

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2217-97/19

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 50/12 v bytovém domě č.p. 50, postaveném na pozemku parc.č. St. 3/2, včetně podílu o velikosti id. 6943/71220 na společných částech domu a pozemku

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Mělník, obec Vysoká, k.ú. Střednice
Adresa: Střednice 50, 277 24 Vysoká

Vlastnické údaje: Petr Skála

Adresa: Střednice 50, 277 24 Vysoká

OBJEDNAVATEL: Mgr. Tomáš Gartšík,
insolvenční správce dlužníka - Petr Skála,

Adresa: Divadelní 616/4, 60200 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Tomáš Volek

Adresa: Velatice 214, 664 05 Velatice
IČ: 70896461 telefon: 724256828
DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely insolvenčního řízení
č.j. KSPH 67 INS 9967/2019 (ocení stávajícího stavu)



Stav ke dni: 13.11.2019

Datum místního šetření: 13.11.2019

Za přítomnosti: p. Petra Skály

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 21.11.2019

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 752, k.ú. Střednice, ve vlastnictví pana Petra Skály. Jedná se o bytovou jednotku č. 50/12 v bytovém domě č.p. 50 postaveném na pozemku parc.č. St. 3/2, včetně podílu o velikosti id. 6943/71220 na společných částech domu č.p. 50 a pozemku parc.č. St. 3/2, včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení a to k datu místního šetření, tj. k 13.11.2019.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Střednice 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 neneserá 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 tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 věci a určí se porovnáním.

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 opotřebené 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.

Pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětných nemovitých věcí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tuto metody výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možnostem v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 752, 741 k.ú. Střednice ze dne 4.9.2019.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Střednice.
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku.
- e) Vyhláška MF č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- h) Informace poskytnuté vlastníkem bytové jednotky v průběhu místního šetření. *Pozn.: na místním šetření nebyl znaleci zpřístupněn sklep patřící k bytu.*
- i) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem

(<https://katastr.cuzk.cz>)

k) Mapa města a jeho okolí (<https://mapy.cz/>)

Místopis

Obec Vysoká se nachází v okrese Mělník ve Středočeském kraji, na jihozápadním okraji CHKO Kokořínsko, zhruba 8 km severovýchodně od Mělníka. Skládá se z několika částí – Vysoká, Bosyně, Střednice, Strážnice, Chodeč a Rymaň. V současné době má 910 obyvatel, z čehož nejvíce osídlená je samotná Vysoká a Střednice. Občanská vybavenost obce je na základní úrovni (OÚ, MŠ, ZŠ, pošta, lékař, sportoviště, prodejna, sportoviště).

Bytový dům č.p.50, ve kterém je situovaná předmětná bytová jednotka je umístěný v části obce Střednice. Tato část obce je od centra vzdálena cca 1,5 km JZ směrem. Obec je dopravně obsluhována autobusovou dopravou. Zastávka autobusu je od domu vzdálena cca 50 m.



Zdroj: <https://mapy.cz/>

Celkový popis

Bytový dům č.p. 50 je panelové typové konstrukce, je podsklepený, má čtyři nadzemní podlaží a plochou střechu. V terénu je postaven jako krajní řadový objekt (v řadě dvou domů), obdélníkového půdorysného tvaru. Bytový dům se skládá z jedné sekce (jeden vstup) a obsahuje 12 bytových jednotek. Bytový dům je napojen na inženýrské sítě - vodovod z řadu, kanalizace do jímky, elektrika nn. Okolní zástavbu tvoří smíšená zástavba bytových a rodinných domů. Parkování umožněno v omezené kapacitě na veřejné komunikaci.

Bytová jednotka č. 50/12

Posuzovaný byt je situován ve 4.NP bytového domu. Jedná se o třípokojový byt s příslušenstvím. Dispoziční řešení bytu i jeho vybavení lze hodnotit jako standardní.

Dispoziční řešení:

Byt 3+kk: předsíň, WC, koupelna vybavena vanou a umyvadlem, pokoj, ložnice, obývací pokoj s kuchyňským koutem. Na stejném patře je umístěna komora, která je určena k užívání k bytu. V suterénu domu jsou situované společné sklepní prostory.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
předsíň	Obytné prostory	8,64 m ²	1,00	8,64 m ²
WC	Obytné prostory	0,98 m ²	1,00	0,98 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,83 m ²	1,00	2,83 m ²

pokoj	Obytné prostory	13,23 m ²	1,00	13,23 m ²
pokoj	Obytné prostory	10,32 m ²	1,00	10,32 m ²
obývací pokoj	Obytné prostory	25,69 m ²	1,00	25,69 m ²
kuchyňský kout	Obytné prostory	6,28 m ²	1,00	6,28 m ²
komora na patře	Skladovací prostory	1,46 m ²	0,50	0,73 m ²
Celková podlahová plocha		69,43 m²		68,70 m²

Užitná plocha je stanovena dle metodiky ČBA.

