

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 188/19-2915

o ceně nemovitostí - bytové jednotky č. 317/10 s příslušenstvím a pozemky,
obec a k.ú. Vrdy, okres Kutná Hora



Účel ocenění: insolvenční řízení čj. KSPH 77 INS 14955/2019

Objednavatel : JUDr. Lukáš Holý, insolvenční správce
Přístavní 321/14, 170 00 Praha 7

Zhotovitel: Ing. Renata Klímová
Mezihorská 1929/33, 143 00 Praha 4
IČ: 18389104 telefon: 602 221 304 renataklimova@seznam.cz

Stav ke dni: 5.11.2019 **Datum místního šetření:** 5.11.2019
Za přítomnosti: objednatele posudku a uživatelů bytu

Počet stran: 7 stran **Počet stran příloh:** 5 **Počet vyhotovení:** 2

V Praze, dne 16.11.2019

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitostí - bytové jednotky č. 317/10 v domě č.p. 317 s příslušenstvím, v obci a katastrálním území Vrdy jsem zpracovala jako podklad pro insolvenční řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se podle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při ocenění 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací hodnota majetku je cena majetku stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými majetky. Do porovnání vstupují skutečně realizované ceny transakcí. Hodnotí se různá hlediska, jako jsou atraktivita lokality, druh a účel využití nemovitostí, velikost a dispozice, technické parametry či kvalita provedení. Pro ocenění byly použity níže uvedené porovnatelné nemovitosti. Pro stanovení porovnávací hodnoty byly vyhodnoceny ceny nedávno prodaných nemovitostí (informace z archivu znalce, resp. ze sbírky listin katastrálního úřadu). Porovnatelné nemovitosti jsou vyhodnoceny pomocí indexů na základě různých kritérií, jako jsou lokalita, umístění v obci, technický stav, údržba, výměra, účel využití apod.).

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně.

Při stanovení tržní hodnoty tímto oceňovacím přístupem je nutné brát v úvahu takové faktory, jako jsou datum transakce, vlastnická práva, technický stav majetku, velikost, vybavenost, poloha, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, poloha v obci, velikost a další.

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání výše uvedených parametrů a vyhodnocením jejich vlivu korekčními koeficienty lze stanovit tržní hodnotu oceňované Nemovitosti.

V daném případě se jedná o běžně obchodovanou nemovitost, pro porovnání byly dohledány ve sbírce listin katastrálního úřadu kupní smlouvy k prodejům uskutečněným v těsné blízkosti.

Základní informace

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Vrdy, k.ú. Vrdy
Adresa nemovité věci: 5. května 317, 285 71 Vrdy

Vlastnické a evidenční údaje:

Podle výpisu z KN z LV č. 10179 je vlastníkem

Jan Krejčíř, bytem Hlavní 107, 285 75 Žehušice

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 317/10, v domě čp. 317 postaveném na pozemku parc.č. st. 362, a spoluvlastnický podíl ve výši 777/10000 ke společným částem domu a k pozemku parc.č. st. 362, vše v k.ú. Vrdy

Přehled podkladů

- výpis z KN z LV č. 10179
- snímek katastrální mapy
- prohlášení vlastníka
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě dne 5.11.2019
- informace a údaje sdělené objednatelům posudku

Místopis

Obec Vrdy se nachází v okrese Kutná Hora, kraj Středočeský, necelých 6 km vsv. od Čáslavi. Žije v ní přibližně 3 000 obyvatel. Součástí obce jsou i vesnice Dolní Bučice, Horní Bučice a Zbyslav. Obcí prochází silnice I/17 Čáslav - Chrudim - Zámorsk a železniční trať 236 Čáslav - Třemošnice. Je to jednokolejná regionální trať, zahájení dopravy bylo roku 1881. Na území obce leží železniční zastávka Vrdy-Koudelov a dopravná Skovice. Do roku 1955 byla provozována doprava na krátké železniční trati Skovice - Vrdy. Byla to jednokolejná regionální trať, doprava byla zahájena roku 1881. V roce 1975 byla trať změněna na vlečku.

Obcí dále projíždějí autobusové linky do Hradce Králové, Chvaletic, Kutné Hory, Pardubic, Prachovic, Přelouče, Třemošnice a Žlebů.

