

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 54-2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 232/7 v bytovém domě č.p. 231, 232 postaveném na parc.č. St. 452, včetně podílu o velikosti id. 624/10000 na společných částech domu a pozemku, to vše v k.ú. Prachovice, obec Prachovice, okres Chrudim.

Znalec: Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz
IČ: 70896461 DIČ: CZ7003295244

Zadavatel: Ing. Petr Kočárek
insolvenční správce dlužníka - Pavel Křivský,
Družstevní ochoz 1306/28
140 00 Praha

Číslo jednací: KSPA 65 INS 4372/2021

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.01.2022

Vyhotoveno: Ve Velaticích 9.2.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví SJM Křivský Pavel a Křivská Eva. Jedná se o bytovou jednotku č. 232/7 v bytovém domě č.p. 231, 232 postaveném na parc.č. St. 452, včetně podílu o velikosti id. 624/10000 na společných částech domu a pozemku, to vše v k.ú. Prachovice, obec Prachovice, okres Chrudim (LV č. 941).

Úkolem je zpracovat odhad v místě a čase obvyklé ceny těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu místního šetření, tj. k 17.1.2022.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 424/2021 Sb..

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad ceny v místě a čase obvyklé pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení sp.zn. KSPA 65 INS 4372/2021.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.01.2022 za přítomnosti paní Evy Křivské.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 941, k.ú. Prachovice ze dne 20.8.2021.
- Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 606, k.ú. Prachovice ze dne 20.8.2021.
- Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Prachovice (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- Informace a podklady poskytnuté vlastníkem na místním šetření.

- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- h) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- k) Mapa obce a okolí (<https://mapy.cz/>).
- l) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2021 je účinná vyhláška č. 488/2020 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na

daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena se pro účely tohoto zákona rozumí 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Zjištěná cena

Ocenění podle 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znaleců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné obvyklé ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znaleců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Chrudim, obec Prachovice, k.ú. Prachovice
Adresa nemovité věci: Bučina 232, 538 04 Prachovice

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Křivský Pavel a Křivská Eva, Bučina 232, 538 04 Prachovice, LV: 941

Dokumentace a skutečnost

Vlastnictví jednotky bylo vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.. Zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost kontrolně zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

Místopis

Obec Prachovice se nachází v okrese Chrudim, kraj Pardubický. Žije zde přibližně 1 440 obyvatel.

Občanská vybavenost obce je na základní úrovni (OÚ, MŠ, ZŠ, obchody s potravinami, restaurace, pošta, lékař, lékárna, sportovní areály).

Bytový dům, ve kterém se nachází předmětná bytová jednotka je situovaný v jižní okrajové části obce při ulici Bučina. okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy a objekt supermarketu.



Přístup k nemovitým věcem je umožněn přímo z veřejné zpevněné komunikace ul. Bučina ve vlastnictví Obce Prachovice.

Zastávka autobusu je od domu vzdálena do 5 min. chůze.

Bytový dům není situovaný v záplavovém území.

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům č.p. 231, 232 je panelové typové konstrukce a skládá se ze dvou sekcí (dva vstupy). V terénu je postavený jako krajní řadová stavba. Bytový dům má jedno podzemní, čtyři nadzemní podlaží a plochou střechu. Jednotlivá podlaží jsou propojena schodišti. Bytový dům nemá osobní výtahy. Bytový dům je napojen na vodovodní řad, el.NN, veřejnou kanalizaci a plynovod.

Bytový dům byl postaven v 70 letech minulého století. Před cca 10ti lety bylo provedeno zateplení fasád. Stavebně technický stav je průměrný.

Pozemek parc.č. St. 452, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 336 m². Pozemek je celý zastavěný stavbou bytového domu č.p. 231, 232.

Bytová jednotka č. 232/7

Posuzovaný byt je situovaný v 4.NP vstupu č.p. 232 bytového domu. Jedná se o byt dispozičně řešený jako 3+1 s příslušenstvím (sklep, balkon).

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	8,60 m ²	1,00	8,60 m ²
obývací pokoj	Obytné prostory	17,50 m ²	1,00	17,50 m ²
pokoj	Obytné prostory	15,90 m ²	1,00	15,90 m ²
pokoj	Obytné prostory	12,50 m ²	1,00	12,50 m ²
chodba	Obytné prostory	6,90 m ²	1,00	6,90 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,20 m ²	1,00	2,20 m ²
WC	Obytné prostory	0,90 m ²	1,00	0,90 m ²
balkon	Ostatní prostory	3,10 m ²	0,00	0,00 m ²
sklep	Ostatní prostory	6,10 m ²	0,00	0,00 m ²

Celková podlahová plocha	73,70 m²	64,50 m²
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované panely
3. Stropy	železobetonové panelové
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	živičná svařovaná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém
9. Vnitřní obklady keramické	keramický obklad v kuchyni
10. Schody	železobetonové, teraco
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené, ocel. zárubně
12. Vrata	-
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Povrchy podlah	PVC, plovoucí laminát, keramická dlažba
15. Vytápění	z centrální plynové kotelny v domě
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	teplé a studené vody
19. Vnitřní kanalizace	svedena do řadu
20. Vnitřní plynovod	přívod plynu do kotelny
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka + el. sporák (není součástí OC)
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	domácí telefon, odvětrání
26. Instalační pref. jádra	umakartové

Celková plocha jednotky dle zák.č. 72/1994 Sb. činí 62,40 m².

Vybavení bytu je vesměs původní, pouze v roce 2021 byla v bytě provedena výměna oken za plastová. Hygienické jádro je umakartové. Celkový stav bytu je průměrný

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 941 k.ú. Prachovice jsou uvedena následující omezení vlastnického práva věcným právem, poznámky a další obdobné údaje:

- Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízení exekuce - Křivský Pavel
- Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Křivský Pavel
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Křivský Pavel

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Ke dni provedení prohlídky byla bytová jednotka využívána vlastníky.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet porovnávací hodnoty

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

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Byt č. 232/7

Oceňovaná jednotka	
Lokalita:	ul. Bučina
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	panelová typová
Podlaží:	4/4
Plocha dle prohl. vlastníka:	62,40 m ²

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z realizovaných prodejů podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek nebo za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných prodejích uvedených na serverech <https://www.reas.cz/atlas-cen>, <https://ikarus21.cz/> a <https://profi.valuo.cz/katastr/map>. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány v oblastí, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovité věci:

Srovnatelné jednotky:

Název:	1.	
Lokalita:	Bučina 231, Prachovice,	
Popis:	Nabízíme k prodeji pěkný byt č. 231/6 o dispozici 3+1 o celkové ploše 72 m ² v osobním vlastnictví v Prachovicích (sídliště Bučina). Tento byt se nachází ve 3.patře zatepleného panelového domu (nové vchodové dveře, zvonky, poštovní schránky). Byt je v původním udržovaném stavu, má nová plastová okna, PVC, v ložnici je lodžie s výhledem do okolí. K bytu náleží sklep (8 m ²) v suterénu domu. Dále lze využívat kolárnu a sušárnu. V okolí je veškerá občanská vybavenost (škola, školka, obchody, autobusová doprava, lékař, pošta, restaurace). Možnost volného parkování přímo před domem. Plocha dle prohlášení vlastníka činí 62,90 m ² .	
Užitná plocha:	62,90 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2021	1,00	
K2 Lokalita - stejná	1,00	
K3 Typ stavby - stejný	1,00	
K4 Technický stav a vybavení - obdobný / obdobné	1,00	
K5 Příslušenství - obdobné	1,00	
K6 Velikost - obdobná	1,00	
K7 Úvaha znalce - bez ostatních rizik a omezení	0,95	
Cena k 18.3.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 350 000 Kč	0,95	1 282 500 Kč



Zdroj: valuo.cz + cena z KN, V-1524/2021-603

Název:	2.	
Lokalita:	Bučina 242, Prachovice	
Popis:	Nabízíme Vám prostorný, dobře dispozičně řešený byt č. 224/7 s lodžii, v klidné lokalitě obce Prachovice. Tento byt s lodžii se nachází ve 3. patře třípatrového, panelového domu po částečných rekonstrukcích (střecha, fasáda vč. zateplení, vchodové portály, stoupací vedení). Byt je po téměř kompletní a nákladné rekonstrukci s dokončením v roce 2017. Je zde k dispozici předsíň 5,89 m ² , kuchyně 5,69 m ² , koupelna 5,94 m ² (společně s WC Geberit a místem pro pračku vč. vany), šatna (pracovna) 2,12 m ² , obývacím pokoj 16,97 m ² vč. designového el. krbu (lze i přitápět el.) a jídelního stolu s židlemi, který je propojen moderně s kuchyní. Dále pak k dispozici ložnice 12,39 m ² se vstupem na lodžii 3,6 m ² a dětský pokoj 15,87 m ² (s výhledem do přírody na západní stranu). Velkou výhodou jsou neprůchozí pokoje. V bytě jsou plastová okna, kvalitní kuch. linka od fa. Asko (šuplíky s dojezdy), vč. spotřebičů (el. horkovzdušná trouba, sklokeramická varná deska, digestoř s vývodem ven, automatická kombi chladnička, mimo dětského pokoje kompletně elektrina v mědi vč. jističů, v koupelně el. podlahové topení, rozvody vody a odpady v plastu, sádkokartonové podhledy vč. bodových světel (kuchyně, obývací pokoj, chodba a koupelna), částečně nové štuky a zachovalé malby, nové interiérové a vchodové dveře (bezpečností kování), podlahy	

převážně plovoucí a dlažby, plastová okna, možnost satelitní TV, internetu a pevného telefonu, zděné jádro a koupelna s WC po rekonstrukci. K bytu náleží vlastní sklepní koje a společné prostory v domě. Nízké náklady na bydlení. Energetický štítek dům nemá proto uvádíme třídu G. Hypotéku Vám rádi vyřídíme na klíč s velmi nízkou úrok. sazbou.

Plocha bytu dle prohlášení vlastníka činí 63,00 m².

Užitná plocha: 63,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2021	1,00
K2 Lokalita - stejná	1,00
K3 Typ stavby - stejný	1,00
K4 Technický stav a vybavení - lepší po rek. / lepší	0,70
K5 Příslušenství - obdobné	1,00
K6 Velikost - obdobná	1,00
K7 Úvaha znalce - bez ostatních rizik a omezení	0,95

Cena k 15.12.2021

2 615 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,67



Zdroj: valuo.cz + cena z KN, V-10750/2021-603

Upravená cena

1 752 050 Kč

Název: 3.

Lokalita: Bučina 235, Prachovice

Popis: Realizovaný prodej bytu č. 235/6 o dispozici 3+1 ve 3.NP. K bytu patří balkón a sklep.

Plocha bytu dle prohlášení vlastníka činí 61,9 m²

Užitná plocha: 61,90 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2021	1,00
K2 Lokalita - stejná	1,00
K3 Typ stavby - stejný	1,00
K4 Technický stav a vybavení - lepší / obdobné	0,80
K5 Příslušenství - obdobné	1,00
K6 Velikost - obdobná	1,00
K7 Úvaha znalce - bez ostatních rozik a omezení	0,95

Cena k 28.12.2021

1 880 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,76



Zdroj: Cena z KN, V-11179/2021-603

Upravená cena

1 428 800 Kč

Název: 4.

Lokalita: Bučina 236, Prachovice

Popis: Realizovaný prodej bytu č. 236/7 o dispozici 3+1 ve 4.NP. K bytu patří balkón a sklep.

Plocha bytu dle prohlášení vlastníka činí 62,5 m².

Užitná plocha: 62,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2021	1,00
K2 Lokalita - stejná	1,00
K3 Typ stavby - stejná	1,00
K4 Technický stav a vybavení - obdobný / obdobné	1,00
K5 Příslušenství - obdobné	1,00
K6 Velikost - obdobná	1,00
K7 Úvaha znalce - bez ostatních rizik a omezení	0,95



Zdroj: Cena z KN,
V-1446/2021-603

Cena k 12.03.2021

1 250 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,95

Upravená cena

1 187 500 Kč

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 187 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 412 713 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 752 050 Kč/ks

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání cen. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, velikost jednotky, stavebně technický stav nemovitosti, vybavenost a standard, příslušenství, atd.). Jedná se o byt v osobním vlastnictví v typovém panelovém bytovém domě na menším sídlišti při ul. Bučina v Prachovicích. Byt je vybaven na standardní úrovni, vesměs v původním stavu s provedenou výměnou oken za plastová. Svou celkovou podlahovou plochou patří byt 3+1 mezi středně velké byty, které jsou v současné době velmi dobře obchodovatelné. Parkování je umožněno v omezené kapacitě na odstavných parkovacích plochách při veřejné komunikaci před BD. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o průměrně žádanou lokalitu. Vzhledem k výše uvedenému a po korekci k oceňované nemovitosti lze uvažovat upravené ceny obdobných bytů v hladině 1.190.000,- Kč až 1.750.000,- Kč.

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost bytu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. po zaokrouhlení na 1.400.000,- Kč.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	1 412 713 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 400 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 400 000,- Kč
---------------------	----------------

Silné stránky

- příslušenství (sklep, balkon), plastová okna, centrální kotelna v domě, zateplená fasáda

Slabé stránky

- panelová konstrukce domu, umakartové jádro, poloha ve 4.NP v domě bez výtahu.

