

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3044-3.5/16

obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky v osobním vlastnictví č. 726/1 obsažené v obytné budově čp. 725-726 včetně příslušenství a podílu na společných částech domu čp. 725 - 726 a pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 288 a 289 v k.ú. Doksy u Máchova jezera, okres Česká Lípa

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s. ,
insolvenční dlužník Jiří Heindrich, Doksy
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny
nemovitosti bytové jednotky v osobním vlastnictví č.
726/1 obsažené v obytné budově čp. 725-726 včetně
podílu na společných částech domu čp. 725-726 a
pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 288 a 289
v k.ú. Doksy u Máchova jezera, okres Česká Lípa
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. a 228/2014 Sb. podle stavu ke dni 22.1.2016 znalecký posudek vypracoval:

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

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

V Praze 28.1.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovitosti bytové jednotky v osobním vlastnictví č. 726/1 obsažené v obytné budově čp. 725-726 včetně příslušenství a podílu na společných částech domu čp. 725-726 a pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 288 a 289 v k.ú. Doksy Máchova jezera, okres Česká Lípa

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka v osobním vlastnictví č. 726/1 obsažená v obytném domě čp. 725-726 včetně příslušenství a podílu na společných částech domu p.č. 725-726 a pozemkové parcele zast. plochy p.č. 288 a 289 v k.ú. Doksy u Máchova Jezera, okres Česká Lípa
Adresa předmětu ocenění:	Hálkova 726 472 01 Doksy
Kraj:	Liberecký
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Doksy
Katastrální území:	Doksy u Máchova jezera
Počet obyvatel:	5 204

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.1.2016 za přítomnosti insolvenčního dlužníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ Česká Lípa ze dne 9.11. 2015 pro k.ú. Doksy u Máchova jezera LV 3052 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Doksy u Máchova Jezera v oblasti oceňované nemovitosti v M 1:1000
- prohlídka obytného domu čp. 725 a 726 a bytové jednotky č. 726/1 která byla zpřístupněna
- pořizená fotodokumentace obytného domu a interiéru bytové jednotky
- zjištění stáří obytného domu
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitosti a v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

- | | |
|---------------------------------------|-----|
| - Jiří Heinrich, r.č. 880306/2510 | 1/2 |
| - Petra Heinrichová, r.č. 926020/2446 | 1/2 |

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 a podílu na společných částech domu a pozemkových parcelách byly získány prohlídkou obytného domu čp. 725-726, bytové jednotky č. 726/1. Bytová jednotka byla insolvenčním dlužníkem zpřístupněna. Insolvenční dlužník v bytové jednotce bydlí. Stáří obytného domu bylo získáno informací od původních prvotních majitelů sousedních bytových jednotek v domě. Bytové jednotky a tedy i obytný dům jsou užívány od roku 1964 což odpovídá typu výstavby obytného domu, stáří tedy 52 let. Insolvenční dlužník získal bytovou jednotku č. 726/1 v roce 2012 na základě kupní smlouvy. Bytový dům byl postaven jako součást tehdejšího malého „sídliště“ vojenské výstavby bytových jednotek v této lokalitě města, kde byly později stavěny další obytné domy. Obytný dům se zásadně nachází v původním stavu, v

posledním období byla provedena celková revitalizace obvodového pláště domu tj. zateplení fasády vč. strukturované omítky v barevném provedení, sokl z kameniva v pryskyřici, vyměněna střešní krytina na plastovou folii, plastová okna, plastové vstupní dveře s prosklením. Interiér domu je původní, schody 2ramenné teracové schodnicové, teracová dlažba na podestách, mezipodestách a v chodbě přízemí. Pozemkové parcely zast. plochy jsou plošně jen pod zastavěnou plochou domem. Obytný dům /dvě bytové sekce se samostatnými čísly popisnými/ a pozemkové parcely zastavěné plochy tvoří jednotný funkční kompaktní celek jednoho společenství vlastníků jednotek a je ve spoluvlastnictví majitelů byt. jednotek, tedy i podílu insolvenčního dlužníka. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci obytného domu i interiéru bytové jednotky- viz. příloha posudku.

Bylo zjištěno, že bytová jednotka č. 726/1 je obsažena v obytné budově postavené jako samostatné v sestavě dvou obytných domů /sekcí/. Obytný dům je přístupný z místní městské asfaltové komunikace Hálkova a z jejího chodníku, dům je na okraji sídliště obytných domů, v blízkosti jiné obytné domy pozdější výstavby. Okolní pozemek domu je cizího vlastníka. Omezené parkování možné na přilehlé ulici.