Celkový popis:

Jedná se o bytový dům s pěti nadzemními podlažními. Dům je situován v rovinatém terénu v klidné části sídliště.

Po konstrukční stránce je dům založen na základech s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce montované z panelů, stropy s rovným podhledem, střecha plochá, klempířské konstrukce kompletní, vnitřní povrchy omítky či tapety, vnější povrchy úprava panelů a zateplené štíty, vnitřní obklady keramické koupelny a WC, kuchyňská linka obložena bond panely, schody betonové, dveře dřevěné, okna ditherm, podlahy lamelové plovoucí a keramické dlažby, vytápění ústřední, elektroinstalace 220 V, bleskosvod, rozvod studené i teplé vody, ohřev TUV bojler, kuchyňská linka se zabudovanými spotřebiči, nový osobní výtah.

Dům byl postaven v sedmdesátých letech, je v dobrém technickém stavu - společné prostory domu (včetně stoupaček) jsou po nedávné rekonstrukci, je napojen na běžné veřejné rozvody inženýrských sítí - vodu, kanalizaci, plyn a elektro. Byt byl rekonstruován před r. 2016, jeho současný technický stav je až na lokálně opadané omítky u dveří do zadního pokoje dobrý. Byt je umístěn ve 4. NP, má dispozici 3+1, podlahová plocha činí 66,52 m² + nezasklená lodžie 5,80 m² a sklep 3,08 m². Příslušenství jednotky tvoří spoluvlastnický podíl ve výši 777/10000 ke společným částem domu čp. 317 a k pozemku parc.č. st. 362, vše v k.ú. Vrdy.

Název předmětu ocenění:	Dům čp. 317 s příslušenstvím, k.ú. Vrdy
Adresa předmětu ocenění:	5.května 317 285 71 Vrdy
LV:	15045
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Vrdy
Katastrální území:	Vrdy
Počet obyvatel:	2 914

Jednotka č. 17/10 s příslušenstvím

Podlahové plochy bytu

kuchyně:	6,38 m ²
pokoj:	22,70 m ²
pokoj:	13,22 m ²
pokoj:	8,11 m ²
koupelna:	2,56 m ²
WC:	0,95 m ²
chodba:	11,93 m ²
komora č. 12:	0,67 m ²
lodžie:	5,80 m ²
sklep:	3,08 m ²

B. POSUDEK

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 317/10 s příslušenstvím

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 66,52 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt č. 319/8			
Lokalita:	Vrdy čp. 319			
Popis:	Prodej realizovaný v únoru 2019, V-668/2019, jednotka č. 319/8, plocha 68,9 m ² + garáž na pozemku parc.č. st. 64/3. Kupní cena 1.641.116 Kč.			
Užitná plocha:	68,90 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu, dispozice			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Součásti a příslušenství			0,95	
K5 Celkový stav			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 641 116	68,90	23 819	0,95	22 628



Zdroj: sbírka listin katastrálního úřadu

Název:	Byt č. 300/7			
Lokalita:	Vrdy čp. 300			
Popis:	Prodej realizovaný v červnu 2019, V-4644/2019, jednotka č. 300/7, plocha 74,9 m ² . Kupní cena 2.000.000 Kč.			
Užitná plocha:	74,90 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu, dispozice			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Součásti a příslušenství			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 000 000	74,90	26 702	1,00	26 702



Zdroj: sbírka listin katastrálního úřadu

Název:	Byt č. 295/7			
Lokalita:	Vrdy čp. 295			
Popis:	Prodej realizovaný v lednu 2019, V-428/2019, jednotka č. 295/7, plocha 68,4 m ² . Kupní cena 1.350.000 Kč.			
Užitná plocha:	68,40 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu, dispozice			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Součásti a příslušenství			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 350 000	68,40	19 737	1,00	19 737



Zdroj: sbírka listin
katastrálního úřadu

Název:	Byt č. 317/4			
Lokalita:	Vrdy čp. 317			
Popis:	Prodej realizovaný v květnu 2018, V-3330/2018, jednotka č. 317/4, plocha 39,15 m ² + sklep + lodžie. Kupní cena 1.179.000 Kč.			
Užitná plocha:	39,15 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu, dispozice			0,90	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Součásti a příslušenství			1,00	
K5 Celkový stav			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 179 000	39,15	30 115	0,81	24 393