Konstrukční charakteristika:

Budova je panelové typové konstrukce, postavena na betonových základech s izolací proti zemní vlhkosti. Střecha je plochá. Venkovní fasáda není zateplena. Příčky v bytě tl. 6 cm na bázi dřevní hmoty. Vnitřní omítky bytu jsou vápenné štukové, vnitřní keramické obklady jsou provedeny v koupelně, příčky polepeny tapetou. Okna jsou plastová s dvojsklem, dveře jsou hladké plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Podlahy jsou kobercové, částečně i z keramické dlažby. Kuchyň je vybavena el. sporákem a kuchyňskou linkou (není součástí obvyklé ceny). Vytápění je ústřední z centrální kotelny v domě. Ohřev teplé vody je zajištěn vlastním el. bojlerem v bytě. Hygienické vybavení je tvořeno vanou, umyvadlem a splachovacím WC. Hygienické jádro umakartové. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Stáří bytového domu nebylo znalci sděleno. Na základě konstrukčního a materiálového pojetí odhadují že bytový dům byl postaven v 80 letech minulého století. Během životnosti stavby byla prováděna běžná údržba bez výrazné rekonstrukce či modernizace. Dle sdělení vlastníka byla v roce 2007 v bytě provedena výměna oken za plastová a v roce 2018 provedena rekonstrukce střechy na domě. Stavebně technický stav bytu a domu je průměrný.

Pozemky:

- parc.č. St.3/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 245 m², je celý zastavěný stavbou bytového domu

Přístup k bytovému domu č.p. 50 je umožněn sjezdem z veřejné komunikace ve vlastnictví Středočeského kraje, přes pozemek parc.č. 20/1 - ostatní plocha o výměře 755 m², který je ve vlastnictví Společenství vlastníků bytových jednotek pro dům Střednice 50, Střednice 50, 27724 Vysoká.

Spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech domu a pozemku činí id. 6943/71220.

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

Komentář:

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 752, k.ú. Střednice ze dne 4.9.2019 jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- *Zástavní právo smluvní*
- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Skála Petr*
- *Zahájení exekuce - Skála Petr*

Na LV č. 741, k.ú. Střednice ze dne 4.9.2019 jsou uvedena následující omezení vlastnického práva:

- *věcné břemeno zřízení, umístění a provozování zařízení distribuční soustavy, zdržet se činností, které by ohrozily spolehlivost a bezpečnost provozu zařízení distribuční soustavy nebo život, zdraví či majetek osob, a které by znemožňovaly nebo znesnadňovaly přístup k zařízení distr. soustavy. Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s.. Povinnost k parc.č. st. 3/2. (věcné břemeno bez vlivu na cenu obvyklou bytové jednotky)*

Věcná břemena vznikla 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 ocenění je bytová jednotka využívána vlastníkem.

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.

Byt č. 50/12**Oceňovaná jednotka**

Lokalita:	část obce Střednice
Dispozice:	3+kk
Typ stavby:	panelová, nezateplená
Podlaží:	4.NP
Užitná plocha:	68,70 m ²

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.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách 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 z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Srovnatelné jednotky:

Název:	1.			
Lokalita:	Střednice 52, Vysoká, Mělník, Středočeský kraj, Střední Čechy, 27724, Česká republika			
Popis:	Stars reality Vám zprostředkují exklusivní prodej světlého bytu 1+1 v osobní vlastnictví v obci Střednice okr. Mělník, o celkové výměře 35 m ² . Byt se nachází v posledním patře čtyřpodlažního domu, který prochází rekonstrukcí (plastová okna, střecha, ostatní v plánu). V bytě je vstupní chodba, kuchyň, pokoj, koupelna se sprchovým koutem a WC. Byt je po kompletní rekonstrukci - zděné jádro, obklady, linoleum, veškeré rozvody. Vytápění bytu je řešeno novým elektrokotlem, ohřev vody zajišťuje bojler. K bytu náleží sklep o ploše cca 3 m ² . K bytu je možné využívat uzamykatelnou lodžii v mezipatře. Měsíční náklady na provoz bytu činí cca 1.858,- Kč. Byt se nachází v klidném domě. V blízkosti domu je škola a školka, autobusová zastávka, PID. Veškerá občanská vybavenost se nachází v nedaleké obci Vysoká nebo na Mělníku, který je vzdálený 5 km. Parkování je přímo u domu. Vzhledem k atraktivitě lokality doporučujeme tuto nemovitost ke koupi. Byt je možno financovat hypotékou, kterou Vám v případě Vašeho zájmu zdarma vyřídíme. Pro bližší informace či prohlídku kontaktujte makléřku. ID: 100848			
Užitná plocha:	35,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Velikosti bytu - menší			0,90	
K3 Poloha - stejná lokalita			1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - lepší			0,85	
K6 Příslušenství - obdobné			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 200 000	35,00	34 286	0,69	23 657



Zdroj: Valuo.cz

Název: 2.
Lokalita: Cítov, okres Mělník
Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje možný prodej bytu v osobním vlastnictví. Jde o byt 3+1 o 68 m², který je umístěn v menším bytovém domě v klidné lokalitě obce. Jedná se o cihlový bytový dům o 4 jednotkách na pozemku, ke kterému mají všichni vlastníci podíl. Celkem je v lokalitě 5 stejných bytových domů vystavěných v cca 60-70 letech. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, byla opravena střecha a v bytě jsou plastová okna. Byt se nachází v druhém patře a jeho součástí je sklep. Z prostorné chodby se vchází do koupelny – 3,8m², která byla zrekonstruována před cca 20 lety, wc, ložnice – 16m², pokoje – 13m² a obývacího pokoje – 20m². Kuchyně - 6,5m² je umístěna vedle obývacího pokoje, lze ji však zavřít, či nechat propojenou, tak jako je v současném stavu. Byt je vytápěn plynovým kotlem, který je umístěn na chodbě bytu. Ten zároveň zajišťuje i ohřev vody. Platba do SVJ činí 1080 Kč včetně vody (jedna osoba), plyn a elektřina je v režii majitelů jednotek. Dům je připojen na městskou kanalizaci. V obci je Mateřská škola, základní škola 1.-5. ročník, obecní úřad, pošta, praktický i dětský lékař-jednou týdně, kulturní dům koupaliště. Obec Cítov byla vyhlášena vesnicí Středočeského kraje v roce 2018. Dopravu zajišťuje autobus a vlak – cca 15 minut pěšky od domu. V obci je dále sportoviště jak venkovní, tak v tělocvičně základní školy. Autem je obec vzdálena od Mělníka cca 10 minut. Doporučuji. S financováním Vám rádi pomůžeme. Ev. číslo: 627015.

Užitná plocha: 67,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti bytu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - nepatrně lepší/cihlový dům	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Příslušenství - obdobné	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 590 000	67,30	23 626	0,77	18 192

Název: 3.
Lokalita: Horní Počaply, okres Mělník
Popis: Nabízíme prodej bytu 3+1 (77 m²) v družstevním vlastnictví v Horních Počaplech, okr. Mělník. Bytová jednotka je v původním ale velice zachovalém a udržovaném stavu, komplet plastová okna, kuch. linka, nachází se ve zvýšeném přízemí cihlového domu, 2x sklepy. Bezproblémové parkování přímo u domu. Náklady na bydlení /měs-4.900.-Kč komplet za vše včetně elektřiky. V obci základní občanská vybavenost - potraviny, lékař, školka, škola, restaurace, fit centrum + nový sportovní areál. Mělník - 11 km, Roudnice nad Labem - 10 km.

Užitná plocha: 77,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti bytu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší/cihlový dům	0,95
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Příslušenství - obdobné	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 790 000	77,00	23 247	0,86	19 992

Název: 4.**Lokalita:** Všetaty, okres Mělník

Popis: Naše společnost MAS REALITY, Vám zprostředkuje prodej družstevního bytu 2+1/B v obci Všetaty u Mělníka ve druhém podlaží. Byt o rozloze 56 m². K bytu patří zasklená lodžie a dva sklepy. V místě je veškerá občanská vybavenost škola, školka, lékaři dobrá dostupnost vlakem na všechny směry Praha, Ústí nad Labem, Mladá Boleslav, Neratovice. Klidná část obce v kompletně zatepleném domě, nízké náklady na topení. Byt je velmi slunný z krásným výhledem na zeleň. Dům je po celkové revitalizaci.

