Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo: 22533/2021

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 323** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Lysá nad Labem, č.p. 436, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 323), a dále pozemku **p.č. 162/1** - zahrada, vše v k.ú. Lysá nad Labem, obec Lysá nad Labem, okres Nymburk.

Zadavatel posudku:	JUDr. Ing. Petr Ševčík, advokát insolvenční správce dlužníka: Jana Cimbálová K Mýtu 148 251 62 Tehovec IČ: 65495659
Číslo jednací zadavatele:	**KSPH 61 INS 23158/2020**
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení

Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16.4.2021 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo: 2

Celkem posudek obsahuje 14 stran a 23 stran příloh.

V Praze, dne 26.4.2021

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 7.4.2021, vydané , **JUDr. Ing. Petr Ševčík, advokát**, č.j. **KSPH 61 INS 23158/2020**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 323** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Lysá nad Labem, č.p. 436, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 323), a dále pozemku **p.č. 162/1** - zahrada, vše v k.ú. Lysá nad Labem, obec Lysá nad Labem, okres Nymburk.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení **č.j. KSPH 61 INS 23158/2020**.

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: *„Pokud tento zákon nestanový jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou".*

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: *„Obvyklou cenou 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 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."***

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: *„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".*

Posudek byl vytvořen v programu Delta-NEM firmy Diotima, s.r.o., tel.: 222 727 040, www.diotima.cz

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: *„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: *„Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."*

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: *„**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."*

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: *„**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."*

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 16.4.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a rodinného příslušníka dlaužníka, který umožnil prohlídku nemovitých věcí pouze zvenčí.

Dlužnice se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny účastníkem místního šetření.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 291, pro k.ú. Lysá nad Labem, obec Lysá nad Labem, okres Nymburk, vyhotovený objednavatelem dne 7.4.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Lysá nad Labem, obec Lysá nad Labem, okres Nymburk, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 16.4.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Pro vyhodnocení tržní hodnoty bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Středočeský
Okres: Nymburk
Obec: Lysá nad Labem
Katastrální území: Lysá nad Labem (689505)

List vlastnictví číslo: 291

Vlastník: Cimbalová Jana — Podíl: 1/12
Sokolovská 37/143, Rybáře, 36005 Karlovy Vary

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se rodinný smíšené konstrukce sestávající ze dvou obytných částí. Uliční trakt je přízemní nepodsklepený se sedlovou střechou krytou taškou pálenou, dvorní pak částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími se sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Lysá nad Labem, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Sojovická 436/20, 289 22 Lysá nad Labem. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3451/88 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5 a přes pozemek p.č. 3451/56 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Lysá nad Labem, Husovo náměstí 23/1, 289 22 Lysá nad Labem.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, plynové vedení, vlastní studnu. Dle informací ČSÚ se v obci Lysá nad Labem nachází tyto inženýrské sítě: obecní vodovod.

Objekt sestává ze tří bytových jednotek o velikosti 1+1, 2+1 a 2+1 každá s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené	*s částečnou izolací*
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové	*s rovným podhledem*
Střecha:	sedlová, valbová	
Krytina:	taška pálená, plechová krytina	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	*pozinkované*
Klempířské konstrukce:	parapety	*keramická dlažba*
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	hrubé, drásané, kontaktní zateplovací systém, stříkané	
Vnější obklady soklu:	keramické	
Vnitřní obklady:	keramické	*kuchyně – koupelna*
Vnitřní obklady:	dřevěné	*chodba*
Schody:	dřevěné	*dřevěné stupně*
Dveře:	dřevěné náplňové	*zárubně ocelové*
Okna:	dřevěná zdvojená	
Podlahy obytných místností:	betonové, textilní krytina, prkenné	
Podlahy ostatních místností:	betonové, PVC, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	*krbová kamna*
Vytápění:	LOKÁLNÍ	*kamna*
Elektroinstalace:	220V – 400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá – studená	
Zdroj teplé vody:	3x elektrický bojler	
Instalace plynu:	zemní plyn	

Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	3x vana - umyvadlo
Záchod:	3x splachovací
Ostatní:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Byla provedena rekonstrukce koupelny zadní části objektu a zateplení této zadní části. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav).

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:
a) vedlejší stavby:

Za objektem je situována pravděpodobně zděná vedlejší stavba (nebylo možné přesně určit) pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na dřevěných sloupcích
- venkovní schody
- pergola
- skleník
- zpevněná plocha
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

6. Obsah znaleckého posudku

1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popisy objektů

Ocenění

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí" vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování" či „vylaďování", proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***horší než nemovitosti oceňované***, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***vyšší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***lepší než nemovitosti oceňované***, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Objekt, k.ú. Lysá nad Labem, okres Nymburk

Pozemek: **St. 484, LV 12763** *Součástí je stavba:* **Lysá nad Labem, č.p. 369, bydlení**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.150.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 21.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2020 13:07:33. Zápis proveden dne 14.10.2020. **V-7390/2020-208**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 484, LV 12763** *Součástí je stavba:* **Lysá nad Labem, č.p. 369, bydlení**

2) Objekt, k.ú. Lysá nad Labem, okres Nymburk

Pozemek: **St. 645, LV 2296** *Součástí je stavba:* **Lysá nad Labem, č.p. 525, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.400.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 11.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2019 09:51:08. Zápis proveden dne 10.05.2019. **V-3105/2019-208**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 645, LV 2296** *Součástí je stavba:* **Lysá nad Labem, č.p. 525, rod.dům**; **133/6, LV 12753**

3) Objekt, k.ú. Lysá nad Labem, okres Nymburk

Pozemek: **St. 740, LV 1741** *Součástí je stavba:* **Lysá nad Labem, č.p. 644, bydlení**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.500.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 20.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2020 15:15:01. Zápis proveden dne 18.02.2020. **V-626/2020-208**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 740, LV 1741** *Součástí je stavba:* **Lysá nad Labem, č.p. 644, bydlení**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Objekt, k.ú. Lysá nad Labem, okres Nymburk	
Výchozí cena (VC):	3 150 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{datum\ realizace}$:	0,95
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,05
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	3 157 894,74 Kč
Váha (V):	1,0
2) Objekt, k.ú. Lysá nad Labem, okres Nymburk	
Výchozí cena (VC):	2 400 000,– Kč
Množství (M):	0,95
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{datum\ realizace}$:	0,82
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,10
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	2 800 793,56 Kč
Váha (V):	1,0
3) Objekt, k.ú. Lysá nad Labem, okres Nymburk	
Výchozí cena (VC):	3 500 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{datum\ realizace}$:	0,88
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,05
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	3 787 878,79 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{datum\ realizace} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického\ stavu})$

Minimální jednotková cena:	2 800 793,56 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum$ (JC × V) / $\sum$ V):	3 248 855,70 Kč
Maximální jednotková cena:	3 787 878,79 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		3 250 000,– Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	3 250 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 12
Cena po úpravě:	=	**270 833,33 Kč**

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu" nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/12 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě:	=	**216 666,66 Kč**

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): **220 000,- Kč**

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz *3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- dobrá docházková vzdálenost do centra města
- lokalita vhodná k bydlení
- možnost napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- vícegenerační bydlení na okraji zájmu potencionálních zájemců
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 7.4.2021, vydané , **JUDr. Ing. Petr Ševčík, advokát**, č.j. **KSPH 61 INS 23158/2020**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 323** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Lysá nad Labem, č.p. 436, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 323), a dále pozemku **p.č. 162/1** - zahrada, vše v k.ú. Lysá nad Labem, obec Lysá nad Labem, okres Nymburk.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	**220 000,– Kč**

Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	**0,– Kč**
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	**0,– Kč**

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

220 000,– Kč

Cena slovy: dvěstědvacettisíc Kč

Výsledné hodnoty jsou bez odpočtu váznoucích úvěrů, práv a závad.

Zpracovatelé posudku: Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch

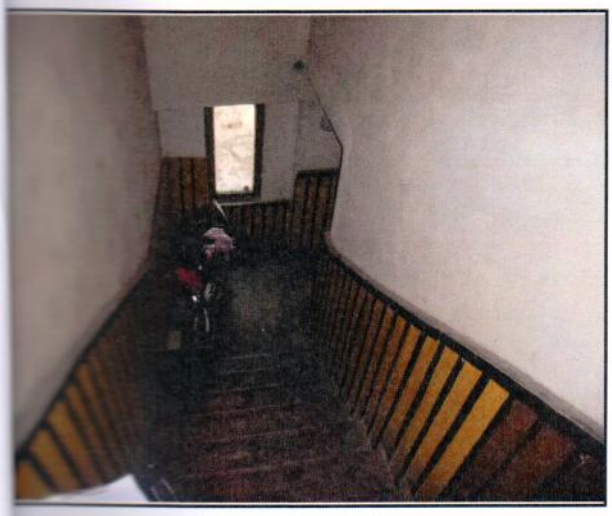
V Praze, dne 26.4.2021

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ:CZ26869004

.....

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Náhled katastrální mapy