Obvyklá cena

1 400 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví SJM Křivský Pavel a Křivská Eva. Jedná se o bytovou jednotku č. 232/7 v bytovém domě č.p. 231, 232 postaveném na parc.č. St. 452, včetně podílu o velikosti id. 624/10000 na společných částech domu a pozemku, to vše v k.ú. Prachovice, obec Prachovice, okres Chrudim (LV č. 941).

Úkolem je zpracovat odhad v místě a čase obvyklé ceny těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu místního šetření, tj. k 17.1.2022.

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

v místě a čase obvyklou cenu nemovitých věcí k datu ocenění 17.1.2022, na

1 400 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistatisíc Kč

Závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 941	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 17.1.2022	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20220009.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 54-2022 evidence posudků.

Ve Velaticích 9.2.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 54-2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 941	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 17.1.2022	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 941

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2021 10:35:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 65 INS 4372 / 2021 pro Petr Kočárek, Ing.

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 572071 Prachovice

Kat.území: 732800 Prachovice

List vlastnictví: 941

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Křivský Pavel a Křivská Eva, Bučina 232, 53804 Prachovice	650812/1543 825719/3131	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na
Č.p./		Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	domu a pozemku
232/7	byt	byt.z.	624/10000
Vymezeno v:			
Budova	Prachovice, č.p. 231, 232, byt.dům, LV 606		
	na parcele St. 452, LV 606		
Parcela	St. 452	zastavěná plocha a nádvoří 336m2	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pohledávka sestávající se z jistiny ve výši 338.558,84 Kč, úroků z prodlení 16,00% ročně z částky 338.558,84 Kč od 09.12.1998 do zaplacení, nákladů nalézacího řízení 50.120,- Kč (též na spoluvlastnický podíl 624/10000 st.452)

Oprávnění pro

EUROMARA s.r.o., Jaromíra Vejvody 1399, Zbraslav, 15600
Praha 5, RČ/IČO: 26721414

Povinnost k

Jednotka: 232/7

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 094 EX-07579/2020 -013 (5 EXE 20/2020-28) ze dne 09.09.2020. Právní moc ke dni 24.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2020 14:02:31. Zápis proveden dne 09.12.2020.

V-7283/2020-603

Pořadí k 12.08.2020 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Košina, Exekutorský úřad Prachovice, se sídlem Zdikov 79, 384 73 Stachy

Povinnost k

Křivský Pavel, Bučina 232, 53804 Prachovice, RČ/IČO: 650812/1543

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 16 Nc-14715/2008 -

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2021 10:35:02

Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 572071 Prachovice
Kat.území: 732800 Prachovice List vlastnictví: 941
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

8 ze dne 17.01.2008. Právní moc ke dni 13.05.2008. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2020 16:33:35. Zápis proveden dne 11.05.2020; uloženo na prac. Chrudim

Z-3603/2020-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

váže se též na spoluvlastnický podíl: 624/10000 ke st.p. 452

Povinnost k

Jednotka: 232/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 040 EX-1101/2008 -85 (16 Nc 14715/2008-8) ze dne 07.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2020 16:33:43. Zápis proveden dne 11.05.2020; uloženo na prac. Chrudim

Z-3601/2020-603

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Valenta, Dr. Milady Horákové 496/27, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Křivský Pavel, Bučina 232, 53804 Prachovice, RČ/IČO: 650812/1543

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ústí nad Orlicí ONc-5781/2006 -17 ze dne 23.02.2006. Právní moc ke dni 17.03.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2020 20:29:24. Zápis proveden dne 20.08.2020; uloženo na prac. Olomouc

Z-8586/2020-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

váže se též na spoluvlastnický podíl: 624/10000, st.p. 452

Povinnost k

Jednotka: 232/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 196 EX-713/2006 -335 (ONc 5781/2006-17) ze dne 27.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2020 20:01:12. Zápis proveden dne 26.08.2020; uloženo na prac. Chrudim

Z-5806/2020-603

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 196 EX-713/2006 - 335 (0 Nc 5781/2006-17). Právní moc ke dni 15.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2020 20:50:54. Zápis proveden dne 04.12.2020; uloženo na prac. Chrudim

Z-8956/2020-603

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

Povinnost k

Křivský Pavel, Bučina 232, 53804 Prachovice, RČ/IČO: 650812/1543

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové KSPA65 INS-4372/2021 -A-14 ze dne 09.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2021 13:15:47. Zápis proveden dne 10.06.2021; uloženo na prac. Chrudim

Z-3496/2021-603

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2021 10:35:02

Obec: 572071 Prachovice

List vlastnictví: 941

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Křivský Pavel, Bučina 232, 53804 Prachovice, RČ/IČO:
650812/1543

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové KSPA65 INS-4372/2021 -A-14 ze dne 09.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2021 13:15:47. Zápis proveden dne 10.06.2021; uloženo na prac. Chrudim
Z-3496/2021-603

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 11.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2019 09:59:14.
Zápis proveden dne 18.12.2019.