Zdroj: sbírka listin
katastrálního úřadu

Minimální jednotková porovnávací cena	19 737 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 365 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	26 702 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	23 365 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	66,52 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 554 240 Kč

C. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 317/10 s příslušenstvím

1 554 239,80 Kč

Porovnávací hodnota	1 554 240 Kč
---------------------	--------------

<p>Obvyklá cena nemovitostí zapsaných na LV č. 10179 pro obec a k.ú. Vrdy činí podle stavu ke dni 5.11.2019 celkem</p> <p>1 550 000 Kč</p>
--

slovy: Jedenmilionpětsetpadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

Závěr

Obvyklá hodnota nemovitostí byla stanovena porovnávací metodou, s přihlédnutím k poloze, vybavení a technickému stavu.

V Praze 16.11.2019

Ing. Renata Klímová
Mezihorská 1929/33
143 00 Praha 4
telefon: 602 221 304
e-mail: renataklimova@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2.6.1999 pod č.j. Spr 826/99 pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové a pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady - specializace oceňování stavebních prací a rozpočtování.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 188/19-2915 znaleckého deníku.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2019 18:15:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 77 INS 14955 / 2019 pro Lukáš Holý, JUDr.

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534587 Vrdy

Kat.území: 786233 Vrdy

List vlastnictví: 10179

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Krejčíř Jan, Hlavní 107, 28575 Žehušice		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	317/10	byt		byt.z.	777/10000
Vymezeno v:					
	Budova	Vrdy, č.p. 317, byt.dům, LV 10060 na parcele St. 362, LV 10060			
	Parcela	St. 362	zastavěná plocha a nádvoří		313m2

B1 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 smluvní

k zajištění pohledávky: Označená jiným způsobem, veškeré peněžitě existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky podle článku 2.1 smlouvy o zřízení zástavního práva: na zaplacení jistiny úvěru podle smlouvy o poskytnutí úvěru č. 0580444109 do celkové výše 1.172.000,00 Kč, včetně příslušenství, jakož i další pohledávky vzniklé na základě zajištěných smluv (včetně smlouvy o zřízení zástavního práva), zejména pohledávky na zaplacení cen, smluvních pokut, náhrady škody či vydání bezdůvodného obohacení v době do 15. 3. 2052, a to vše až do celkové výše 2.344.000,00 Kč.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 317/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení SAÚ-ZN/0580444109 ze dne 30.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.10.2016. Zápis proveden dne 31.10.2016.

V-6714/2016-205

Pořadí k 07.10.2016 09:36

o Zákaz zcizení

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 317/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení SAÚ-ZN/0580444109 ze dne 30.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.10.2016. Zápis proveden dne 31.10.2016.

V-6714/2016-205

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2019 18:15:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534587 Vrdy

Kat.území: 786233 Vrdy

List vlastnictví: 10179

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

Typ vztahu

Pořadí k 07.10.2016 09:36

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, T. G. Masaryka 623/12, 360 01
Karlovy Vary

Povinnost k

Krejčíř Jan, Hlavní 107, 28575 Žehušice, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš
Křivánek, MBA 181 EX-1155/2019 -21 ze dne 30.01.2019. Právní účinky zápisu ke
dni 30.01.2019. Zápis proveden dne 01.02.2019; uloženo na prac. Karlovy Vary
Z-900/2019-403

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Krejčíř Jan, Hlavní 107, 28575 Žehušice, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Jednotka: 317/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karlovy Vary 181
EX-1155/2019 -27 ze dne 30.01.2019. Právní moc ke dni 14.02.2019. Právní
účinky zápisu ke dni 30.01.2019. Zápis proveden dne 05.02.2019; uloženo na
prac. Kutná Hora

Z-386/2019-205

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 03.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.11.2016. Zápis proveden
dne 24.11.2016.

V-7344/2016-205

Pro: Krejčíř Jan, Hlavní 107, 28575 Žehušice

RČ/IČO: [REDAKCE]

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 04.09.2019 18:15:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534587 Vrdy

Kat.území: 786233 Vrdy

List vlastnictví: 10179

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

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.09.2019 18:34:33



