

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12845-67/2021

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	JUDr. Zdeňka Pechancová, Masarykova 175, 763 26 Luhačovice, insolvenční správce dlužníka Mykola Tsimokh, bytem Masarykova 220/51, 250 88 Čelákovice
<b>Číslo jednací:</b>	KSPH 67 INS 18420/2020
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Masarykova č.p. 220/51, Čelákovice, okres Praha-východ
<b>Zpracováno ke dni:</b>	18.01.2021
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Martina Plachá Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 19.01.2021

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 220/21 a podílu ve výši 534/12187 na společných částech budovy č.p. 220 a pozemcích parc. č. st. 477 a st. 478 v obci Čelákovice, okres Praha-východ, katastrální území Čelákovice.

### **2. Účel znaleckého posudku**

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

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel sdělil důležité informace, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku. Jedná se o informace ohledně stavu a dispozičního řešení bytové jednotky. Zadavatel poskytl jako podklad pro zpracování Znalecký posudek o ceně obvyklé č. ZP-19822 ze dne 28.5.2020 vyhotovený společností Znalecká společnost s.r.o., Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 – Nové Město (dále jen „Znalecký posudek“), ze kterého byly čerpány informace o vybavení a stavu bytové jednotky, podlahová plocha bytu a jeho příslušenství a popis bytového domu.

## **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**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, Znalecký posudek, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 220/21
Adresa předmětu ocenění:	Masarykova č.p. 220/51, Čelákovice, okres Praha-východ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-východ
Obec:	Čelákovice
Ulice:	Masarykova

Katastrální území: Čelákovice

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka nemovitosti nebyla po dohodě s objednatelem realizována. Majitel oceňované nemovitosti poskytl informace o bytové jednotce telefonicky a fotografie elektronicky. Objednatel poskytl jako podklad pro zpracování ocenění předchozí Znalecký posudek.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo

Tsimokh Mykola, Masarykova 220/51, 25088 Čelákovice

### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 220/21 a podíl ve výši 534/12187 na společných částech budovy č.p. 220 a pozemcích parc. č. st. 477 a st. 478 v obci Čelákovice, okres Praha-východ, katastrální území Čelákovice.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna ve zděném bytovém domě. Stavba má celkem 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Základy domu jsou pravděpodobně železobetonové, konstrukce objektu je cihlová a stropy jsou tvořeny pravděpodobně železobetonovým monolitem. Objekt má rovnou střechu, střešní krytinu tvoří živичná lepenka a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Fasáda domu je zateplená polystyrenem. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště.

Odhadem byl objekt postaven v letech 1930-1940. V roce 2004 prošel bytový dům rekonstrukcí. Došlo k výměně oken a vchodových dveří a k zateplení fasády.

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

Bytová jednotka o dispozici 2+1 je v osobním vlastnictví a je umístěna ve 4. nadzemním podlaží objektu. Součástí bytu je kuchyň, pokoj, ložnice, chodba, koupelna a WC. K bytu náleží sklep umístěný v 1. PP bytového domu. Podlahová plocha činí 53.4 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 57.6 m<sup>2</sup>.

V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem a orientace obytných prostor je na jih a západ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana a umyvadlo, na WC je klasická toaleta. Dveře v oceňované bytové jednotce jsou dřevěné plné, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou s částečně vestavěnými spotřebiči. V obytných místnostech a v kuchyni je na podlahách položena laminátová plovoucí podlaha, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou.

Objekt je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu, na vodovod, na veřejnou kanalizaci a na plynovod. V bytě je instalován plynový kombinovaný kotel pro ohřev vody a pro vytápění. Topnými tělesy jsou závěsné radiátory.

Stěny bytu jsou bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vady vybavení nejsou a rozvody jsou bez vad. Oceňovaná bytová jednotka je v dobrém stavu.

Na pozemku za domem jsou trvalé porosty v podobě okrasných dřevin a je zde možnost parkování. Pozemek je rovinný a oplocený zděným plotem. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V obci jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a je zde pobočka České pošty.

Dům je postaven z hlediska životního prostředí spíše v nepříznivé lokalitě – bytový dům sousedí s nádražím. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD a dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, parkovací možnosti jsou na pozemku za domem.