V-9744/2019-603

Pro: Křivský Pavel a Křivská Eva, Bučina 232, 53804 Prachovice

RČ/IČO: 650812/1543
825719/3131

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.

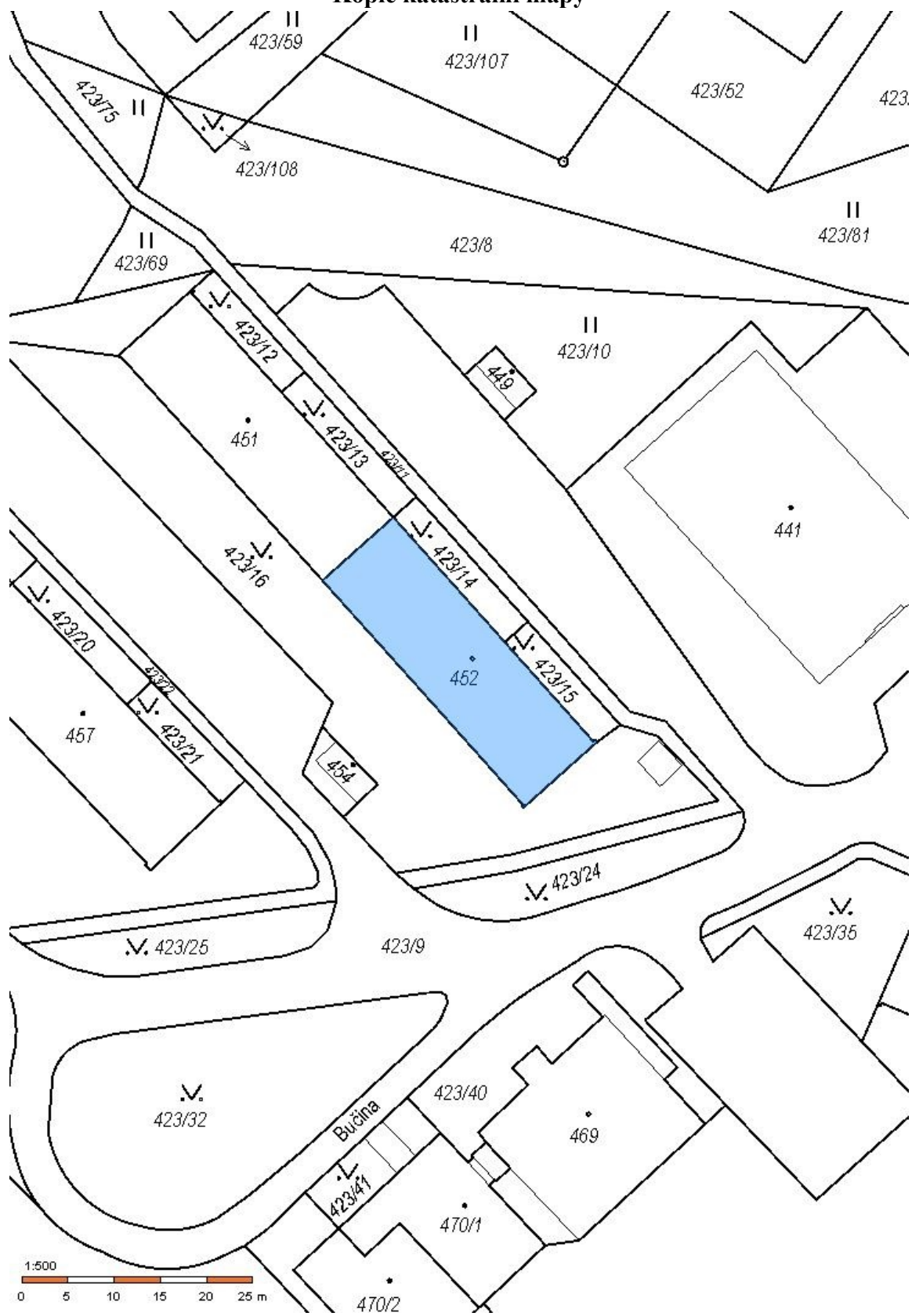
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.08.2021 10:54:21

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.
strana 3

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 452 v k.ú. č. 732800

Fotodokumentace ze dne 17.1.2022