Užitná plocha: 56,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	1,00
K2 Velikosti bytu - nepatrně menší	0,97
K3 Poloha - nepatrně lepší lokalita	0,95
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Příslušenství - lepší (lodžie, dva sklepy)	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 760 000	56,00	31 429	0,67	21 057

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzercí ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzercí zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. 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	18 192 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 725 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	23 657 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jednotkových cen. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, občanská vybavenost, propočet podlahové plochy v návaznosti na čistou užitnou plochu, stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, vybavenost a standard, parkování, atd.). Jedná se o bytovou jednotku v panelovém bytovém domě v obci Vysoká, v její části Střednice. Bytová jednotka je vybavena na standardní úrovni, bez garantované možnosti parkování os. automobilu na vlastním pozemku vedle domu. Svou celkovou podlahovou plochou patří byt 3+kk mezi středně velké byty, které jsou v současné době průměrně obchodovatelné. Vzhledem k výše uvedenému a po korekci k oceňované nemovitosti lze uvažovat po přepočtu na užitnou plochu upravené jednotkové ceny v hladině 18.192,- Kč/m² až 23.657,- Kč/m² podlahové plochy.

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. 20.725,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	20 725 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	68,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 423 808 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	1 423 808 Kč
----------------------------	---------------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Závěr

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 navrhuji:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - bytové jednotky č. 50/12 v bytovém domě č.p. 50 postaveném na pozemku parc.č. St. 3/2, včetně podílu o velikosti id. 6943/71220 na společných částech domu č.p. 50 a pozemku parc.č. St. 3/2, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Střednice, obec Vysoká, okres Mělník, zapsáno na LV č. 752, k datu ocenění 13.11.2019, po zaokrouhlení na:

1 400 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

Ocenění je zpracováno 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), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 21.11.2019

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

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 poř. č. 2217-97/19 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. Výpis z KN	4
2. Kopie katastrální mapy	1
3. Fotodokumentace	2

Kopie katastrální mapy ze dne 21.11.2019



Pozemek p.č. 3/2 v k.ú. č. 787965

Fotodokumentace





DODATEK č.1
KE ZNALECKÉMU POSUDKU
číslo 2217-97/19

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 50/12 v bytovém domě č.p. 50, postaveném na pozemku parc.č. St. 3/2, včetně podílu o velikosti id. 6943/71220 na společných částech domu a pozemku

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Mělník, obec Vysoká, k.ú. Střednice
Adresa: Střednice 50, 277 24 Vysoká

Vlastnické údaje: Petr Skála

Adresa: Střednice 50, 277 24 Vysoká

OBJEDNAVATEL: Mgr. Tomáš Gartšík,
insolvenční správce dlužníka - Petr Skála,

Adresa: Divadelní 616/4, 60200 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Tomáš Volek

Adresa: Velatice 214, 664 05 Velatice
IČ: 70896461 telefon: 724256828
DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely insolvenčního řízení č.j. KSPH 67 INS 9967/2019 (ocenění stávajícího stavu)



Počet stran: 2 stran

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 17.8.2020

Ing. Tomáš Volek

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Na základě šetření v dané lokalitě, s ohledem na současnou poptávku a nabídku, dle informací z místních realitních kanceláří, tisku, informací z internetu a dle odborných zkušeností, lze konstatovat, že obvyklá cena nemovitých věcí uvedená ve znaleckém posudku č. 2217-97/19 ze dne 21.11.2019 je odpovídající a přiměřená.

Závěr

Pro navržení výsledné obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovují obvyklou cenu (tržní hodnotu) předmětného nemovitého majetku k datu 17.8.2020 ve stejné výši jako ve znaleckém posudku č. 2217-97/19 ze dne 21.11.2019, tj.:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - bytové jednotky č. 50/12 v bytovém domě č.p. 50 postaveném na pozemku parc.č. St. 3/2, včetně podílu o velikosti id. 6943/71220 na společných částech domu č.p. 50 a pozemku parc.č. St. 3/2, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Střednice, obec Vysoká, okres Mělník, zapsáno na LV č. 752, po zaokrouhlení na:

1 400 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

Ocenění je zpracováno 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), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 17.8.2020

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

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 poř. č. 2217-97/19 znaleckého deníku.