V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	4
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	pravděpodobně v letech 1930-1940
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	2004 – rekonstrukce oken, vchodových dveří, zateplení domu
	Základy	pravděpodobně železobetonové
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	pravděpodobně železobetonové monolitické
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	zateplená fasáda

	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu bytového domu	dobrá
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad
<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	2+1
	Podlaží bytové jednotky	4
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	jih, západ
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s částečně vestavěnými spotřebiči
	Podlahová plocha	Podlahová plocha činí 53.4 m <sup>2</sup> . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 57.6 m <sup>2</sup> .
	Elektrina	ano
	Vodovod	ano
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	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
	Popis stavu bytové jednotky	dobrá
Rekonstrukce	2004 – výměna oken, podlah	
Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad zdívo: bez vad	
<b>Popis pozemku bytového domu</b>	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Popis okolí	zástavba bytovými domy

<b>Popis okolí</b>	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita – bytový dům sousedí s nádražím, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 18.01.2021 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 porováním.“

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 = **1 266,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{942,00}$   
**Kč/m<sup>2</sup>**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 spoluhl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00

8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) III 1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,082}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,169}$$



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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,080$

### 1. Bytová jednotka č. 220/21

#### 1.1. byt

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	80 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2004
Základní cena ZC (příloha č. 27):	44 642,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
byt:	53,4 * 1,00 =	53,40 m <sup>2</sup>
sklep:	4,2 * 0,10 =	0,42 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>53,82 m<sup>2</sup></u>

##### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 17 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (17 + 15) = \mathbf{0,840}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,840 = \mathbf{0,907}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,082$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,080$

##### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 44 642,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,907 = 40 490,29 Kč/m<sup>2</sup>

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 53,82 \text{ m}^2 * 40\,490,29 \text{ Kč/m}^2 * 1,082 * 1,080 = 2\,546\,511,24 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 546 511,24 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemky parc. č. st. 477 a st. 478

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,082$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,080$

##### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,082 * 1,000 * 1,080 = 1,169$$

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	942,-	1,169		1 101,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 477	968	1 101,20	1 065 961,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří společný dvůr	st. 478	1 227	1 101,20	1 351 172,40
Stavební pozemky - celkem			2 195		<b>2 417 134,-</b>

**Pozemky parc. č. st. 477 a st. 478 - zjištěná cena celkem = 2 417 134,- Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na porostech

### 1.3. Okrasné dřeviny

#### **Okrasné rostliny: příloha č. 39.**

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: st. 478			30 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-		19 650,-	19 650,-
na pozemku p.č.: st. 477			10 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	2 150,-		2 150,-	2 150,-
Součet:				21 800,-
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	16 350,- Kč
<b>Okrasné dřeviny - zjištěná cena celkem</b>			=	<b>16 350,- Kč</b>
<b>Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky</b>				
1.2. Pozemky parc. č. st. 477 a st. 478			=	2 417 134,- Kč
1.3. Okrasné dřeviny			=	16 350,- Kč
<b>Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:</b>			=	<b>2 433 484,- Kč</b>
<b>Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu</b>			=	<b>2 546 511,24 Kč</b>
<b>Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku</b>				
Zjištěná cena pozemku: 2 433 484,- Kč				
Spoluvlastnický podíl: 534 / 12 187				
Hodnota spoluvlastnického podílu:				
2 433 484,- Kč * 534 / 12 187 = 106 628,41 Kč				
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku			+	106 628,41 Kč
<b>Bytová jednotka č. 220/21 - zjištěná cena</b>			=	<b>2 653 139,65 Kč</b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>				<b><u>2 653 140,- Kč</u></b>

## **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. 220/21**

<b>Bytová jednotka č. 220/21, v ulici Masarykova, obec Čelákovice</b>					
<b>č.</b>	<b>K1 - poloha</b>	<b>K2 - velikost</b>	<b>K3 - stav</b>	<b>K4 - konstrukce</b>	<b>K5 - další vlastnosti</b>
<b>Oceňovaný objekt</b>	Masarykova, Čelákovice, okres Praha-východ	2+1, 53.4 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	4. NP, standardní vybavení, sklep
<b>1</b>	V Prokopě, Čelákovice, okres Praha-východ	2+1, 52 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	3. NP, standardní vybavení, sklep
<b>2</b>	Rumunská, Čelákovice, okres Praha-východ	2+kk, 52 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	3. NP, standardní vybavení, sklep, balkón
<b>3</b>	Spojovací, Čelákovice, okres Praha-východ	3+kk, 54 m <sup>2</sup>	Po rekonstrukci	Panelová	1. NP, standardní vybavení, lodžie, sklep

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> 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	60.442,31 Kč	Nepoužit	60.442,31 Kč	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0100	59.843,88 Kč
2	67.884,62 Kč	Nepoužit	67.884,62 Kč	1.00	1.01	1.10	0.95	1.01	1.00	1.0660	63.681,63 Kč
3	61.111,11 Kč	Nepoužit	61.111,11 Kč	1.00	1.00	1.10	0.95	1.01	1.00	1.0555	57.897,79 Kč
<b>Celkem průměr</b>											60.474,43 Kč
<b>Minimum</b>											57.897,79 Kč
<b>Maximum</b>											63.681,63 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											2.943,03 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											57.531,40 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											63.417,46 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. Koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost srovnávaných vzorků a oceňované nemovitosti.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

60.474,43 Kč/m<sup>2</sup>

\*

53,40 m<sup>2</sup>

= 3.229.335 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**3.229.000 Kč**

#### E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

**2.653.140,-- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

**3.229.000,-- 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.

## 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**

**3.200.000,-- Kč**

Slovy: třimilionydvěstětisíc 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, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.01.2021



Ing. Martina Plachá

Martin Málek

František Kořínek

## 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 12845-67/2021 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	220/21
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 220</a>
Katastrální území:	<a href="#">Čelákovice [619159]</a>
Číslo LV:	<a href="#">4291</a>
Podíl na společných částech:	534/12187

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Tsimokh Mykola, Masarykova 220/51, 25088 Čelákovice	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Tsimokh Mykola
Zahájení exekuce - Tsimokh Mykola


#### Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 220
Obec:	<a href="#">Čelákovice [538132]</a>
Část obce:	<a href="#">Čelákovice [403041]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Čelákovice [619159]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3019</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 477
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

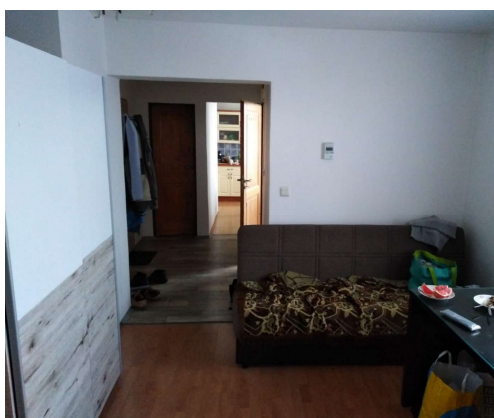
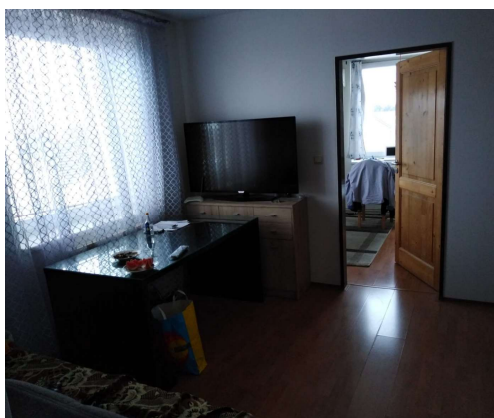
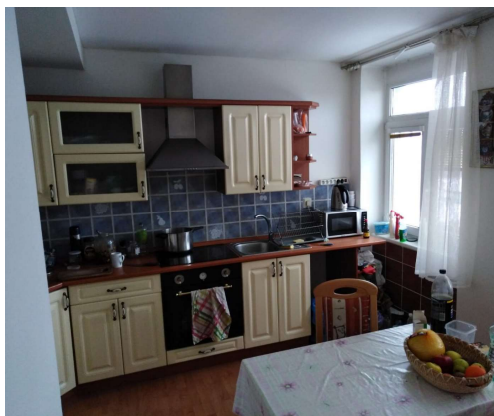


#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 478</a>
Obec:	<a href="#">Čelákovice [538132]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Čelákovice [619159]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3019</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1227
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Fotodokumentace





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



**Prodej, Byt, 52 m<sup>2</sup>, V Prokopě, Čelákovice, okres Praha-východ**

**Celková cena: 3.143.000 Kč**

**Adresa: V Prokopě, Čelákovice, okres Praha-východ**

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



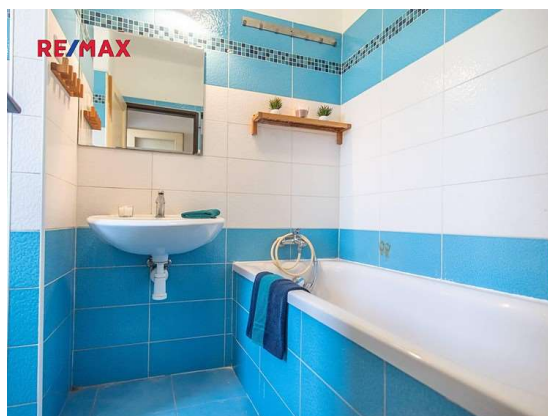
#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	V Prokopě, Čelákovice, okres Praha-východ	<b>Dispozice</b>	2+1
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	3 143 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	01.10.2020	<b>Podlahová plocha</b>	52
<b>Číslo řízení</b>	V-13671/2020-209	<b>Plocha užitná</b>	59
<b>Poznámka k ceně</b>	Informace o ceně na dotaz	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Vlastnictví</b>	Osobní

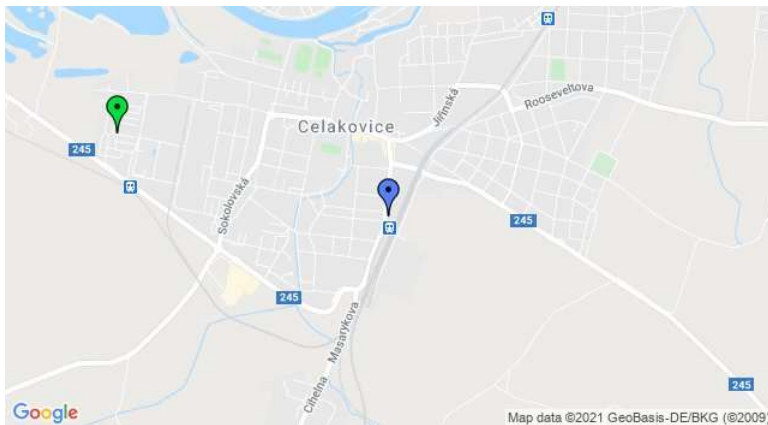
## Slovní popis

Nabízíme k prodeji pěkný a světlý byt v klidné části Čelákovic. Byt se nachází ve třetím patře revitalizovaného domu a patří k němu velký sklep (7m<sup>2</sup>). Po vstupu do bytu se ocitnete v prostorné chodbě. Po pravé straně máte vstup do ložnice, která má orientaci na jih. Po levé straně je vstup do koupelny s WC a do praktické komory. Obě místnosti mají okno. Na konci chodby se nachází kuchyň a vstup do obývacího pokoje. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou. V jižně orientovaném obývacím pokoji je vstup na balkon přes francouzské okno s výhledem do zeleně. Díky tomu je pokoj krásně světlý. V bytě jsou zachovalé parkety, v koupelně dlažba a v kuchyni a komoře je linoleum. Společná zahrada u domu je udržovaná a celé okolí domu působí příjemným dojmem. Parkování před domem. Pro více informací či domluvení termínu prohlídky mne neváhejte kontaktovat. V případě více zájemců bude byt prodán nejlepší nabídce.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Prodej, Byt, 52 m<sup>2</sup>, Rumunská, Čelákovice, okres Praha-východ**

**Celková cena: 3.530.000 Kč**

**Adresa: Rumunská, Čelákovice, okres Praha-východ**

### 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)

<b>Adresa</b>	Rumunská, Čelákovice, okres Praha-východ	<b>Dispozice</b>	2+kk
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	3 530 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	08.10.2020	<b>Podlahová plocha</b>	52
<b>Číslo řízení</b>	V-13672/2020-209	<b>Plocha užitná</b>	58
<b>Poznámka k ceně</b>	3 630 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	<b>Umístění objektu</b>	Sídlště
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová	<b>Vlastnictví</b>	Osobní

### Slovní popis

Dovoluji si Vám nabídnout ke koupi světlý byt 2+kk o užitné ploše 58 m<sup>2</sup> včetně balkonu a sklepa. Byt se nachází ve 3. patře panelového bytového domu. Bytový dům je po rekonstrukci, tj. střešní krytina, nová plastová okna a balkonové dveře, zateplení a fasáda. V obývacím pokoji a ložnici jsou dřevěné parkety. V ložnici a chodbě se nachází skříně na míru přímo od truhláře. Kuchyňská linka je rovněž na míru a nabízí vestavnou mikrovlnnou troubu, vestavnou myčku na nádobí a elektrickou troubu, sporák na plyn a digestoř. Součástí bytu je sklep s oknem o výměře 3,63 m<sup>2</sup>, který je zabezpečen bezpečnostními dveřmi. Možnost využití společné kočárkárny/ kolárny a sušárny. Dispozice bytu: chodba s vestavěnou skříní a předsíňovou stěnou, obývací pokoj s kuchyní a novou kuchyňskou linkou s vestavnými elektrospotřebiči, ložnice s prostornou šatní skříní a vstupem na balkon (2,70 m<sup>2</sup>), koupelna se sprchovým koutem a samostatná toaleta. Ve městě Čelákovice je veškerá občanská vybavenost a výborná dopravní dostupnost do Prahy apod. Čelákovice jsou město ve Středočeském kraji, v severovýchodní části okresu Praha-východ.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

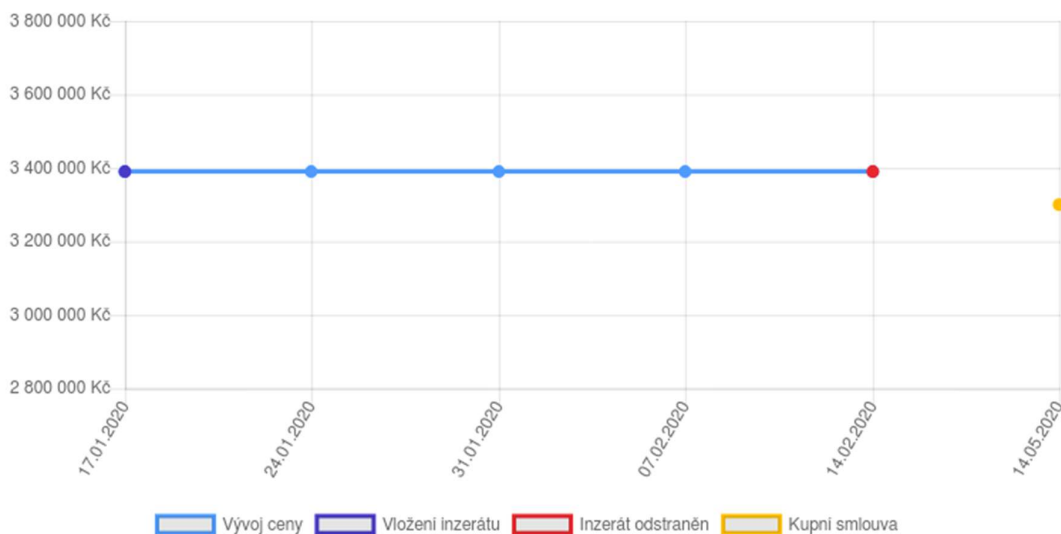


**Prodej, Byt, 54 m<sup>2</sup>, Spojovací,  
Čelákovice, okres Praha-východ**

**Celková cena: 3.300.000 Kč**

**Adresa: Spojovací, Čelákovice, okres  
Praha-východ**

## 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)

<b>Adresa</b>	Spojovací, Čelákovice, okres Praha-východ	<b>Dispozice</b>	3+kk
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	3 300 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Po rekonstrukci
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	14.05.2020	<b>Podlahová plocha</b>	54
<b>Číslo řízení</b>	V-6753/2020-209	<b>Plocha užitná</b>	63
<b>Poznámka k ceně</b>	3 390 000 Kč za nemovitost	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová		

### Slovní popis

Prodej bytu 3+kk po rekonstrukci, Čelákovice, Spojovací Realitní společnost České spořitelny Vám nabízí byt 3+1 s lodžii, dispozičně upravený na 3+kk ve zvýšeném přízemí revitalizovaného panelového domu v ulici Spojovací. Celková výměra bytu s příslušenstvím je 62,7 m<sup>2</sup> (byt 54,6 m<sup>2</sup>, lodžie 3 m<sup>2</sup>, sklep 5,1 m<sup>2</sup>). Dům je zateplen, má novou střechu, plastová okna, fasádu, společné prostory a vlastní plynovou kotelnu. Koupelnové jádro je zděné s keramickým obkladem. Součástí prodeje je kuchyňská linka vč. spotřebičů a vestavná skříň v chodbě. Měsíční náklady pro 4 osoby činí 2549 Kč (fond oprav 627 Kč, teplo 408 Kč, voda 442 Kč, teplá voda 694 Kč, správa + SVJ 332 Kč, ostatní 46 Kč) + záloha na elektřinu a plyn (aktuálně 800 Kč a 500 Kč). V bytě je přípojka kabelové TV a internetu UPC. SVJ plánuje rekonstrukci balkonů z naspořených prostředků fondu oprav. Byt je možné financovat hypotéčním úvěrem, který Vám zdarma zajistíme. Klidné bydlení s výhledem do zeleně.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost