

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6836-61-21

| | |
|-----------------------|--|
| NEMOVITÁ VĚC: | Jednotka-byt č. 315/8 v bytovém domu č.p. 315 ve 2.NP dispozice 3+kk/lodžie o podlahové ploše 64,10 m ² , stojící na pozemku parc. č. st. 376 a spoluvlastnický podíl ve výši 6410/123090 na společných částech bytového domu č.p. 315 a na pozemku parc. č. st. 376, vše vedené na LV č. 532, k.ú. Mratín, obec Mratín a Pozemek (parkovací stání) parc. č. 150/135 o výměře 13 m ² , zapsaný na LV č. 419, k.ú. Mratín, obec Mratín. |
| Katastrální údaje : | Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Mratín, k.ú. Mratín |
| Adresa nemovité věci: | Brandýská 315, 250 63 Mratín |

| | |
|-----------------------|---|
| OBJEDNAVATEL: | JUDr. Ing. Pavel Fabián insolvenční správce dlužníka Jan Hromada |
| Adresa objednavatele: | Marešova 304/12, 602 00 Brno -Veverí |

| | |
|---------------------|--------------------------|
| ZHOTOVITEL: | Ing. Milan Kroupa |
| Adresa zhotovitele: | Stupno 227, 338 24 Břasy |

| | |
|----------------------|---|
| ÚČEL OCENĚNÍ: | Odhad ceny obvyklé pro stanovení prodejní ceny pro účely zpeněžení formou veřejné dobrovolné dražby, přímého prodeje, výběrového řízení, (ocení stávajícího stavu) |
|----------------------|---|



| | |
|--|-----------------------|
| OBVYKLÁ CENA BJ + parkovací stání | 4 710 000,- Kč |
|--|-----------------------|

Datum místního šetření: 14.5.2021 při vstupu do bytu a domu
Za přítomnosti: pana Jana Hromady zástupce vlastníka

Stav ke dni : 14.5.2021

Posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 8 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení zůstává v archivu zhotovitele.

V Praze, dne 17.5.2021

Výtisk č.1

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase souboru nemovitých věcí:

Jednotka-byt č. 315/8 v bytovém domu č.p. 315 ve 2.NP dispozice 3+kk o podlahové ploše 64,10 m², stojící na pozemku parc. č. st. 376 a spoluvlastnický podíl ve výši 6410/123090 na společných částech bytového domu č.p. 315 a na pozemku parc. č. st. 376, vše vedené na LV č. 532, k.ú. Mratín, obec Mratín

a

Pozemek (parkovací stání) parc. č. 150/135 o výměře 13 m², zapsaný na LV č. 419, k.ú. Mratín, obec Mratín.

Ocenění je vypracováno na žádost objednatele a bude použito jako podklad za účelem provedení insolvenčního řízení prodejem.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 532, k.ú. Mratín, obec Mratín ze dne 30.4.2021,
- snímek katastrální mapy pro LV č. 532, k.ú. Mratín, obec Mratín,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 419, k.ú. Mratín, obec Mratín ze dne 29.4.2021,
- snímek katastrální mapy pro LV č. 419, k.ú. Mratín, obec Mratín,
- prohlášení vlastníka bytového domu č.p. 315,
- územní plán obce Mratín,
- zpráva o nebezpečí povodně ČAP,
- skutečnosti a fotografie zjištěné a pořízené při místním šetření,
- informace od zástupce vlastníka,
- realizované ceny BJ s parkovacím stáním z nahlížení do KN,
- HB index - byty 1.Q 2021, 2020, 2019, 2017,

Vlastnické a evidenční údaje:

Dle listu vlastnictví **LV č. 532, k.ú. Mratín**, obec Mratín ze dne 30.4.2021:

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

SJM Petr Hromada a Jana Hromadová, oba Za Dráhou 288, 250 63 Mratín

oddíl B - nemovitosti :

- bytová jednotka č. 315/8 nacházející se v bytovém domu, Mratín č.p. 315 (LV 501) na pozemku parc. č. st. 376 (LV č. 501),

- spoluvlastnický podíl ve výši 6410/123090 na společných částech bytového domu, Mratín č.p. 315 (LV 501),

- spoluvlastnický podíl ve výši 6410/123090 na pozemku parc. č. st. 376 (LV č. 501),

oddíl C - omezení vlastnického práva:

- bez zápisu

oddíl D - jiné zápisy:

Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.) jednotka 315/8 k povinnému Jan Hromada

Plomby a upozornění

- bez zápisu

Dle listu vlastnictví **LV č. 419, k.ú. Mratín**, obec Mratín ze dne 29.4.2021:

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

SJM Petr Hromada a Jana Hromadová, oba Za Dráhou 288, 250 63 Mratín

oddíl B - nemovitosti :

pozemek parc. č. 150/135 o výměře 13 m², ostatní plocha, jiná plocha,

oddíl C - omezení vlastnického práva:

- bez zápisu

oddíl D - jiné zápisy:

Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.) jednotka 315/8 k povinnému Jan Hromada

Plomby a upozornění

- bez zápisu

Dokumentace a skutečnost:

Vzhledem k tomu, že znalci byla umožněna prohlídka bytu, společných prostor bytového domu č.p. 315 a parkovacího stání na pozemku parc. č. 150/135, bylo vycházeno pro stanovení ceny obvyklé z dostupných informací při prohlídce a z podkladů prohlášení vlastníka bytového domu č.p. 315 předložených objednavatelem a z veřejně dostupných informací.

Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Vzhledem k dostatečným realizovaným cenám prodeje srovnatelných bytů s parkovacím stáním přímo v oceňovaném bytovém domu č.p. 315 a také v totožném bytovém domu č.p. 314 vyhledaných z dálkového přístupu KN, bylo při odhadu ceny obvyklé vycházeno z těchto realizovaných cen. Ve všech realizovaných cenách bytů byl již zahrnut i prodej parkovacího stání, a proto nebyla cena obvyklá pozemku par. č. 150/135 - parkovací stání odhadována samostatně.

Celkový popis

Předmět ocenění - bytová jednotka č. 315/8 včetně příslušenství umístěná ve 2.NP bytového domu č.p. 315 se nachází v severovýchodním okraji centra obce Mratín.

Jedná se o dvoupodlažní nepodsklepený bytový dům skládající se ze 3 částí – vchody A,B,C, nacházející se podél veřejné ulice Brandýská ve vlastnictví obce Mratín s přístupem z této ulice. Jedná se o stavebně stabilizovanou obytnou lokalitu s bytovými a rodinnými domy s dostupnou základní občanskou vybaveností (obecní úřad, pošta, policie, mateřská škola, prodejna, restaurace, služby, ubytovací zařízení, sportovní areál, zámek), s velmi dobrou dopravní dostupností pomocí PID cca 10 km na okraj Prahy-Řáblice s kompletní občanskou vybaveností, nebo cca 3 km do města Kostelec nad Labem s rozšířenou občanskou vybaveností. Lokalita má možnost napojení objektů na veškeré inženýrské sítě – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace a plyn a parkování před bytovými domy na vlastních pozemcích.

Dle územního plánu obce Mratín se jedná o území s funkčním využitím ploch BK-bydlení kolektivní. Území sloužící pro bydlení v bytových domech.

Dle zprávy o nebezpečí povodně české asociace pojišťoven ČAP je pro bytový dům č.p. 315 evidován kód záplavy 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č.315/8 včetně příslušenství spol. podílu a pozemku parc. 150/135
-parkovací stání

OCENĚNÍ

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

Obecná cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku bytu vychází obvykle z následujících metod:

- Zjištění administrativní ceny
- Metoda výnosová
- Metoda porovnávací

Pro odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku byly použity tyto metody:

Metoda porovnávací: je založena na porovnání bytů na základě srovnání s jinými byty obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů v místě a okolí.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby.

Pro odhad ceny obvyklé oceňované bytové jednotky byly použity realizované ceny bytových jednotek přímo v místě této lokality Mratín v oceňovaném bytovém domu č.p. 315, nebo ve stejném bytovém domu č.p. 314 vyhledaných z cenových údajů v období 1.Q 2015 – 4.Q 2020 dle katastrálního úřadu kraj Středočeský, katastrální pracoviště Praha-východ, k.ú. Mratín.

Vzhledem k tomu, že vyhledané ceny z KN byly realizovány dříve než k datu ocenění 14.5.2021 (t.j. cca k 1.Q 2021), bylo nutné provést přepočít realizované ceny vyhledané z cenových údajů na aktuální jednotkovou cenu s použitím indexu růstu cen HB INDEX z realizovaných prodejů bytů zveřejňovaný Hypoteční bankou a.s., kde HB INDEX 1.Q 2010 = 100.

Vzhledem k tomu, že k porovnání byl dohledán dostatečný počet srovnatelných bytů v místě, byla porovnávací metoda použita pouze jako jediná metoda nejobjektivněji vystihující aktuální prodejní cenu.

Vzhledem k tomu, že ve všech realizovaných cenách bytů byl již zahrnut i prodej parkovacího stání, nebyla cena obvyklá pozemku par. č. 150/135 - parkovací stání odhadována samostatně.

1. Porovnávací hodnota

1.1 Bytová jednotka č. 315/8 včetně příslušenství spol. podílu a pozemku parc. 150/135 -parkovací stání

Popis oceňované nemovitosti

Jednotka-byt č. 315/8

Popis jednotky bylo možné uskutečnit vzhledem k dostupným informacím získaných z umožnění vstupu do bytové jednotky, do bytového domu a předložení prohlášení vlastníka domu č.p. 315.

Jedná se o bytovou jednotku č. 315/8 dispozice 3+kk/lodžie nacházející se ve 2.NP dvoupodlažního nepodsklepeného bytového domu č.p. 315, vchod A s příslušenstvím tvořící spoluvlastnické podíly 6410/123090 na společných prostorách bytového domu č.p. 315 a na zastavěném pozemku parc. č. st. 376. K bytové jednotce č 315 náleží i lodžie s přístupem z oceňované jednotky.

Dispoziční členění bytu včetně příslušenství:

| místnosti BJ 3+kk/lodžie | plocha v m2 |
|-----------------------------|--------------|
| předsíň | 8,70 |
| obývací pokoj s kuch.koutem | 18,40 |
| pokoj | 14,70 |
| pokoj | 15,40 |
| koupelna | 4,50 |
| WC | 1,10 |
| komora | 1,30 |
| Celkem byt | 64,10 |
| lodžie - příslušenství | |

Pro ocenění porovnáním bylo počítáno s podlahovou plochou 64,10 m².

Nosná stěnová konstrukce bytového domu je z cihel. Stropy jsou železobetonové panely. Střecha je sedlová se střešní krytinou asfaltové šindele a s klempířskými prvky s pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné. Vnější omítky jsou zateplené. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem a venkovní dveře rovněž plastové s izolačním dvojsklem. Schodiště je železobetonové s PVC náslapy. Povrchy podlah společných prostor v NP jsou PVC. Bytový dům je bez výtahu.

V bytu jsou okna plastová s izolačními dvojskly. Dveře jsou dřevěné částečně prosklené do ocelových zárubní a vstupní plně do ocelových zárubní. Konstrukce koupelny a WC je jako celý bytový dům zděné. Veškeré vybavení včetně koupelny, WC a kuchyně je původní z roku výstavby 2005. Povrchy podlah jsou keramická dlažba a laminátové lamely plovoucí podlahy. Vytápění a ohřev TUV je ústřední z centrální plynové kotelny umístěné v 1.NP bytového domu č.p. 315. V kuchyni je kuchyňská linka se sklokeramickou varnou deskou, horkovzdušnou troubou, digestoří a lednicí s mrazničkou. Koupelna je s vanou a WC je samostatné.

Bytový dům a byt je napojený na elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn (pouze bytový dům do kotelny).

Stáří bytového domu je dle dostupných informací z roku 2005 bez pozdější modernizace.

Stavebně technický stav bytového domu a bytu je velmi dobrý standard, odpovídající stáří výstavby rok 2005 a pravidelné údržbě.

Pozemek parc. č. 150/135 – parkovací stání

Jedná se o pozemek parc. č. 150/135 nacházející se před bytovým domem č.p. 315, vchod A o výměře 13 m², který je pokryt zámkovou betonovou dlažbou a slouží jako parkovací stání pro osobní automobil vlastníka pozemku. Oceňovaný pozemek je možné prodat samostatně bez prodeje bytové

jednotky, ale veškeré vyhledané realizované prodeje bytů z KN byly realizovány společně s parkovacím stáním, a proto byl pozemek oceněn společně s bytovou jednotkou.

Dle dostupných informací v místě ohledně prodeje parkovacích stání se prodejní cena samostatně pohybuje ve výši cca 200.000,- Kč/parkovací stání. Prodej samostatně parkovacích stání není, dochází vždy s prodejem bytu, neboť vzhledem k nedostatečnému počtu parkovacích ploch v místě je po parkovacích stáních velká poptávka a při prodeji bytu je prodej parkovacího stání nutností.

Porovnávací ocenění

Porovnáním realizovaných cen prodeje bytových jednotek dispozice 3+kk/lodžie obdobných parametrů vybraných z KN v bytových domech č.p. 315, č.p. 314 v obci Mratín, posouzením parametrů vztažených k oceňovanému bytu a bytovému domu, byla vypočtena výsledná jednotková porovnávací hodnota předmětu ocenění, ve které se promítá kladně velmi dobrý stav bytového domu a bytu, lodžie bytu, parkování na vlastním parkovacím stání, umístění bytového domu v klidné obytné zástavbě v obci s dobrou dopravní dostupností cca 3 km do centra města Kostelec nad Labem s rozšířenou OV a cca 10 km na okraj města Praha 8-Ďáblice s kompletní OV, napojení domu na veškeré IS a záporně se promítá umístění v obci s pouze základní OV.

Vzhledem k tomu, že vyhledané realizované ceny srovnatelných bytů z KN byly realizovány dříve než 14.5.2021 (1.Q.2021), bylo nutné provést přepočítání realizovaných cen na cenu k 1.Q.2021 s použitím indexu růstu cen HB INDEX z realizovaných prodejů bytů zveřejňovaný Hypoteční bankou a.s., kde HB INDEX 1.Q 2010 = 100.

Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u 3 typů nemovitostí – byty, rodinné domy a stavební pozemky. Za základní hodnotu 100 HB INDEXU byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1.1.2010. Struktura indexu je z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka a.s. každé čtvrtletí na svých webových stránkách a také na www.hypotecnibanka.cz.

K přepočtu na aktuální cenu bytu byl použit HB INDEX - byty:

1.Q 2010 = 100,00

1.Q 2021 = 177,40

4.Q 2020 = 170,90

3.Q 2019 = 148,30

1.Q 2019 = 142,10

2.Q 2017 = 120,80

Přehled realizovaných prodejů bytů s parkovacím stáním

| byt | adresa | realizovaná cena (Kč) | datum realizace KS | použité období pro HB Index | HB Index pro přepočítání k datu vkladu do KN | HB Index 4.Q 2020 | nárůst ceny dle HB Indexu v % | přepočtená realizovaná cena dle HB Indexu v Kč |
|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------------|--|-------------------|-------------------------------|--|
| BJ č. 314/14 +park.stání | Brandýská č.p. 314, Mratín | 4 390 000 | 01.12.2020 | 4.Q 2020 | 170,90 | 177,40 | 6,50 | 4 675 350,00 |
| BJ č. 314/16 +park.stání | Brandýská č.p. 314, Mratín | 3 519 000 | 25.03.2019 | 1.Q 2019 | 142,10 | 177,40 | 35,30 | 4 761 207,00 |
| BJ č. 314/18 +2x park.stání | Brandýská č.p. 314, Mratín | 3 550 000 | 15.11.2019 | 3.Q 2019 | 148,30 | 177,40 | 29,10 | 4 583 050,00 |
| BJ č. 315/22+park.stání | Brandýská č.p. 315, Mratín | 2 900 000 | 25.07.2017 | 2.Q 2017 | 120,80 | 177,40 | 56,60 | 4 541 400,00 |

Oceňovaný byt a srovnávací byty-charakteristika a popis

| název | přepočtená realizovaná cena dle HB Indexu v Kč | umístění domu | dispozice | započ. plocha bytu m ² | jednotková cena v Kč/m ² | konstrukce | stav bytu | rekonstrukce domu či bytu | vybavení |
|---|--|---------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------|-----------------------------|---------------------------|---|
| BJ č. 315/8, dispozice 3+kk/lodžie, ul. Brandýská č.p. 315, Mratín | | Mratín | 3+kk/lodžie, 2.NP/2NP | 64,1 | | cihla | velmi dobrý standard | novostavba 2005 | moderní vybavení z roku 2005, 1x parkovací stání, OV |
| Srovnávací byty | | | | | | | | | |
| BJ č. 314/14, Mratín č.p. 314 | 4 675 350 | Mratín | 3+kk/lodžie, 2.NP/2NP | 60,2 | 77 664 | cihla | velmi dobrý standard | novostavba 2005 | moderní vybavení z roku 2005, 1x parkovací stání, OV |
| BJ č. 314/16, Mratín č.p. 314 | 4 761 207 | Mratín | 4+kk/lodžie, 2.NP/2NP | 79,7 | 59 739 | cihla | velmi dobrý standard | novostavba 2005 | moderní vybavení z roku 2005, 1x parkovací stání, OV |
| BJ č. 314/18, Mratín č.p. 314 | 4 583 050 | Mratín | 2+kk/lodžie, 1.NP/2NP | 46,7 | 98 138 | cihla | velmi dobrý standard | novostavba 2005 | moderní vybavení z roku 2005, 2x parkovací stání, OV |
| BJ č. 315/22, Mratín č.p. 315 | 4 541 400 | Mratín | 3+kk/lodžie, 2.NP/2NP | 59,8 | 75 943 | cihla | velmi dobrý standard | novostavba 2005 | moderní vybavení z roku 2005, 1x parkovací stání, OV |

Oceňovaný byt

BJ č. 315/8, dispozice 3+kk/lodžie, ul. Brandýská č.p. 315, Mratín

Srovnávací byty

| název | realizovaná jednotková cena Kč/m ² | koef. redukce | realizovaná jednotková cena po redukcí K/m ² | K1 | K2 | K3 | K4 | K5 | K6 | K7 | I | cena po srovnání s objektem v Kč/m ² |
|-------------------------------|---|---------------|---|------|------|------|------|------|------|------|--------------------|---|
| BJ č. 314/14, Mratín č.p. 314 | 77 664 | 1,00 | 77 664 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 73 965 |
| BJ č. 314/16, Mratín č.p. 314 | 59 739 | 1,00 | 59 739 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,84 | 71 118 |
| BJ č. 314/18, Mratín č.p. 314 | 98 138 | 1,00 | 98 138 | 0,95 | 1,35 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,28 | 76 521 |
| BJ č. 315/22, Mratín č.p. 315 | 75 943 | 1,00 | 75 943 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 72 327 |
| | | | | | | | | | | | celkem Kč | 293 931 |
| | | | | | | | | | | | průměr v Kč | 73 483 |
| | | | | | | | | | | | max Kč | 76 521 |
| | | | | | | | | | | | min Kč | 71 118 |

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálné prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na umístění domu a bytu v NP

K2 koeficient úpravy na velikost podlahové plochy

K3 koeficient úpravy na konstrukci bytu

K4 koeficient úpravy na dispozici a vybavení bytu, balkon/terasa/park.stání/předzahrádka

K5 koeficient úpravy na stavební stav bytu a domu

K6 koeficient úpravy na vlastnictví

K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

I index odlišnosti $I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7$

Jednotková cena bytové jednotky č. 315/8 vč. příslušenství a parkovacího stání po zaokrouhlení činí 73 480,-Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty bytové jednotky č. 315/8 vč. příslušenství a parkovacího stání dle jednotkové ceny:

| | |
|--|----------------------------|
| Celková podlahová plocha bytu č. 315/8 vč. příslušenství | 64,10 m ² |
| Porovnávací hodnota jednotkové ceny | 73 480,- Kč/m ² |
| Porovnávací hodnota bytové jednotky výpočet: 73 480,- Kč/m ² * 64,10 m ² | = 4 710 068,- Kč |

Současná porovnávací hodnota bytové jednotky č. 315/8 vč. příslušenství a parkovacího stání po zaokrouhlení činí 4 710 000,- Kč

| |
|-----------------------------|
| REKAPITULACE OCENĚNÍ |
|-----------------------------|

| | |
|--|----------------|
| 1.1. Bytová jednotka č. 315/8 včetně příslušenství a parkovacího stání | 4 710 000,- Kč |
|--|----------------|

Stanovisko znalce:

Při odhadu výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace k datu ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - poptávka po kvalitních bytech v blízkém okolí Prahy je vyšší než nabídka;
- b) parametry povyšující cenu - umístění v klidné obytné zástavbě v obci s dobrou dopravní dostupností cca 3 km do centra města Kostelec nad Labem s rozšířenou OV, cca 10 km na okraj města Praha 8-Ďáblice s kompletní OV,
 - velmi dobrý stav bytového domu a bytu,
 - k bytu náleží lodžie,
 - parkování na vlastním parkovacím stání;
- c) parametry ponižující cenu - umístění v obci s pouze základní OV;

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 14.5.2021 cenu obvyklou předmětu ve výši 4.710.000,-Kč.

**Obvyklá cena
BJ 315/8 + parkovací stání:
4 710 000,- Kč**

V Praze dne 17.5.2021

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6836-61-21 znaleckého deníku.