výměra činí 59,3 m<sup>2</sup>. Byt se skládá z před síně, kuchyně, dvou pokojů, koupelny, WC a komory. Součástí bytu je lodžie o výměře 3,1 m<sup>2</sup>, příslušenstvím bytu je pak sklep o výměře 1,5 m<sup>2</sup> v podzemních prostorách BD.

### 2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování posudku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha, dne 11.2.2016, LV č. 9932, k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha,
- fotokopie části prohlášení vlastníka s uvedením dispozice, výměr a příslušenství bytu,
- fotokopie katastrální mapy, k.ú. Strašnice.
- fotokopie části ocenění bytu dle platného cenového předpisu, vyhotovený Ing. Ivanou Rödlovou (znalec v oboru ekonomika), ze dne 21.10.2009.

Pro vypracování posudku byly znalcem získány další podklady a informace z internetové sítě:

- katastr nemovitostí [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- [www.reality.cz](http://www.reality.cz)

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 17. února 2016. Přístup do oceňovaného bytu nebyl znalci umožněn a prohlídka oceňovaného bytu proběhla z veřejně přístupných prostor a z informací z dostupných podkladů. Vzhledem k tomu, že není znám skutečný stav interiéru bytu, byl pro výpočet znalcem předpokládán průměrný stav.

Ocenění je provedeno podle stavu bytu a informací o bytu zjištěných ke dni místního šetření.

## 2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ

### Předpoklady

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

### Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

### Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Znalec nezjišťoval, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které by vážla zástava zapsaná v Rejstříku zástav (v souladu s § 1348 NOZ).

Tento posudek nenahrazuje z hlediska stavebnětechnického stavu „Stavebnětechnické posouzení budovy včetně statiky“.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

### Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

### Autorská práva

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL.

## 2.4 PRÁVNÍ STAV

### Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že oceňovaný byt je ve vlastnictví Tomáše Bazovského, nar. 19.11.1984, bytem Písková 830/25, 143 00, Praha 4 – Modřany.

**Stavebněprávní stav**

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaného bytu nebyla objednatelem předložena žádná stavebněprávní dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaného bytu je bez závažnějších závad.

**Zástavní a jiná věcná práva**

Podle výpisu z katastru nemovitostí váznou na oceňovaném bytě následující zástavní práva:

- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 1.700.000 Kč s příslušenstvím, ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle, s právními účinky vkladu ke dni 7.7.2009,
- zástavní právo exekutorské k zajištění pohledávky ve výši 5.557 Kč s příslušenstvím, ve prospěch společnosti Marsa Limited, Belmont Chambers, id.č.403525, se sídlem P.O.BOX 3443, VG111, Road Town, Tortola, Britské Panenské ostrovy, s právními účinky vkladu ke dni 14.1.2013,
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 10.959 Kč s příslušenstvím k podílu 593/47482, ve prospěch společnosti ČEZ Prodej, s.r.o., IČ 27232433, se sídlem Duhová 425/1, 140 00 Praha 4 - Michle, s právními účinky vkladu ke dni 27.2.2014,
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 6.436,22 Kč s příslušenstvím, ve prospěch společnosti RWE Energie, s.r.o., IČ 49903209, se sídlem Limuzská 3135/12, 108 00 Praha 10 - Strašnice, s právními účinky vkladu ke dni 5.9.2014,
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 99.000 Kč s příslušenstvím, povinný:
  - 1. West-End-Bikes s.r.o. v likvidaci, IČ 28521854
  - 2. Bergman Jan Ing., r.č. 570702/1089 a
  - 3. Bazovský Tomáš, r.č. 841119/0040ve prospěch společnosti ZAK TV s.r.o., IČ 64835669, se sídlem Prokopova 166/26, 301 00 Plzeň - Jižní Předměstí, s právními účinky vkladu ke dni 3.10.2014,
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 811.694 Kč s příslušenstvím, povinný:
  - 1. West-End-Bikes s.r.o. v likvidaci, IČ 28521854
  - 2. Bergman Jan Ing., r.č. 570702/1089 a
  - 3. Bazovský Tomáš, r.č. 841119/0040ve prospěch společnosti W & P EURONOVA s.r.o., IČ 40526526, se sídlem Nádražní 2744/14, 301 00 Plzeň - Východní Předměstí, s právními účinky vkladu ke dni 3.10.2014

Vlastnictví oceňovaného bytu není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným dalším zástavním nebo jiným věcným právem třetí osoby.

Podle výpisu z katastru nemovitostí byla na oceňovaných nemovitostech zahájena exekuce a byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitostí.

**Nájemní vztahy**

Z poskytnutých dokumentů ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob. Znalci nebyl umožněn vstup do bytu a nejsou mu známy žádné nájemní vztahy spojené s oceňovaným bytem.

**Jiné vztahy**

Znalec neměl možnost zjistit od vlastníka jiné informace, které by mohly mít vliv na hodnotu majetku. Dle sdělení insolvenčního správce, má v bytové jednotce vedené trvalé bydliště babička dlužníka, která jej obývá bez známého právního titulu (pravděpodobně jako rodinný příslušník), ale insolvenční správce předpokládá, že dobrovolně byt nevyklidí a existuje reálné riziko, že nový nabyvatel dosáhne uvolnění bytu až na základě žaloby na vyklizení, resp. soudního vystěhování, což z hlediska času a možnosti užívání bytu ovlivní výši částky, kterou bude ochoten nový nabyvatel za majetek zaplatit.



### 3 Z POSKYTNUTÝCH METODY

#### 3.1 KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

**Hodnota** (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

#### Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

##### 3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

#### Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

**"Odhadnutá částka..."** představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplácena za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

**"...majetek měl být směněn..."** odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

**"...k datu ocenění..."** vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

**"...mezi dobrovolným kupujícím..."** odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat

nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

**"...dobrovolný prodávající..."** není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

**"...v nezávislé transakci..."** je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

**"...po náležitém marketingovém období..."** znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

**"...při které každá strana jedná informovaně a racionálně..."** předpokládá, že jak dobrovolný kupující, tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupě na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

**"...a bez nátlaku..."** stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

### **Předpoklad**

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

### **Cena obvyklá**

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť.

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."

Z definice lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. majetku, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty. Existuje však velmi mnoho typů majetků, věcí či práv, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu. To ovšem neznamená, že majetek v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cena obvyklá stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

### 3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

#### **Spravedlivá, reálná hodnota**

*Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota)* není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžitě vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

#### **Hodnota využití**

*Value-in-Use (Hodnota využití)* je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

#### **Investiční hodnota**

*Investment Value (Investiční hodnota)* je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

#### **Likvidační hodnota**

*Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji)* je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena ke transakci.

#### **Speciální hodnota**

*Special value (speciální hodnota)* je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

#### **Účetní hodnota**

*Book value (účetní hodnota)* je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.



### 3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny bytu pro potřeby objednatele za účelem prodeje nemovitostí v dražbě. Výsledná hodnota oceňovaného majetku je stanovena na základě běžných tržních přístupů.

## 3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

### 3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezpečný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

#### Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

### 3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

#### Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

**Riziko**

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

**3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP**

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

## 4 OCENĚNÍ

### 4.1 POPIS

Insolvenční správce Ing. Mikeš sdělil, že vlastník oceňovaného bytu (pan Tomáš Bazovský - dlužník) nespolutracuje a oceňovaný byt znalci nezpřístupní.

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 17. února 2016 bez účasti vlastníka bytu pana Tomáše Bazovského a znalec tak provedl místní šetření pouze z veřejně dostupných prostor.

Informace o výměře bytu a jeho vybavení získal znalec z podkladů dostupných na příslušném úřadě – v prohlášení vlastníka, a dále z podkladů poskytnutých insolvenčním správcem. Znalec upozorňuje, že mu není k datu ocenění znám přesný stavebně-technický stav bytu (interiéru bytu) ani materiálové provedení vnitřních konstrukcí. Pro ocenění předpokládá, že byt je v průměrném stavu s běžným vybavením a přiměřeným opotřebením. V případě, že stav bytu je výrazně odlišný, může mít tato skutečnost vliv i na výslednou hodnotu stanovenou v tomto posudku.

#### 4.1.1 STRUČNÝ POPIS BYTOVÉHO DOMU Č.P. 2255

Jedná se o panelový bytový dům (BD) se třinácti nadzemními podlažími a jedním podlažím podzemním. Panelový dům se nachází východně od centra Prahy, v jejím širším centru (městská část Praha – Strašnice). Bytový dům je přístupný z veřejné zpevněné komunikace ulice Křenická. Nejbližší okolní městská zástavba je tvořena převážně rodinnými domy vilového typu a činžovními domy. V blízkém okolí panelového domu se nachází základní občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, potraviny, atd.), další občanská vybavenost se nachází v širším okolí (cca do 2 km od BD). V docházkové vzdálenosti je stanice Skalka, metro trasy „A“ a zastávky MHD (bus, tramvaj) a dále je v blízkosti BD vlakové nádraží Praha – Malešice, vzdálené asi 2 km. Historické centrum města Prahy je od BD vzdáleno asi 7,5 km (cca 25 min při využití MHD).

Panelový dům prošel pravděpodobně v nedávné době revitalizací a modernizací, při které bylo provedeno zateplení vnější fasády, výměna původních oken za plastová s izolačním zasklením vč. parapetů, zasklení (nebo obměna zasklení) lodžii, instalace zdvihací plošiny pro invalidy u hlavního vstupu do BD, instalace nových domovních zvonků s video systémem, předláždění vstupního schodiště, atd.

#### Stavební popis

Nosná svislá a vodorovná konstrukce je panelová. Střecha je plochá s pravděpodobně asfaltovou krytinou. Schodiště v domě je pravděpodobně železobetonové s povrchovou úpravou z teraca či keramické dlažby. Okna jsou plastová s izolačním zasklením. Vstupní dveře do domu jsou plastové s izolačním zasklením. Podlahy ve společných částech domu mají nášlapnou vrstvu provedenou pravděpodobně z keramické dlažby. Omítky vnitřní jsou pravděpodobně vápenné. Obklady vnitřní ve společných částech domu jsou nejspíše z keramického obkladu, vnější fasáda je tvořena kontaktním zateplovacím systémem s tenkovrstvou omítkou. Objekt je pravděpodobně vytápěn centrálně, je napojen na vodovod a kanalizaci. V domě je instalován osobní výtah.

#### Technický stav

Celkový stav objektu je dobrý a odpovídá míře prováděné údržby, způsobu užívání a stáří stavby.

#### Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle odborného odhadu znalce a na základě místního šetření je stavba užívána od 80. let 20. století.

#### 4.1.2 STRUČNÝ POPIS BYTU č. 2255/3

Dle informací zjištěných z KN (prohlášení vlastníka) se oceňovaný byt nachází v 1.NP panelového domu. Dispozice bytu je 2+1 a výměra bytu činí 59,3 m<sup>2</sup>. Byt se skládá z předsíně (12 m<sup>2</sup>), kuchyně (8 m<sup>2</sup>), dvou pokojů (18,4 a 12,7 m<sup>2</sup>), koupelny (2,6 m<sup>2</sup>), WC (1 m<sup>2</sup>) a komory (3,1 m<sup>2</sup>). Součástí bytu je lodžie o výměře 3,1 m<sup>2</sup> (plocha se nezapočítává do celkové plochy bytu), a dále je příslušenstvím bytu sklep o výměře 1,5 m<sup>2</sup> v podzemních prostorách BD. Znalci nebyl umožněn přístup do bytu, a při ocenění tak znalec předpokládal průměrný technický stav bytu a jeho průměrné vybavení vč. opotřebení.

*(Předpoklad: Vstupní dveře do bytu se předpokládají dýhované, dveře v interiéru pak dřevotřískové do ocelové zárubně. Okna jsou plastová s izolačním zasklením. Předpokládá se osazení článkových litinových otopných těles. Podlahy s běžnými krytinami.)*

##### Technický stav

Stavebnětechnický stav bytu předpokládá znalec průměrný s běžným vybavením a prováděním standardní údržby.

#### 4.2 PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S OCEŇOVANÝM BYTEM

##### 4.2.1 PRÁVA

###### Nájemní vztahy

Při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva, která by zvyšovala hodnotu oceňovaného bytu.

###### Věcná břemena

Ve prospěch oceňovaného bytu nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná věcná břemena, která by zvyšovala hodnotu oceňovaných nemovitostí.

##### 4.2.2 POPIS ZÁVAD

###### Věcná břemena

K tíži oceňovaného bytu nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná věcná břemena, která by snižovala hodnotu oceňovaného bytu.

###### Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí vážnou na oceňovaném bytu dále uvedená zástavní práva smluvní a exekutorská k zajištění pohledávek vč. příslušenství:

- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 1.700.000 Kč s příslušenstvím, ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
- zástavní právo exekutorské k zajištění pohledávky ve výši 5 557 Kč s příslušenstvím, ve prospěch společnosti Marsa Limited, Belmont Chambers,
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 10 959 Kč s příslušenstvím k podílu 593/47482, ve prospěch společnosti ČEZ Prodej, s.r.o.,
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 6.436,22 Kč s příslušenstvím, ve prospěch společnosti RWE Energie, s.r.o.,
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 99.000 Kč s příslušenstvím ve prospěch společnosti ZAK TV s.r.o.,
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 811.694 Kč s příslušenstvím ve prospěch společnosti W & P EURONOVA s.r.o.,

Podrobněji jsou zástavní práva uvedena v kapitole 2.4 PRÁVNÍ STAV, podkapitola ZÁSTAVNÍ A JINÁ VĚCNÁ PRÁVA.

###### Předkupní práva

Nebyla zjištěna.



### Jiné závady

Podle výpisu z katastru nemovitostí byly na majetek vlastníka zahájeny exekuce a byly vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitosti.

Znalci nejsou k datu ocenění známy žádné nájemní vztahy k oceňovanému bytu. Pro ocenění znalec předpokládá, že žádné nájemní vztahy, které by snižovaly hodnotu bytu, nejsou k datu ocenění uzavřeny.

Znalec neměl možnost zjistit od vlastníka jiné informace, které by mohly mít vliv na hodnotu majetku. Dle sdělení insolvenčního správce, má v bytové jednotce vedené trvalé bydliště babička dlužníka, která jej obývá bez známého právního titulu (pravděpodobně jako rodinný příslušník), ale insolvenční správce předpokládá, že dobrovolně byt nevyklidí a existuje reálné riziko, že nový nabyvatel dosáhne uvolnění bytu až na základě žaloby na vyklizení, resp. soudního vystěhování, což z hlediska času a možnosti užívání bytu ovlivní výši částky, kterou bude ochoten nový nabyvatel za majetek zaplatit.

### 4.2.3 VLIV ZÁVAD NA HODNOTU NEMOVITÉHO MAJETKU

Výše uvedené závady (vyjma trvalého bydliště babičky dlužníka) nemají vliv na hodnotu oceňovaného bytu a dle názoru znalce zaniknou v průběhu řízení, resp. dražby.

V případě předpokladu nutnosti podání žaloby na vyklizení bytu, lze uvažovat, že rizika a čas, příp. náklady s žalobou na vyklizení bytu, promítne běžný investor do nabízené částky, resp. hodnota bytu je daným ovlivněna. Tuto skutečnost znalec zohlednil ve výpočtu (způsob popsal znalec dále v textu).

## 4.3 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

Předmětem ocenění je byt č. 2255/3 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 593/47482. Pro daný typ majetku bylo znalcem zajištěno dostatečné množství informací a nabídek na trhu s nemovitostmi v daném místě a proto byla pro ocenění majetku použita porovnávací metoda.

### 4.3.1 METODA POROVNÁVACÍ

Pro výpočet porovnávací hodnoty bytu byly použity nabídkové ceny porovnatelných bytů v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem technického stavu objektu, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovitosti s ohledem na prováděnou údržbu atd.,
- koeficientem technického stavu bytu, který zohledňuje technický stav porovnávaného a oceňovaného bytu s ohledem na prováděnou údržbu atd.,
- koeficientem vybavenosti bytu, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávaného a oceňovaného bytu (garážová stání, sklepní kóje, atd.),
- koeficientem podlažního umístění, který zohledňuje polohu oceňovaného bytu v rámci bytového domu,
- koeficientem velikosti výměry bytu, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných bytů,
- koeficient vývoje cen, která reflektuje vývoj průměrných cen v daném místě a čase ve vztahu k realizovanému prodeji.



**Příloha č. 1**

Výpočet, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 1.

**4.3.2 ZOHLEDNĚNÍ ZÁVADY**

Dle sdělení insolvenčního správce, má v bytové jednotce vedené trvalé bydliště babička dlužníka, a lze předpokládat, že dobrovolně byt nevyklidí. Existuje reálné riziko, že nový nabyvatel dosáhne uvolnění bytu až na základě žaloby na vyklizení, resp. soudního vystěhování. Rizika, čas, náklady spojené s vyřízením žaloby na vyklizení a nemožnost okamžitého užívání bytu zohlední běžný kupující do nabízené částky.

Znalec do výpočtu toto riziko rovněž zohlednil, z důvodu, že u použitých srovnatelných vzorků v použité metodě ocenění takové riziko obsaženo není. Byty použité pro porovnání jsou určeny k okamžitému užívání bez dalších nákladů s řešením žaloby na vyklizení bytu atd.

Lze předpokládat, i když ne předjímat rozhodnutí příslušného soudu, že soud dané žalobě vyhoví (není evidováno věcné břemeno, nájemní smlouva apod.), a čas spojený s tímto úkonem může činit půl roku až tři roky.

V rámci zohlednění tohoto rizika byla uplatněna srážka ve výši 10% z obvyklé ceny.

## 5 ZÁVĚR

### 5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) bytu pro potřeby objednatele (za účelem prodeje nemovitosti v rámci dražby).

Porovnávací hodnota bytu bez zohlednění závad	2.700.000 Kč
Riziko (žaloba na vyklizení, čas, příp. náklady)	10%
Výsledná hodnota (obvyklá cena) včetně rizik spojených s uvolněním bytu (zaokrouhleno)	2.400.000 Kč

### 5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA (OBVYKLÁ CENA)

<p><b>VÝSLEDNÁ HODNOTA BYTU (SE ZOHLEDNĚNÍM ZÁVAD) SPECIFIKOVANÉHO V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ ČINÍ</b></p>
<p><b>2.400.000 Kč</b></p> <p>(SLOVY: DVA MILIONY ČTYŘI STA TISÍC KORUN ČESKÝCH)</p>

#### Poznámka

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

#### Upozornění a rizika

Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

Znalec upozorňuje, že mu není známo, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které vázne zástavní právo zapsané v Rejstříku zástav. Podle ustanovení § 1348 NOZ by jakékoli nově zřizované zástavní právo k takové nemovitosti (jednotlivé věci) nevzniklo.

Insolvenční správce Ing. Mikeš sdělil, že vlastník oceňovaného bytu (pan Tomáš Bazovský - dlužník) nespolupracuje a oceňovaný byt znalci nezpřístupní.

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 17. února 2016 bez účasti vlastníka bytu pana Tomáše Bazovského a znalec tak provedl místní šetření pouze z veřejně dostupných prostor.

Informace o výměře bytu a jeho vybavení získal znalec z podkladů dostupných na příslušném úřadě – v prohlášení vlastníka a z podkladů poskytnutých insolvenčním správcem. Znalec upozorňuje, že mu není k datu ocenění znám přesný stavebně-technický stav bytu ani materiálové provedení vnitřních konstrukcí. Pro ocenění předpokládá, že byt je v průměrném stavu s běžným vybavením a přiměřeným opotřebením.

Riziko spojené s uvolněním bytu, případně nezbytností podat žalobu na vyklizení, bylo ve výpočtu zohledněno.

Znalec upozorňuje, že stav oceňovaného bytu se může lišit od stavu předpokládaného Znalcem, což může mít vliv na výslednou uvedenou hodnotu oceňovaného bytu.

Dále na oceňovaném bytu č. 254/53 vážne zástavní právo exekutorské, byly zahájeny exekuce a byly vydány exekuční příkazy k prodeji bytu (viz výše v textu).

### **Metodické postupy**

Výsledná hodnota oceňovaného bytu byla stanovena porovnávací metodou. Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných objektech a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými a obdobnými nemovitostmi. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi oceňovanými a porovnávanými byty, se zjistí výsledná hodnota.

Vstupy do porovnávací metody jsou použity z veřejně dostupných zdrojů, z kupních smluv (realizované prodeje), a dále z nabídek realitní inzerce. Pravdivost informací u nabízených nemovitostí znalec neověřoval, rovněž nelze zjistit, jak dlouho je daná nemovitost (byt) nabízena, případně jestli už není prodána. Z popsaných důvodů jsou nabídkové ceny porovnávaných bytů upravovány.

Jak znalec v posudku několikrát upozorňuje, není mu znám přesný stavebně-technický stav bytu k datu ocenění.

Koeficientem prodejnosti byly sníženy nabídkové ceny porovnávaných nemovitostí vzhledem ke stavu nabídky a poptávky obdobných nemovitostí na trhu a korekci provize z prodeje realitním kancelářím, která je zahrnuta v nabídkové ceně. V případě, že porovnávané nemovitosti jsou v daném kritériu lepší (větší) je tento koeficient  $<1$ , v případě rovnosti  $=1$  a v případě, že jsou horší (menší) je tento koeficient  $>1$ .

Znalec upravil zejména koeficienty zohledňující technický stav bytového domu a bytu, dále vybavenost bytu, podlažní umístění bytu a jeho velikost.

### **Prodejnost**

Za pozitivní vlivy ovlivňující prodejnost oceňovaného bytu považuje Znalec polohu bytového domu, který se nachází v městské části Praha – Strašnice (širší centrum města Prahy), v blízkosti metra „A“ (stanice Skalka) s dobrou dostupností do historického centra města (cca 20 min.) a dále provedenou revitalizaci a modernizaci celkového stavu bytového domu.








Obecně je umístění bytu v 1.NP chápáno za spíše negativní vliv, na druhou stranu však s ohledem na instalovanou plošinu pro obyvatele s handicapem, může být i poptáván ze strany skupiny kupujících.

## **PŘÍLOHY**

Příloha č. 1	VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY
Příloha č. 2	FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY
Příloha č. 3	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
Příloha č. 4	FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
Příloha č. 5	FOTOGRAFIE

# VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

## Popis nemovitostí

Popis nemovitosti						
Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5	Porovnávaná nemovitost č. 6
byť č. 2255/3, dispozice 2+1 s lodží ul. Křenická, P10 - Strašnice	byť 2+1 Oravská, Praha 10 - Strašnice	byť 2+1 Přeloucká, Praha 10 - Strašnice	byť 2+1 Michelangelova, Praha 10 - Strašnice	byť 2+kk Mukařovská, Praha 10 - Strašnice	byť, výměra cca 65 m <sup>2</sup> ul. Křenická, P10 - Strašnice	byť č. 2255/65 ul. Křenická, P10 - Strašnice
zdroj informací:	reálná inzerce	reálná inzerce	reálná inzerce	reálná inzerce	reálná inzerce	reálná inzerce
						
Byť 2+1 v OV ve 5.NP panel. domu (bez výřahu) v P10 Strašnických. Byť po částečné rekonstrukci. V pokojích jsou parkety, koupelna rekonstruována v r. 2005. Dům je po zateplení a výměně oken (plastová). Podlahovou plochu má 55 m <sup>2</sup> plus sklep. Orientace pokojů je S a J. Dispozice bytu - 2 nepříchozí pokoje, kuchyň, předstíh (vestav. skříňová), koupelna s vanou a samostatné WC. Dopravní dostupnost - metro Strašnická 8 min. pěšky, nebo 1 min. zastávka busu. Dostupná kompletní občasn. vybavenost. Údaje o energetické náročnosti budovy nejsou dostupné (objekt zařazen do třídy G.)	Byť v klidné lokalitě P10 Strašnice s výbornou dopravní dostupností do centra města a napojením na městský okruh. Dispozice: 2 nepříchozí pokoje, obývací pokoj, ložnice (vstup na lodžii), kuchyň (+spáž), koupelna s vanou, samostatné WC a vstupní halou (úložné prostory). K bytu náleží sklep v přízemí domu. Dům po celkové rekonstrukci společných prostor a vzhledu sítí, zbylá dokončit v letošním roce výměnu oken. Dobře fungující Společenství vlastníků B1. Bezproblémové parkování v okolí domu. Zastávka tram. č. 22, 26 do 3 min. od BD, metro A Strašnice do 10. min. volně chodce.	Zrekonstruovaný byt v OV s dispozicí 2+1 v ohlédem domě. Dům je vzdálen 5 min. od metra "A" Strašnice. Lokalita nabízí veškerou občasn. vybavenost v pěší vzdálenosti. V bytě vestavné snížení a skříňová postel na měru. Ceňová podl. plocha je 54,7m <sup>2</sup> + 2 m <sup>2</sup> balkon + 2m <sup>2</sup> sklep. Oken plastová, elektro po rekonstrukci v mědi, jádra původní zachována. Byť v 5.NP bez výřahu. Dům má 4 roky starou střechu a okapy.	Byť v 1.NP, zvýšené přízemí BD. Zděné bytové jádro. BD je zateplen a má nová plast. okna. BD navazuje základem vřadomně a bytových domů. Parkování možné před BD. Dispozice: předstíh, koupelna, samostatné WC, látna se vstupem do ložnice, ložnice, obývací pokoj s kuchyní. koutem vč. spotřebičů. Doprava: metro A, zastávka Strašnice 8 min. od BD, bus č. 111, 125, 138, 329, Pražský okruh, železniční spojem 3 min. Obchůzka v místě: 10 min. nákupní centrum Tesco Store, restaurace, MŠ, ZŠ, ZUŠ, atd.	Smlouva kupní ze dne 25.02.2014. Právní účinky zápisu ze dne 03.03.2014. Zápis proveden dne 03.04.2014. Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemků: 3924/2, LV 12324 k.ú. Strašnice 3925/6, LV 12324 k.ú. Strašnice 3925/6, LV 12324 k.ú. Strašnice	Smlouva kupní ze dne 26.8.2015 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemků: 3924/2, LV 12324 k.ú. Strašnice 3925/6, LV 12324 k.ú. Strašnice 3925/6, LV 12324 k.ú. Strašnice	

## Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5	Porovnávaná nemovitost č. 7
Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	59	55	68	55	53	65	65
Prodejní/nabídková cena (Kč)	-	2 690 000	3 190 000	2 890 000	2 900 000	2 600 000	2 820 000
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	-	48 909	46 912	52 545	54 717	39 816	43 185
Koeficient prodejnosti/růstu ceny v čase	-	0,90	0,95	0,85	0,85	1,10	1,03
Výchozí jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	-	44 018	44 566	44 664	46 509	43 798	44 481

## Porovnání

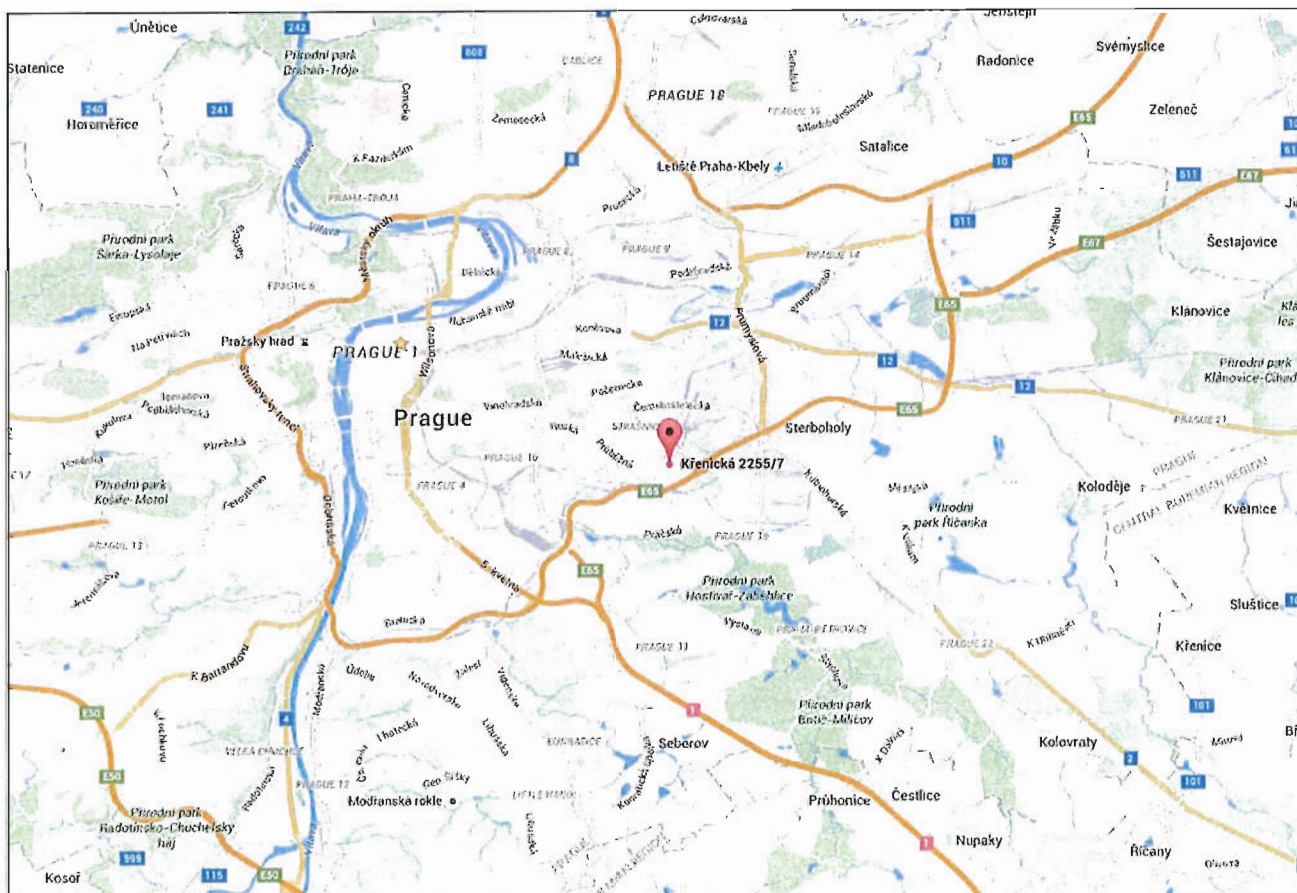
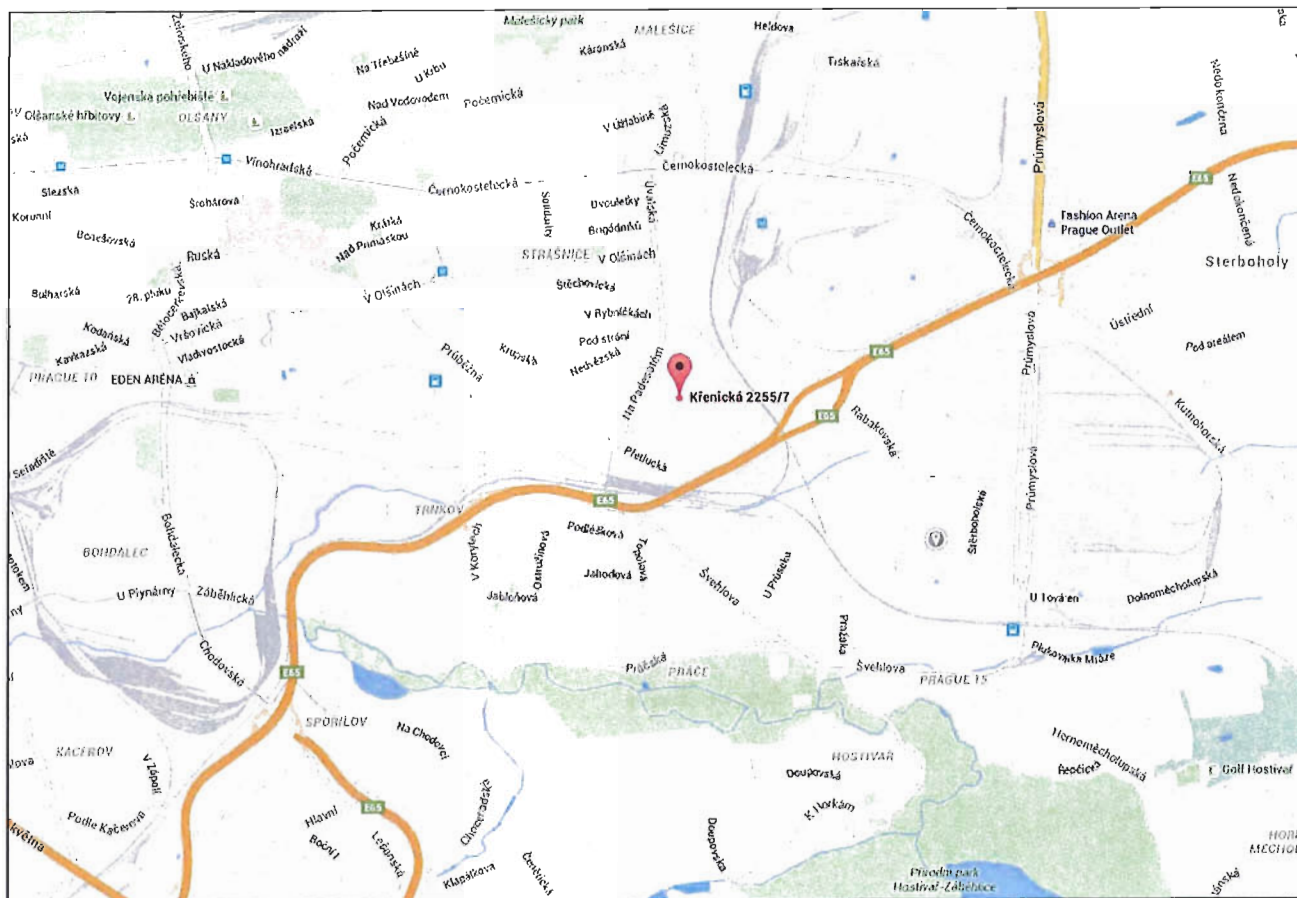
Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5	Porovnávaná nemovitost č. 7
Poloha	-	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient polohy	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Dopravní dostupnost	-	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient dopravní dostupnosti	-	obdobný	horší	obdobný	obdobný	obdobný	obdobný
Technický stav objektu	-	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient technického stavu	-	lepší	lepší	lepší	lepší	obdobná	obdobná
Technický stav bytu	-	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00
Koeficient technického stavu	-	sklep	sklep	sklep	sklep	obdobná	obdobná
Vybavenost bytu	sklep (1,5 m <sup>2</sup> ), lodžie (3,1 m <sup>2</sup> )	sklep	lodžie, sklep	balkon (2 m <sup>2</sup> ), sklep (2 m <sup>2</sup> )	menší	obdobná	obdobná
Koeficient vybavení	-	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00
Podlažní umístění v BD	1.NP/13.NP	5.NP/5.NP bez výřahu	2.NP/5.NP	4.NP/4.NP bez výřahu	1.NP/6.NP	větší	lepší
Koeficient podlažního umístění	-	1,10	0,97	1,10	1,00	0,97	0,97
Velikost bytu	-	menší	větší	menší	menší	větší	menší
Koeficient velikosti	-	0,98	1,05	0,98	0,97	1,05	1,05

## Výsledná porovnávací hodnota

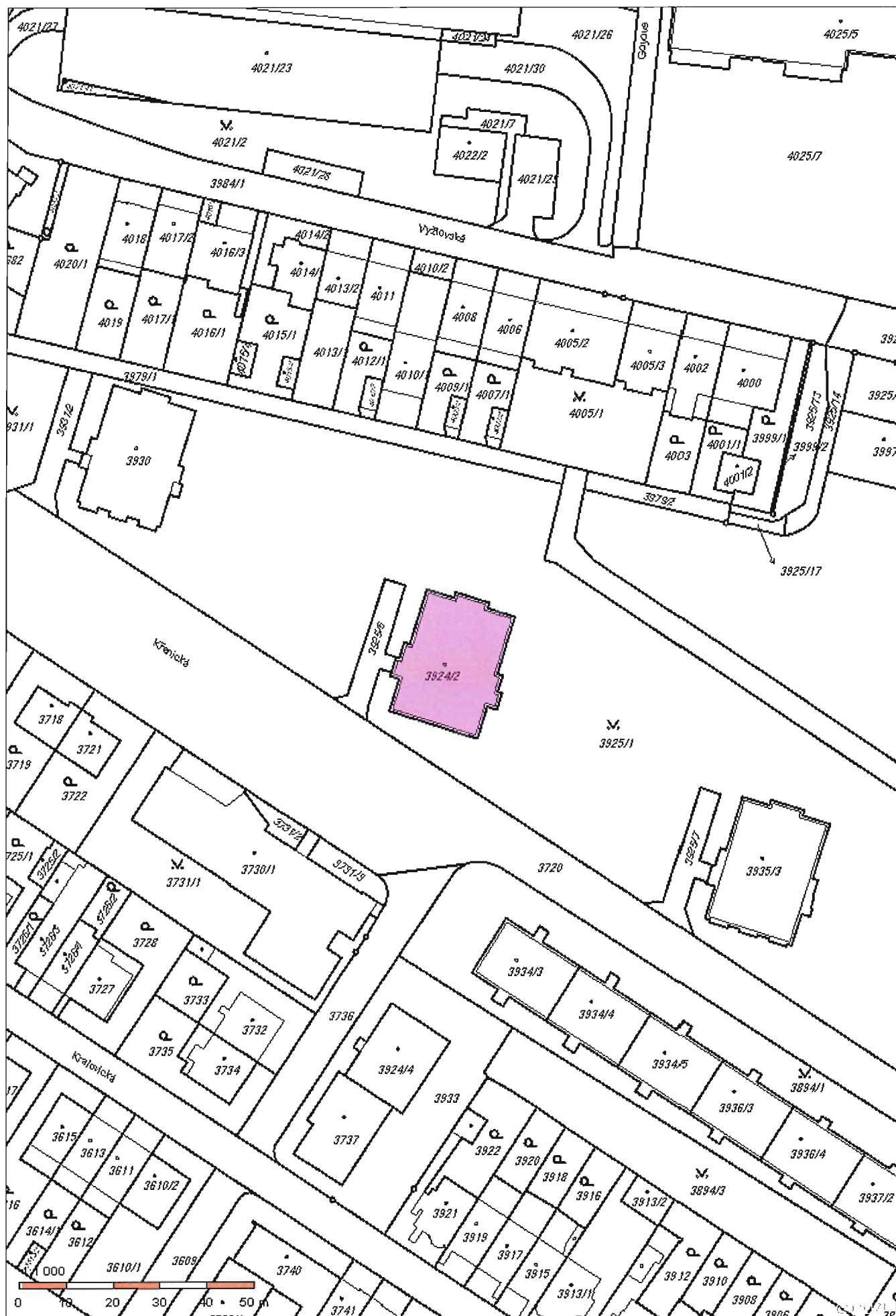
Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5	Porovnávaná nemovitost č. 7
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	-	48 909	46 912	52 545	54 717	39 816	43 185
Upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	-	48 280	45 277	45 740	45 001	44 608	45 304
Výsledná jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	-	45 702	-	-	-	-	-
Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	59	-	-	-	-	-	-
Porovnávací hodnota (Kč)	2 710 110	-	-	-	-	-	-
Výsledná porovnávací hodnota (Kč)	2 710 000	-	-	-	-	-	-

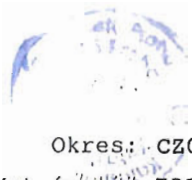
Porovnávací hodnota bytu bez závad (zaokrouhleno)	2 700 000 Kč
Výsledná hodnota se zohledněním závad užívaním třetí osoby (přepoklad žaloby na vyklizení) (zaokrouhleno)	2 400 000 Kč











# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2016 08:05:59

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

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731943 Strašnice

List vlastnictví: 9932

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Bazovský Tomáš, Písková 830/25, Modřany, 14300 Praha 4	841119/0040	

## B Nemovitosti

### Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
2255/3	byt		byt.z.	593/47482
Vymezeno v:				
Budova Strašnice, č.p. 2255, byt.dům, LV 3347				
na parcele 3924/2, LV 12324				

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

### C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

#### o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1.700.000,- Kč s příslušenstvím

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1,  
Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:  
64948242

V-34626/2009-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.07.2009. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 07.07.2009.

V-34626/2009-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 5 557,- Kč s příslušenstvím

Marsa Limited, Belmont Chambers,  
id.č.403525, P.O.BOX 3443, VG111,  
Road Town, Tortola, Britské  
Panenské ostrovy

Z-24729/2015-101

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 120 EX-  
49562/2012 17 ze dne 14.12.2012.

Z-91345/2012-101

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 120 EX-  
49562/2012 17 ze dne 14.12.2012. Právní moc ke dni 14.01.2013.

Z-7365/2013-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 10 959,- Kč s příslušenstvím  
k podílu 593/47482

ČEZ Prodej, s.r.o., Duhová 425/1,  
Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:  
27232433

Bazovský Tomáš, Písková 830/25, Modřany, 14300 Praha  
4, RČ/IČO: 841119/0040  
Jednotka: 2255/3

V-10661/2014-101

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2016 08:05:59

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731943 Strašnice

List vlastnictví: 9932

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 014 EX-7205/2013 17 ze dne 26.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 27.02.2014. Zápis proveden dne 14.04.2014.

V-10661/2014-101

Pořadí k 27.02.2014 06:53

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pohledávka ve výši 6 436,22 Kč s příslušenstvím  
RWE Energie, s.r.o., Limuzská Jednotka: 2255/3  
3135/12, Strašnice, 10800 Praha 10,  
RČ/IČO: 49903209

V-57288/2014-101

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 099 Ex-6685/2014 -19 ze dne 05.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 05.09.2014. Zápis proveden dne 31.10.2014.

V-57288/2014-101

Pořadí k 05.09.2014 15:43

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pohledávka ve výši 99 000,- Kč s příslušenstvím  
povinný:  
1. West-End-Bikes s.r.o. v likvidaci, IČO 28521854  
2. Bergman Jan Ing., r.č.570702/1089  
3. Bazovský Tomáš, r.č.841119/0040  
ZAK TV s.r.o., Prokopova 166/26, Jednotka: 2255/3  
Jižní Předměstí, 30100 Plzeň,  
RČ/IČO: 64835669

V-64324/2014-101

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 134 EX-07324/2011 -371 ze dne 03.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.10.2014. Zápis proveden dne 11.12.2014.

V-64324/2014-101

Pořadí k 03.10.2014 22:27

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pohledávka ve výši 811 694,- Kč s příslušenstvím  
povinný:  
1. West-End-Bikes s.r.o. v likvidaci, IČO 28521854  
2. Bergman Jan Ing., r.č.570702/1089  
3. Bazovský Tomáš, r.č.841119/0040

V-64290/2014-101

W & P Euronova S.R.O., Nádražní Jednotka: 2255/3  
2744/14, Východní Předměstí, 30100  
Plzeň, RČ/IČO: 40526526

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 134 EX-19318/2014 -019 ze dne 03.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.10.2014. Zápis proveden dne 11.12.2014.

V-64290/2014-101

Pořadí k 03.10.2014 22:28

- o Nařízení exekuce

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2016 08:05:59

Les: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

zemí: 731943 Strašnice

List vlastnictví: 9932

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

yp vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

JUDr. Dalimil Mika, Exekutorský úřad Klatovy

Bazovský Tomáš, Písková 830/25, Modřany, 14300 Praha  
4, RČ/IČO: 841119/0040

Z-90714/2012-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Praha 4, 67 EXE 4763/2012-16 ze dne  
12.11.2012; uloženo na prac. Praha

Z-90714/2012-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 2255/3

V-10661/2014-101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 014 Ex-7205/2013 16 ze dne  
26.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 27.02.2014. Zápis proveden dne  
14.04.2014; uloženo na prac. Praha

V-10661/2014-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 2255/3

Z-91345/2012-101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120 EX-49562/2012 18 ze dne 14.12.2012.

Z-91345/2012-101

o Zahájení exekuce

ověřený soudní exekutor: JUDr. Antonín Dohnal, Otakara Březiny 229, 790 01 Jeseník

Bazovský Tomáš, Písková 830/25, Modřany, 14300 Praha  
4, RČ/IČO: 841119/0040

Z-1364/2014-811

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 014-EX  
7205/2013 -9 ze dne 11.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.03.2014. Zápis  
proveden dne 17.03.2014; uloženo na prac. Jeseník

Z-1364/2014-811

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17,  
120 00 Praha 2

Bazovský Tomáš, Písková 830/25, Modřany, 14300 Praha  
4, RČ/IČO: 841119/0040

Z-54700/2014-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 6685/14-13 k 68 EXE-  
3070/2014 15 ze dne 29.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.08.2014. Zápis  
proveden dne 05.09.2014; uloženo na prac. Praha

Z-54700/2014-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 2255/3

Z-56136/2014-101

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 3

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2016 08:05:59

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731943 Strašnice

List vlastnictví: 9932

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 099 EX-6685/2014 18 ze dne 05.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 05.09.2014. Zápis proveden dne 17.09.2014; uloženo na prac. Praha

Z-56136/2014-101

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Prošek, Rychtaříkova 1,  
326 00 Plzeň

Bazovský Tomáš, Písková 830/25, Modřany, 14300 Praha  
4, RČ/IČO: 841119/0040

Z-62923/2014-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX 19318/14-011 k 15 EXE-3630/2014 20 ze dne 02.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.10.2014. Zápis proveden dne 09.10.2014; uloženo na prac. Praha

Z-62923/2014-101

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
povinný:

West-End-Bikes s.r.o., IČ:28521854

Bergman Jan, nar.02.07.1957

Bazovský Tomáš, nar.19.11.1984

Jednotka: 2255/3

Z-76690/2014-101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134 EX-19318/2014 -018 ( v souladu s oprávným Usnesením č.134 EX 19318/14-139 ze dne 05.11.2014, p. m. dne 18.11.2014) ze dne 03.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.12.2014. Zápis proveden dne 20.01.2015; uloženo na prac. Praha

Z-76690/2014-101

## o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Plzeň, Mgr. et Ing. Jiří Prošek

Bazovský Tomáš, Písková 830/25, Modřany, 14300 Praha  
4, RČ/IČO: 841119/0040

Z-66576/2014-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 66 EXE 2713/2011-16 OS P4 ze dne 30.06.2011. Právní účinky zápisu ke dni 17.10.2014. Zápis proveden dne 27.10.2014; uloženo na prac. Praha

Z-66576/2014-101

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.06.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.07.2009.

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 4



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2016 08:05:59

res: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

zemí: 731943 Strašnice

List vlastnictví: 9932

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

istina

V-34627/2009-101

Pro: Bazovský Tomáš, Písková 830/25, Modřany, 14300 Praha 4

RČ/IČO: 841119/0040

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:

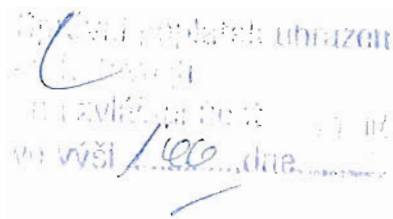
Vyhotoveno: 11.02.2016 08:06:00

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Šeflová Jana

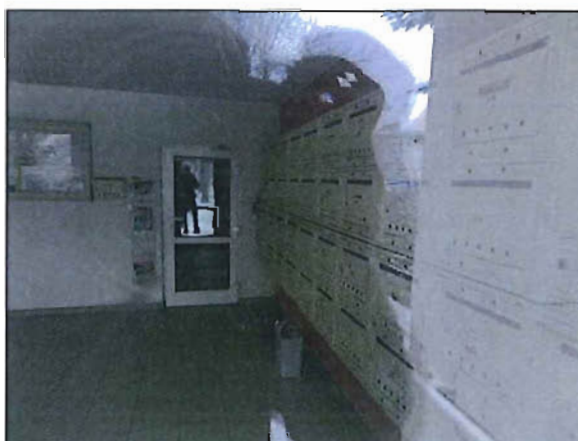
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: ..... 11.02.2016



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 5



## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o. jako znaleckým ústavem v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nehmotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkouvání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkouvání transferových cen účetní evidence ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem N43239/16 znaleckého deníku a obsahuje 26 listů.

Posudek vyhotovil:

**EQUITA Consulting s.r.o.**

**Znalecký ústav**

Truhlářská 3/1108

110 00 Praha 1 – Nové Město

Tel.: +420 224 815 521

E-mail: [equita@equita.cz](mailto:equita@equita.cz)

<http://www.equita.cz>

Posudek připravili:

Ing. Ondřej Ferenčík

Ing. Miroslava Valtová

V Praze dne 24. února 2016



Ing. Leoš Klimt

ředitel

EQUITA Consulting s.r.o.