

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15013-2235/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Martin Kolář, Na Vinici 32, 405 02 Děčín, insolvenční správce dlužníka Hrubý Michal, 9. května 73, 289 21 Kostomlaty nad Labem
Číslo jednací:	KSPH 72 INS 10302/2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	9. května č.p. 73, Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	21.10.2021
Zpracováno ke dni:	21.10.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.11.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 73/3 a podílu ve výši 3253/66468 na společných částech budovy č.p. 73 a pozemcích parc. č. st. 23/1, 27/5, 24/3 a 681/2 v obci Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk, katastrální území Kostomlaty nad Labem.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 73/3
Adresa předmětu ocenění:	9. května č.p. 73, Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Nymburk
Obec:	Kostomlaty nad Labem

Ulice: 9. května
Katastrální území: Kostomlaty nad Labem

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 21.10.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění za přítomnosti pana Michala Hrubého, majitele oceňované nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Hrubý Michal, 9. května 73, 289 21 Kostomlaty nad Labem

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 73/3 a podíl ve výši 3253/66468 na společných částech budovy č.p. 73 a pozemcích parc. č. st. 23/1, 27/5, 24/3 a 681/2 v obci Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk, katastrální území Kostomlaty nad Labem.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Třetí nadzemní podlaží je obytným podkrovím. Základy domu jsou železobetonové izolované, objekt je cihlové konstrukce a stropy jsou železobetonové monolitické. Tvar střechy je mansardový, střešní krytina je tvořena betonovou taškou a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou akrylátové. Objekt je pouze z části zateplen (sokl domu). Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor a schodiště.

Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 2011.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad a v objektu jsou rozvody bez vad. Stav bytového domu je velmi dobrý.

Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 1+kk je umístěna v 1. nadzemním podlaží domu. Součástí bytové jednotky je kuchyňský kout o výměře 6,86 m², pokoj o výměře 17,82 m², chodba o výměře 4,08 m² a koupelna s WC o výměře 3,04 m². Příslušenství bytu tvoří sklepní kóje o výměře 1,87 m². Podlahová plocha činí 31,80 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 33,67 m².

V bytové jednotce jsou instalována plastová okna s dvojsklem a obytné prostory mají orientaci na jih. Vybavení koupelny tvoří sprchový kout, umyvadlo a závěsná toaleta. Dveře v oceňované bytové jednotce jsou dřevěné plné, mají obložkové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou s částečně

vestavěnými spotřebiči. V obytné místnosti a v kuchyni je položena laminátová plovoucí podlaha, v koupelně a na chodbě je keramická dlažba.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden zemní plyn z plynovodu. Byt má ústřední topení pomocí vlastního plynového kotle a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen také plynovým kotlem.

Stěny bytu jsou bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vybavení bytu je bez vad a rozvody jsou bez vad. Oceňovaný byt je ve velmi dobrém stavu.

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty a není oplocen. Pozemek je rovinný. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými domy a stavbami občanské vybavenosti. Dostupnost obchodů je nízká - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. V místě je částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven z hlediska životního prostředí spíše v nepříznivé lokalitě v blízkosti frekventovaných komunikací. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů, je zde možnost parkování na vlastním pozemku.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	3
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	2011
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	mansardová
	Krytina střechy	betonová taška

	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	akrylátové		
	Vnitřní omítky	vápenné		
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště		
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý		
	Vady bytového domu	okna: bez vad podlahy: bez vad zdívo: bez vad vybavení: bez vad střecha: bez vad rozvody: bez vad		
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	1+kk		
	Podlaží bytové jednotky	1		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	jih		
	Vybavení koupelny	sprechový kout, umyvadlo		
	Toaleta	závěsná toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	obložkové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s částečně vestavěnými spotřebiči		
	Popis místností a rozměry v m ²	Kuchyně	Kuchyňský kout	6,86 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,82 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	4,08 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,04 m ²
		Podlahová plocha		31,80 m ²
		Příslušenství	Sklepní kóje	1,87 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		33,67 m ²
	Elektrina	230V		
Vodovod	vodovod			
Svod splašek	veřejná kanalizace			
Plynovod	plynovod			
Řešení vytápění v bytě	plynový kotel			
Topná tělesa	závěsné radiátory			
Řešení ohřevu vody v bytě	plynový kotel			
Podlahy v bytě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba			

	Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý
	Vady bytové jednotky	okna: bez vad podlahy: bez vad stěny: bez vad vybavení: bez vad rozvody: bez vad
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy a stavbami občanské vybavenosti
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 21.10.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou 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 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 nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 138,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 775,00 \text{ Kč/m}^2$$

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě	V	1,02

Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně

9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná III 0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,826}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,867}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	10 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	20 844,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
bytová jednotka:	31,8 * 1,00 =	31,80 m ²
sklepní kóje:	1,87 * 0,10 =	0,19 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>31,99 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..)	III	0,10
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 10 let:

$$s = 1 - 0,005 * 10 = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,950 = \mathbf{1,177}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,826}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 20\,844,- \text{ Kč/m}^2 * 1,177 = 24\,533,39 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 31,99 \text{ m}^2 * 24\,533,39 \text{ Kč/m}^2 * 0,826 * 1,050 = 680\,677,11 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 680 677,11 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,826$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,826 * 1,000 * 1,050 = 0,867$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	775,-	0,867		671,93

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 23/1	456	671,93	306 400,08
§ 4 odst. 1	zahrada	24/3	10	671,93	6 719,30
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	27/5	392	671,93	263 396,56
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	681/2	15	671,93	10 078,95
Stavební pozemky - celkem			873		586 594,89

Pozemky - zjištěná cena celkem = 586 594,89 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky	
1.2. Pozemky	= <u>586 594,89 Kč</u>
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	= 586 594,89 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	= 680 677,11 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku	
Zjištěná cena pozemku: 586 594,89 Kč	
Spoluvlastnický podíl: 3 253 / 66 468	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	
$586\,594,89\text{ Kč} * 3\,253 / 66\,468 = 28\,708,45\text{ Kč}$	
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+ <u>28 708,45 Kč</u>
Bytová jednotka - zjištěná cena	= 709 385,56 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	709 390,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 73/3

Bytová jednotka č. 73/3, v ulici 9. května, obec Kostomlaty nad Labem					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	9. května, Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk	1+kk, 31.8 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	1. NP, bez výtahu, vlastní parkovací stání, sklepní kóje
1	Armádní, Milovice, okres Nymburk	1+kk, 29 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	2. NP, bez výtahu, sklepní kóje, parkování v blízkosti domu na obecním pozemku
2	9. května, Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk	3+kk, 97 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	3. NP/podkroví, bez výtahu, vlastní parkovací stání, sklepní kóje
3	Zátopkova, Milovice, okres Nymburk	1+kk, 36 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	2. NP, bez výtahu, vlastní parkovací stání

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x...x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	66.896,55 Kč	Nepoužit	66.896,55 Kč	1.10	1.01	1.00	1.00	0.95	1.00	1.0555	63.379,03 Kč
2	41.134,02 Kč	Nepoužit	41.134,02 Kč	1.00	0.74	1.00	1.00	0.99	1.00	0.7326	56.147,99 Kč
3	61.083,33 Kč	Nepoužit	61.083,33 Kč	1.10	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	1.0564	57.822,17 Kč
Celkem průměr											59.116,39 Kč
Minimum											56.147,99 Kč
Maximum											63.379,03 Kč
Směrodatná odchylka - s											3.785,27 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											55.331,12 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											62.901,66 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorků č. 1, 3 a oceňované nemovitosti. Srovnávaný vzorek č. 2 má větší podlahovou plochu. Z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) nižší než 1.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

59.116,39 Kč/m²

*

31,80 m²

= **1.879.901 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

1.880.000 Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

709.390,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

1.880.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

1.880.000 Kč

Slovy: jedenmilionosmsetosmdesát tisíc korun českých

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Martina Plachá, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 03.11.2021

.....

Ing. Martina Plachá

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 15013-2235/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	73/3
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 73
Katastrální území:	Kostomlaty nad Labem [670626]
Číslo LV:	1152
Podíl na společných částech:	3253/66468

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hrubý Michal, 9. května 73, 28921 Kostomlaty nad Labem	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

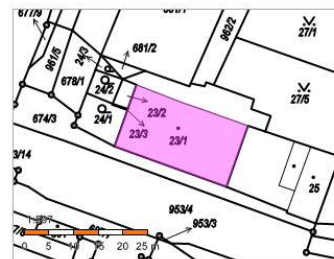
Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Hrubý Michal
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hrubý Michal
Zahájení exekuce - Hrubý Michal

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 73
Obec:	Kostomlaty nad Labem [537331] ^{čf}
Část obce:	Kostomlaty nad Labem [70629] ^{čf}
Katastrální území:	Kostomlaty nad Labem [670626]
Číslo LV:	1152
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 23/1
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

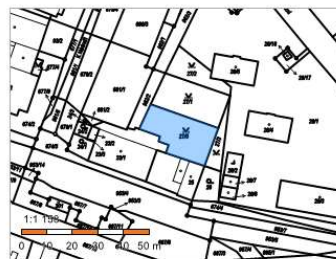


Vymezení jednotky

73/1 , 73/2 , 73/3 , 73/4 , 73/5 , 73/6 , 73/7 , 73/8 , 73/9 , 73/10 , 73/11 , 73/12
--

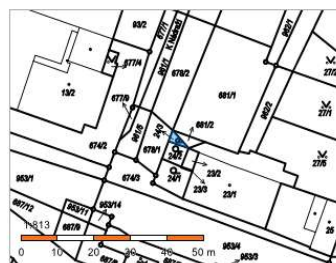
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	27/5
Obec:	Kostomlaty nad Labem [537331]
Katastrální území:	Kostomlaty nad Labem [670626]
Číslo LV:	1158
Výměra [m ²]:	392
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



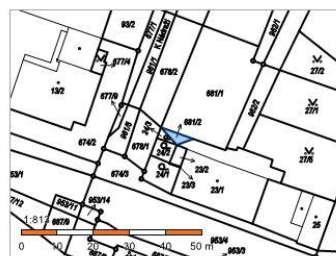
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	24/3
Obec:	Kostomlaty nad Labem [537331]
Katastrální území:	Kostomlaty nad Labem [670626]
Číslo LV:	1158
Výměra [m ²]:	10
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

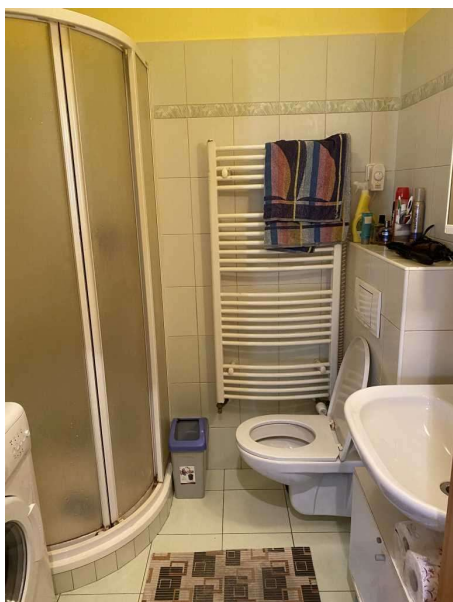


Informace o pozemku

Parcelní číslo:	681/2
Obec:	Kostomlaty nad Labem [537331]
Katastrální území:	Kostomlaty nad Labem [670626]
Číslo LV:	1158
Výměra [m ²]:	15
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