Obytný dům není podsklepen, má čtyři nadzemní podlaží obsahující jen bytové jednotky, v přízemí ještě zázemí domu. Zastřešení domu je plochou střechou, krytina je plastová foliová. Klempířské konstrukce jen parapetů oken, krytina přetažena až do líce domu a tvoří jeho olemování bez klempířských konstrukcí. Okna na domě vyměněná plastová. Venkovní omítky již zmíněny. Vstupní dveře do domu plastové s prosklením. Dům se stavebně nachází v původním stavebně technickém stavu /viz.výše/. Byt insolvenčního dlužníka nebyl za celou dobu jeho užívání zásadním způsobem rekonstruován nebo modernizován. Vybavenost se nachází v půdním stavu až na vybavení kuchyně nábytkem, sporákem.

Dům je postaven tradiční zděnou konstrukcí, stropy jsou rovné nespalné s omítaným rovným podhledem, schody jsou dvouramenné nespalné betonové montované s teracovou úpravou. Dveře do bytů hladké do ocelových. V domě běžné vnitřní štukové omítky. Dům je plně napojen na inž. síť. Dům nemá osobní výtah. Vytápění bytů je ústřední dálkové, ohřev TUV lokální. Do vlastnictví společenství vlastníků patří pozemkové parcely zast. plochy na nichž je obytný dům postaven. V okolí domu podobné obytné domy a původní i nová výstavba rodinných domů řadových.

Bytová jednotka č. 726/1 je jak již uvedeno umístěna v obytném domě postaveném jako součást výstavby stejných a podobných obytných domů různě sestavených do sekcí na jižním okraji zastavěné části města na rovinném pozemku. Základní infrastruktura dostupná v centru města, vyšší pak v Mladé Boleslavi. Město Doksy položeno na státní silnici z Mladé Boleslavi na Českou Lípou a dále do severních Čech. Město napojeno na okolí po silnici i po železnici. Nejbližší místa a města Bělá pod Bezdězem a bývalá okresní města Česká Lípa, Mladá Boleslav.

B. POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Bytová jednotka č. 726/1

Nález:

Jde o ocenění bytové jednotky o velikosti 3+1 umístěné v I. NP - přízemí obytného domu. Bytová

jednotka je užívána insolvenčním dlužníkem. Bytová jednotka obsahuje vstupní chodbu s PVC, vstupní dveře hladké dýhované do ocel. zárubně bez bezpečnostního zařízení, uvnitř odhlučněny koženkou. Z chodby přístupná koupelna se záchodem, s WC mísou kombi, umyvadlem, původní litinovou vanou, keramický obklad, PVC. Osazen ele. boiler pro ohřev TUV. Kuchyně s kuch. nábytkem s dřezem /nemusí být ponechán jako ostatní nábytek/, elektro sporák s ele. troubou, digestoř, keramický obklad, PVC. Vedle kuchyně spíž. Tři pokoje s vlysy. Vytápění ústřední dálkové, TUV z ele. boileru. Okna nová plastová, vnitřní dveře hladké ev. prosklené do ocel. zárubní. Orientace oken - zásadně na západ, z ložnice na východ. V době prohlídky jak již uvedeno je byt užíván insolvenčním dlužníkem, byt byl zpřístupněn.

Výměra:

Plocha bytové jednotky je dle geodetických podkladů a tedy i prohlášení vlastníka 64,30 m², bytová jednotka má sklepní kóji v I.NP podlaží.

Výpočet:

Obvyklá cena předmětné bytové jednotky bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase.

Byly porovnávány podobně /stejně/ velké bytové jednotky o velikosti 3+1 a 3+k.k. v rozmezí od 50 - do 78 m² podlahové plochy v osobním vlastnictví ve zděné výstavbě města. Ve vlastním městě Doksy nebyla shledána žádná nabídka prodeje porovnatelné bytové jednotky, proto bylo sledování rozšířeno do okolí tj míst a měst Česká Lípa a Dubá a bylo nalezeno 10 prodejů bytových jednotek. Byly posuzovány jednotky v původní bytové zděné výstavbě. Možno tedy konstatovat, že počet srovnatelných bytových jednotek jako reprezentantů porovnání je na úrovni dostatečnosti. Z tohoto výběru bytových jednotek v cenových nabídkách od 0,65 mil do 1,85 mil. Kč byl stanoven průměrný byt co do velikosti a co do ceny.

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nejsou pro určení obvyklé ceny zákonem dovolené pokud jsou pro metodu srovnatelnou nalezeny dostatečné tržní informace/ viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá, že průměrná cena za 1 m² podlahové plochy bytu je 13.210,- Kč/m².

Tato cena se pak upraví směrem dolů o cca 15 % /bytová jednotka se nachází v užitelném stavu zásadě ve standardním vybavení, nabídky mimo Doksy zejména v České Lípě..../ 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 mezi cenami v nabídkách a realizovaných cenách bytů je cca 23 %/.

Potom:

$$13.210,- \text{ Kč/m}^2 * /1,0 - 0,15/ =$$

$$11.230,- \text{ Kč/m}^2.$$

Obvyklá cena oceňované bytové jednotky potom bude:

$$64,30 \text{ m}^2 * 11.230,- \text{ Kč/m}^2 =$$

$$722.089,- \text{ Kč}.$$

Statistika zjištění obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomoci aktuálních nabídek v médiích a dle regionálně působících realitních kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnávaných bytů /i z fotodokumentace/ jde o byty jejichž vybavenost je na standardní úrovni. Oceňovaná bytová

jednotka těchto parametrů zásadně dosahuje. Proto nebude při konečném posouzení výpočtu obvyklé ceny této bytové jednotky přistoupeno k úpravě ceny z tohoto důvodu.

Potom obvyklá cena bytové jednotky:

722.089,- Kč.

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník je podílovým spoluvlastníkem ideální 1/2 nemovité věci výše uváděné a oceňované bytové jednotky č. 726/1 a podílu na společných částech domu a pozemkových parcelách. Proto bude obvyklá cena bytové jednotky z tohoto důvodu optimalizována /prodej ne celého vlastnictví/. Pro ideální podíl 1/2 vlastnictví je zvolen korekční koeficient aplikovaný v těchto případech a to 0,900.

Potom obvyklá cena ideální 1/2 podílového spoluvlastnictví:

$722.089,- \text{ Kč} * 0,900 * 0,5 =$

324.940,- Kč.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o bytové jednotce a pozemkových parcel je možno konstatovat, že na bytovou jednotku č. 726/1 v k.ú. Doksy u Máchova jezera, okres Česká Lípa jsou mimo toto insolvenční řízení uvalena další zástavní smluvní a exekutorská, zahájení exekuce.... Tyto závady nemají vliv na určení obvyklé ceny bytové jednotky. Bytová jednotka je v době ocenění užívána k bydlení insolvenčního dlužníka.

Zpracovatel ocenění proto navrhuje, aby po provedeném výpočtu obvyklé ceny porovnáním, byla možně dosažitelná obvyklá cena nemovitosti bytové jednotky č. 726/1 obsažená v obytné budově čp. 725-726 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 288 a 289 a podílu o velikosti 643/11655 na společných částech domu čp. 725-726 a pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. 288 a 289 vše v k.ú. Doksy u Máchova jezera, okres Česká Lípa byla určena k datu podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku

720.000,- Kč.

tj. slovy: sedmsetdvacetisíc korun českých

Obvyklá cena ideální 1/2 nemovité věci výše oceňované bytové jednotky včetně příslušenství a podílů na obytném domě a pozemkových parcelách /stejně jako u obvyklé ceny celé bytové jednotky/ po zaokrouhlení

320.000,- Kč.

tj. slovy: třistadvacetisíc korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Česká Lípa pro k.ú. Doksy u Máchova jezera na LV 3052 ze dne 9.11.2015
- informační mapa položení města Doksy
- kopie katastrální mapy k.ú. Doksy u Máchova jezera v lokalitě obytného domu čp. 725-726 v M 1:1000
- fotodokumentace

Popis fotodokumentace

- 1/ dům čp. 725-726 ze vstupního nároží s okny bytu č. 726/1 v I.NP
- 2/ -,-,- ze zadního nároží
- 3/ byt. č. 726/1 - kuchyně
- 4/ -,-,- - koupelna
- 5/ -,-,- - obývací pokoj
- 6/ -,-,- - ložnice

V Praze 28.1.2016

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. 3044-3.5/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3044-3.5/16.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.11.2015 09:35:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB82INS17289/2015 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561495 Doksy

Kat.území: 628212 Doksy u Máchova jezera

List vlastnictví: 3052

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Heinrich Jiří, Hálkova 726, 47201 Doksy	880306/2510	1/2
Heinrichová Petra, Hálkova 726, 47201 Doksy	926020/2446	1/2

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
726/1	byt		byt.z.	643/11655
Vymezeno v:				
	Budova	Doksy, č.p. 725, 726, byt.dům, LV 2779		
		na parcele	288, LV 2779	
			289, LV 2779	
	Parcela	288	zastavěná plocha a nádvoří	218m2
		289	zastavěná plocha a nádvoří	209m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky s příslušenstvím ve výši 850.000,- Kč

Hypoteční banka, a.s., Radlická
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,
RČ/IČO: 13584324

Jednotka: 726/1

V-2239/2012-501

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 3800/373206-01/12/01-002/00/R
ze dne 24.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.05.2012.

V-2239/2012-501

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

na spoluvlastnický podíl 1/2 pro pohledávku ve výši 133.697,32 Kč s příslušenstvím

RECLAIM, a.s., id č. 46076760, Heinrich Jiří, Hálkova 726, 47201 Doksy, RČ/IČO:
Prievozká 2/A, 82109 Bratislava, 880306/2510
Slovenská republika Jednotka: 726/1

V-2522/2015-501

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního
exekutora JUDr. Vrány č.j. 103 Ex-05383/2015 -14 ze dne 23.03.2015. Právní účinky
zápisu ke dni 23.03.2015. Zápis proveden dne 16.04.2015.

V-2522/2015-501

Pořadí k 23.03.2015 14:49

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Heinrich Jiří, Hálkova 726, 47201 Doksy, RČ/IČO:
880306/2510

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.11.2015 09:35:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561495 Doksy

Kat.území: 628212 Doksy u Máchova jezera

List vlastnictví: 3052

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-4393/2015-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-05383/2015 -9 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne 23.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.03.2015. Zápis proveden dne 26.03.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-4393/2015-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2

Heinrich Jiří, Hálkova 726, 47201 Doksy, RČ/IČO:
880306/2510

Jednotka: 726/1

Z-1722/2015-501

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Vrány č.j. 103 Ex-05383/2015 -13 ze dne 23.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.03.2015. Zápis proveden dne 31.03.2015; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-1722/2015-501

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Heinrich Jiří, Hálkova 726, 47201 Doksy, RČ/IČO:
880306/2510

Z-3986/2015-501

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Ústí n. L. - pobočka v Liberci č. j. KSLB- 82-INS-17289/2015 -A-7 ze dne 24.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 24.07.2015. Zápis proveden dne 28.07.2015; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-3986/2015-501

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 28.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.05.2012.

V-2240/2012-501

Pro: Heinrichová Petra, Hálkova 726, 47201 Doksy

RČ/IČO: 926020/2446

Heinrich Jiří, Hálkova 726, 47201 Doksy

880306/2510

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.11.2015 09:35:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561495 Doksy

Kat.území: 628212 Doksy u Máchova jezera

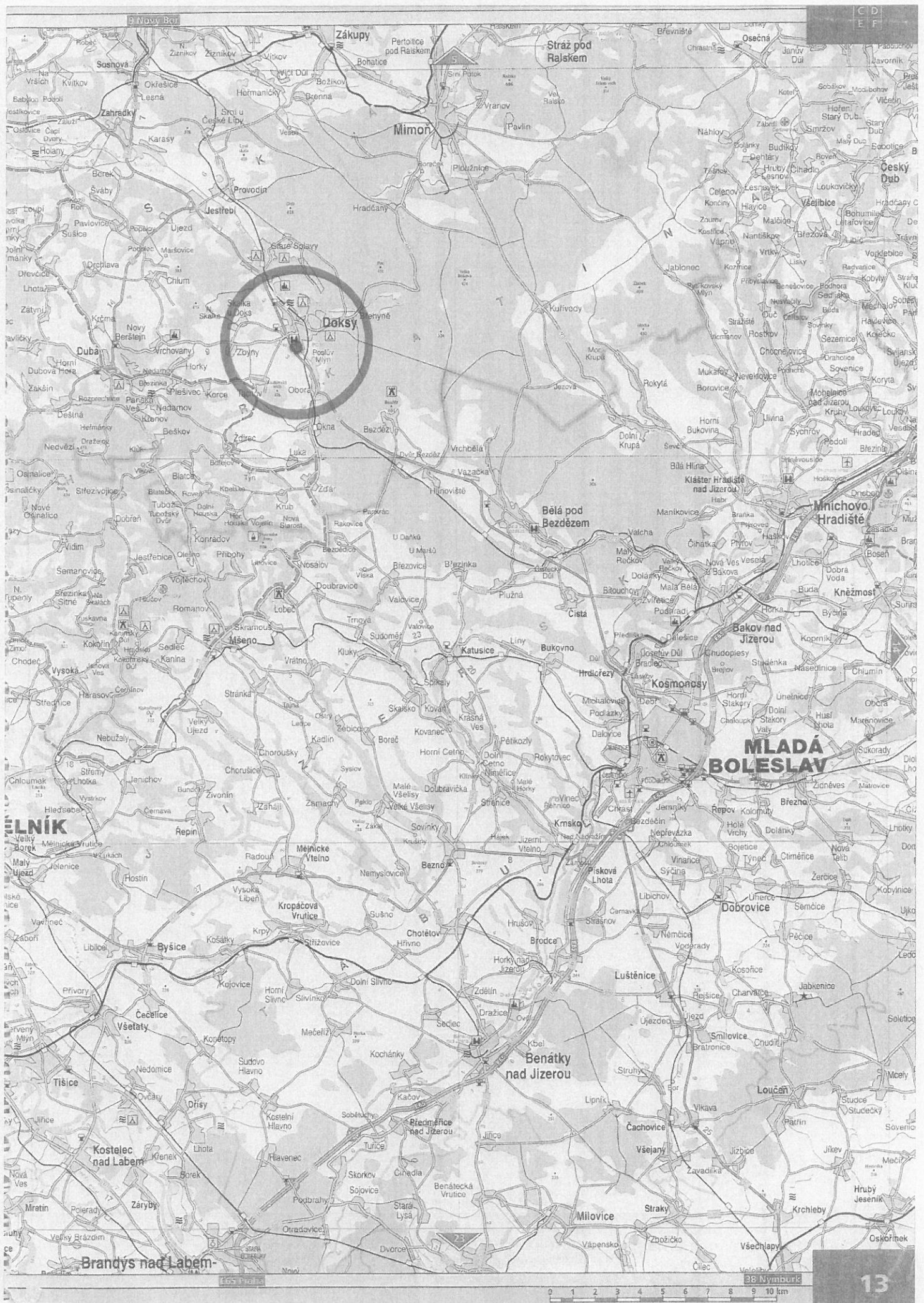
List vlastnictví: 3052

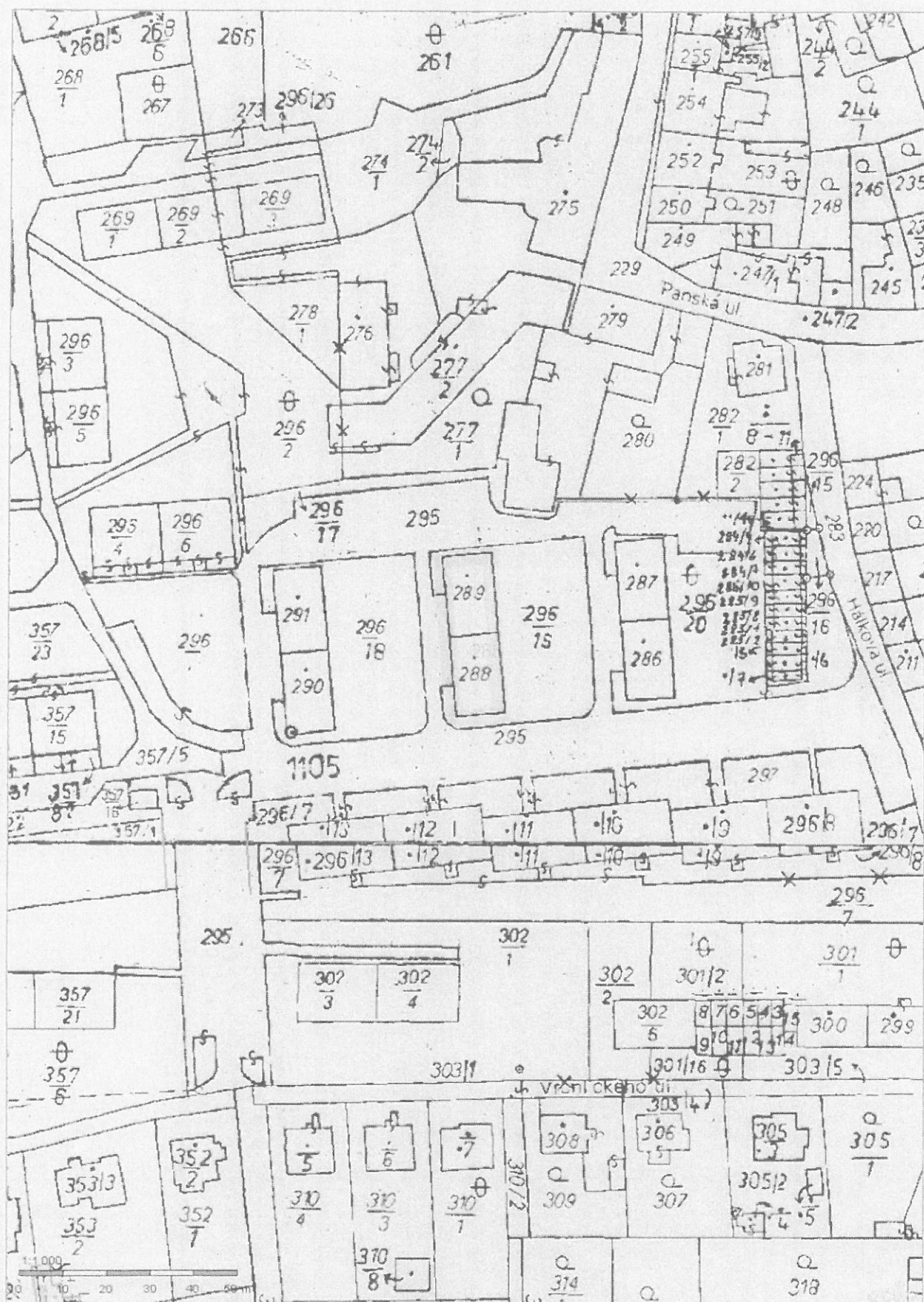
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.11.2015 09:51:10



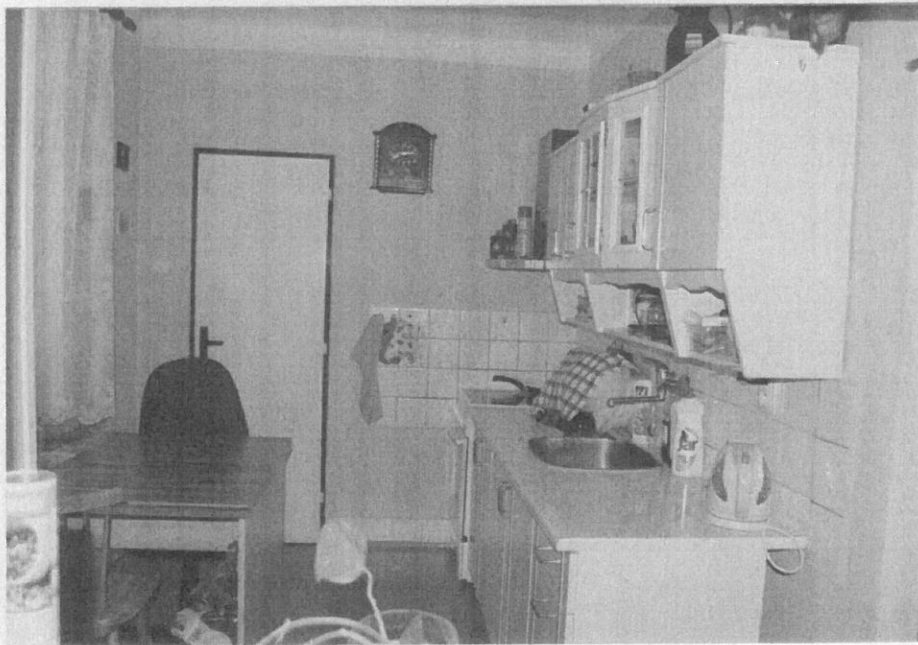




1



2



3



4



5



6