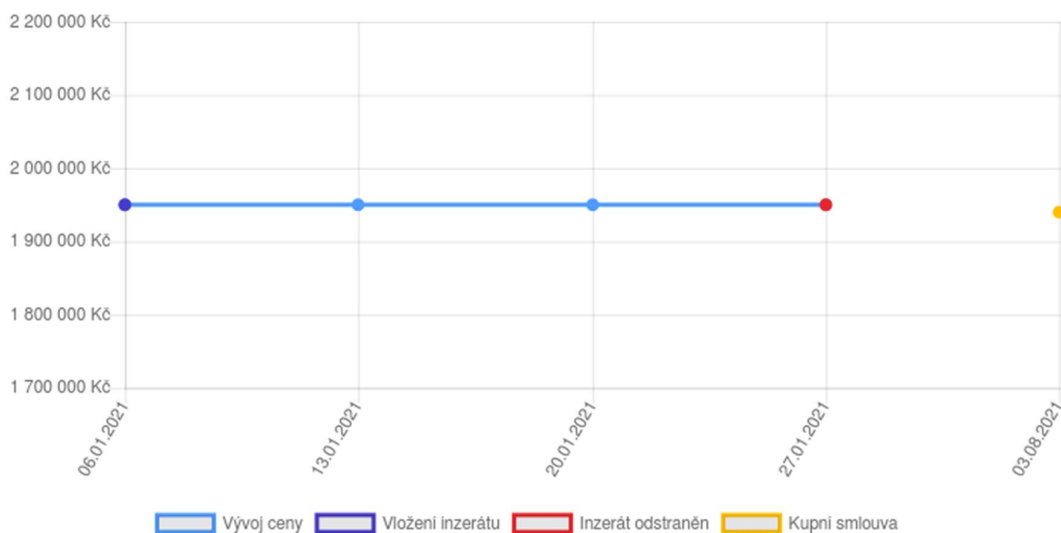


Prodej, Byt, 29 m², Armádní, Milovice, okres Nymburk

Celková cena: 1.940.000 Kč

Adresa: Armádní, Milovice, okres Nymburk

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Armádní, Milovice, okres Nymburk	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	1 940 000 Kč	Dispozice	1+kk
Kupní smlouva podepsaná dne	03.08.2021	Stav objektu	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-8527/2021-208	Plocha užitná	29
Poznámka k ceně	1 950 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní

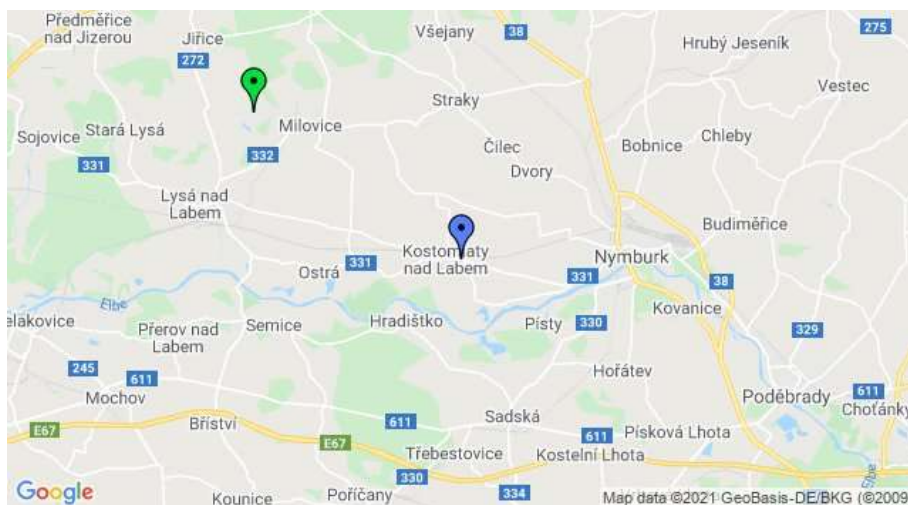
Slovní popis

Naše realitní kancelář nabízí k prodeji pěkný byt 1+kk, 29 m², v Milovicích - Mladá, lokalita Sluneční vrch. Byt se nachází ve druhém patře, orientace oken na západ, ústřední topení, koupelna s vanou a WC. Byt je nadstandartně zařízen - sedačka, skříň, televize, kuchyňská linka vč. spotřebičů - sporák, lednice, mrazák + pračka, k bytu náleží sklep. Velice dobrá občanská vybavenost s výbornou vlakovou dostupností do Prahy - Masarykovo nádraží.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

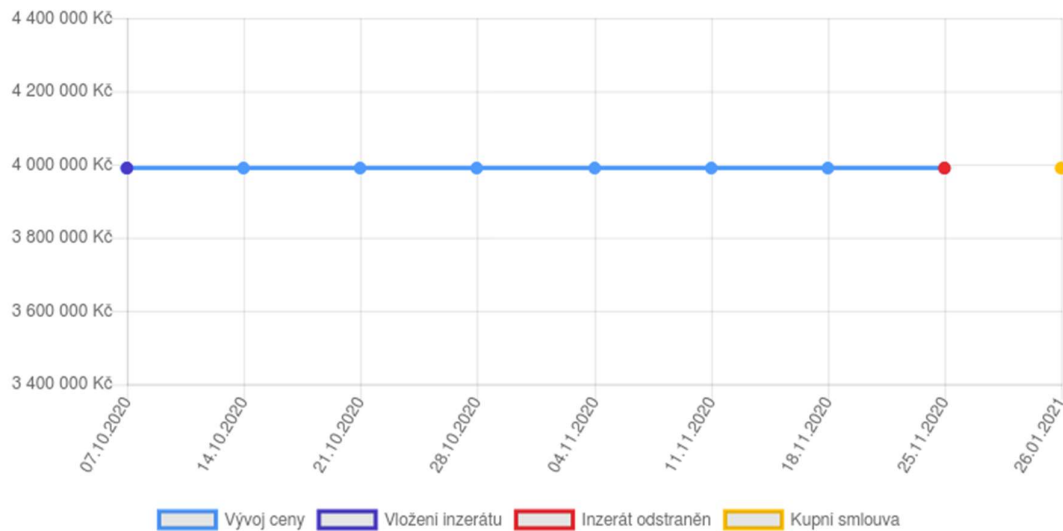


Prodej, Byt, 97 m², 9. května, Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk

Celková cena: 3.990.000 Kč

Adresa: 9. května, Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	9. května, Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena dle kupní smlouvy	3 990 000 Kč	Podlahová plocha	97
Kupní smlouva podepsaná dne	26.01.2021	Plocha užitná	97
Číslo řízení	V-967/2021-208	Umístění objektu	Centrum obce
Poznámka k ceně	3 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+kk		

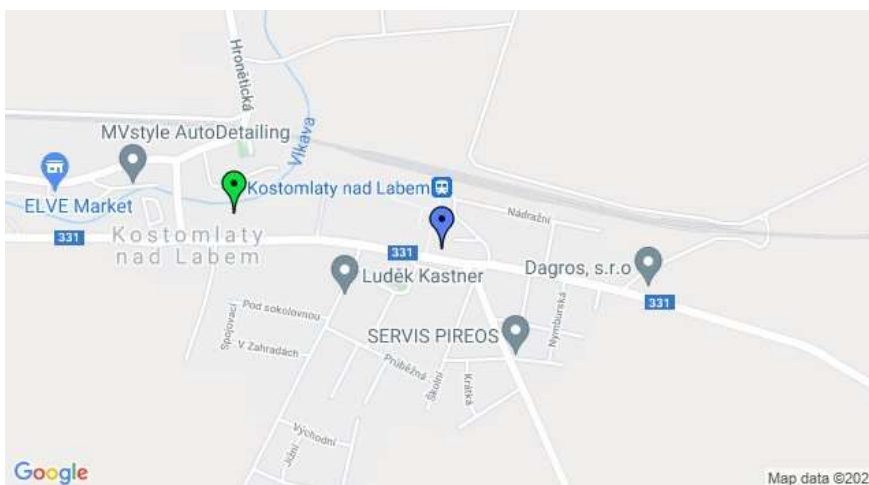
Slovní popis

Bidli vám exkluzivně představuje moderní a velmi prostorný byt o výměře 97 m² v atraktivní části Kostomlat nad Labem, obce s vynikající dostupností do Lysé nad Labem, Nymburka, případně Prahy. Atraktivní byt v půdní vestavbě z roku 2011 má vnitřní uspořádání 3+kk, je luxusně zařízen a vybaven. V obývacím pokoji si můžete vychutnat večery u krbu, v koupelně relaxovat v rohové vaně, v ložnici využít prostornou šatnu a spát v příjemně vychlazeném pokoji klimatizací. V kuchyni je dostatek prostor pro fantazii každého kuchaře, vybavena je vestavěnými spotřebiči včetně velké lednice. Topení a ohřev teplé vody je řešeno vlastním plynovým kotlem, což umožňuje nezávislost a úsporu v této oblasti. K bytu patří sklep a vlastní parkovací stání. Byt se nachází v 3. NP novostavby, která je umístěna v samém centru Kostomlat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

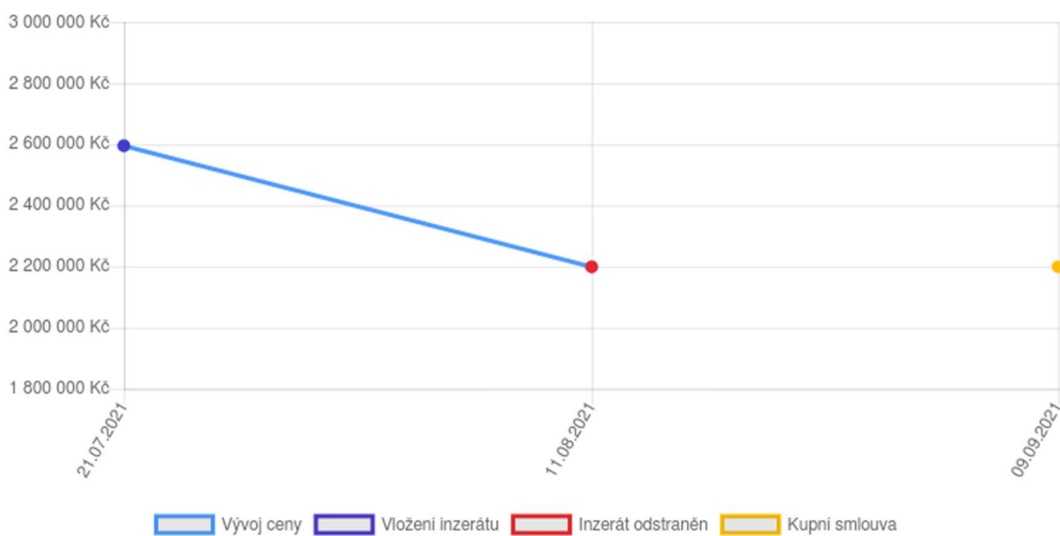


Prodej, Byt, 36 m², Zátokova, Milovice, okres Nymburk

Celková cena: 2.199.000 Kč

Adresa: Zátokova, Milovice, okres Nymburk

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Zátokova, Milovice, okres Nymburk	Dispozice	1+kk
Cena dle kupní smlouvy	2 199 000 Kč	Stav objektu	Po rekonstrukci
Kupní smlouva podepsaná dne	09.09.2021	Podlahová plocha	36
Číslo řízení	V-8907/2021-208	Plocha užitná	36
Poznámka k ceně	2 395 000 Kč	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

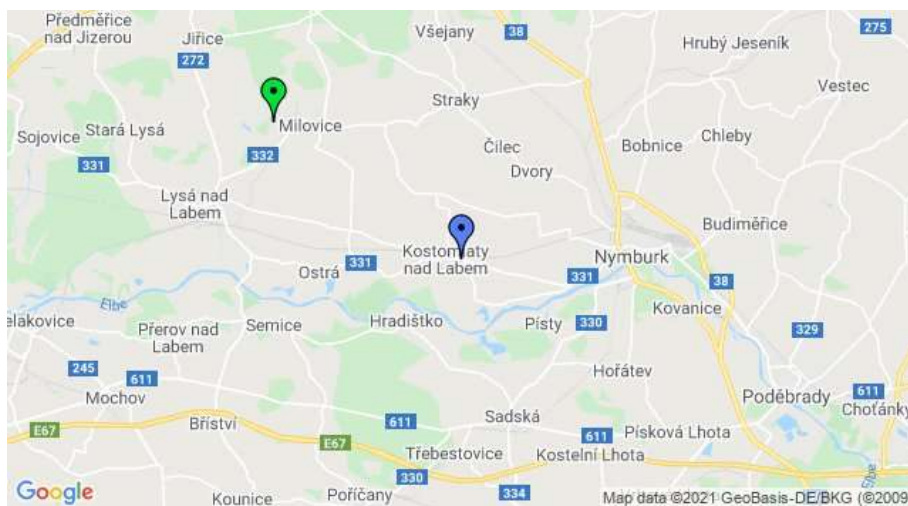
Prodej bytu po rekonstrukci o výměře 36 m², ve druhém podlaží cihlového domu. Byt prošel v letošním roce rozsáhlou rekonstrukcí: nová koupelna (obklady, bojler, sanita),

podlahové krytiny, dveře, kotel, radiátory. Nízké provozní náklady. Volný ihned. Parkování na vlastním pozemku. V bezprostředním sousedství domu je lesopark, ve kterém v současné době probíhá regenerace (výsadba nových stromů, výstavba chodníků). Vlakové nádraží 10 minut chůze.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost