

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15695-337/2022

Dodatek č. 1 – nahrazení původního posudku v celém rozsahu

Zadavatel znaleckého posudku:	Růnová v.o.s. insolvenční správce dlužníka Romana Klavíka Vrbenská 511/25a, 370 01 České Budějovice
Číslo jednací:	KSPH 70 INS 7705/2020
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Havlíčková č.p. 1146, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	20.02.2022
Zpracováno ke dni:	20.02.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.02.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny podílu 1/8 bytové jednotky č. 1146/11 a podílu ve výši 4333/920156 na společných částech budovy č. p. 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150 a pozemku parc. č. st. 5222 v obci Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav, katastrální území Mladá Boleslav.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

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

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1146/11
Adresa předmětu ocenění:	Havlíčková č.p. 1146, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Mladá Boleslav

Ulice: Havlíčkova
Katastrální území: Mladá Boleslav

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena p. Klavíkem dne 20.02.2022. Zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Prohlídka byla za přítomnosti: p. Klavík.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Bartáková Eva, Havlíčkova 887, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav 1/8
Dvořáková Jana, 17. listopadu 1284, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav 1/8
Klavík Jan, Havlíčkova 1146, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav 5/8 Klavík
Roman, Komenského náměstí 61, Mladá Boleslav I, 29301 Mladá Boleslav 1/8

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1146/11 a podíl ve výši 4333/920156 na společných částech budovy č. p. 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150 a pozemku parc. č. st. 5222 v obci Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav, katastrální území Mladá Boleslav.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má celkem 8 nadzemních podlaží a má 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované obytné podkroví. Základy jsou z betonu s izolací, objekt je panelové konstrukce a stropy jsou tvořeny železobetonovým monolitem. Má rovnou střechu, střešní krytina je tvořena živičnou lepenkou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště: kontaktní zateplovací systém. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna, kočárkárna.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1975.

V roce 2005 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: balkony - celková, dále v roce 2010: výtah - celková. Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav bytového domu je velmi dobrý.

Oceňovaná bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 4. podlaží objektu a dispozičně se jedná o 1+1. Podlahová plocha činí 43 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 44.6 m².

Bytové jádro je vyzděné. Vnitřní omítky jsou štukové. V bytové jednotce jsou instalována dřevěná okna s dvojsklem. Obytné prostory mají orientaci na severozápad. V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, mají ocelové zárubně a vchodové dveře do bytové jednotky jsou typové standardní. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je položeno lino, kuchyně má lino, koupelna má keramickou dlažbu a v chodbě je položeno lino.

Další vybavení bytu tvoří digestoř, anténní rozvody.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a zemní plyn je zaveden. V bytě je dálkové ústřední topení a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově.

V roce 2010 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: vybavení kuchyně - celková, koupelna - celková. Stěny bytu jsou bez vad, okna v bytě jsou zastaralá, podlahy jsou zastaralé, vady vybavení nejsou a rozvody jsou zastaralé. Stav oceňované bytové jednotky je dobrý.

Na pozemku jsou trvalé porosty v podobě okrasných dřevin, není oplocen. Pozemek je rovinný. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové, jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům											
	Počet nadzemních podlaží	8											
	Počet podzemních podlaží	1											
	Dům byl postaven v roce	1975											
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem											
	Rozsah rekonstrukce domu	<table><tr><th>Konstrukce</th><th>Rozsah</th><th>Rok</th></tr><tr><td>výtah</td><td>celková</td><td>2010</td></tr><tr><td>balkony</td><td>celková</td><td>2005</td></tr></table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	výtah	celková	2010	balkony	celková	2005		
	Konstrukce	Rozsah	Rok										
	výtah	celková	2010										
	balkony	celková	2005										
	Základy	betonové izolované											
	Konstrukce	panelová											
	Stropy	železobetonové monolitické											
	Střecha	rovná											
	Krytina střechy	živičná lepenka											
	Klempířské prvky	pozinkované											
	Vnější omítky	břízolitové											
Vnitřní omítky	štukové												
Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna, kočárkárna												
Popis stavu bytového domu	velmi dobrý												
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad												
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	1+1											
	Podlaží bytové jednotky	4											
	Bytové jádro	vyzděné											
	Typ oken v jednotce	dřevěná s dvojsklem											
	Orientace oken obytných místností	severozápad											
	Vybavení koupelny	rohová vana, umyvadlo											
	Toaleta	klasická toaleta											
	Vstupní dveře	typové standardní											
	Typ zárubní	ocelové											
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené											
	Osvětlovací technika	lustry											
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák											
	Popis místností a rozměry v m2	Podlahová plocha činí 43 m ² . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 44.6 m ² .											

	Elektrina	230V										
	Vodovod	vodovod										
	Svod splašek	veřejná kanalizace										
	Plynovod	ano										
	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové										
	Topná tělesa	závěsné radiátory										
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově										
	Podlahy v bytě	místnosti: lino kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino										
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý										
	Rekonstrukce	<table><tr><th>Konstrukce</th><th>Rozsah</th><th>Rok</th></tr><tr><td>vybavení kuchyně</td><td>celková</td><td>2010</td></tr><tr><td>koupelna</td><td>celková</td><td>2010</td></tr></table>			Konstrukce	Rozsah	Rok	vybavení kuchyně	celková	2010	koupelna	celková
Konstrukce	Rozsah	Rok										
vybavení kuchyně	celková	2010										
koupelna	celková	2010										
Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad											
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	okrasné dřeviny										
	Sklon pozemku	rovinatý										
	Oplocení	neoploceno										
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě										
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy										
	Poloha v obci	širší centrum obce										
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty										
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav										
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu										
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné										
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny											
Další informace												

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 20.02.2022 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 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.“

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Středočeský
Okres: Mladá Boleslav
Obec: Mladá Boleslav
Katastrální území: Mladá Boleslav
Počet obyvatel: 44 506

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,009,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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 Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,201$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,040$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,273$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,102$$

1. Bytová jednotka 1+1

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Mladá Boleslav
Stáří stavby:	47 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2005
Základní cena ZC (příloha č. 27):	47 391,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
byt 1+1:	43 * 1,00 =	43,00 m ²
sklepní kóje:	1,6 * 0,10 =	0,16 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		43,16 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
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:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,840 = \mathbf{0,874}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 47\,391,- \text{ Kč/m}^2 * 0,874 = 41\,419,73 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 43,16 \text{ m}^2 * 41\,419,73 \text{ Kč/m}^2 * 1,040 * 1,060 = 1\,970\,733,52 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 970 733,52 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek p.č. st. 5222

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,040 * 1,000 * 1,060 = 1,102$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 009,-	1,102		2 213,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 5222	1 413	2 213,92	3 128 268,96
Stavební pozemek - celkem			1 413		3 128 268,96

Pozemek p.č. st. 5222 - zjištěná cena celkem = **3 128 268,96 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek p.č. st. 5222 = 3 128 268,96 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **3 128 268,96 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 970 733,52 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 128 268,96 Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 333 / 920 156

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 128 268,96 Kč * 4 333 / 920 156 = 14 730,97 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

Bytová jednotka 1+1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **1 985 464,49 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Bytová jednotka 1+1 - zjištěná cena = **248 183,06 Kč**

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Bytová jednotka 1+1

248 183,10 Kč

1.1. Oceňovaný byt

246 341,69 Kč

1.2. Pozemek p.č. st. 5222

1 841,37 Kč

= 248 183,10 Kč

Výsledná cena - celkem:

248 183,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

248 180,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 1146/11

Bytová jednotka č. 1146/11, v ulici Havlíčkova, obec Mladá Boleslav					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Havlíčková, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav	1+1, 43 m ²	Dobry	Panelová	viz popis
1	Havlíčková, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav	2+1, 43 m ²	Dobry	Panelová	viz příloha
2	17. listopadu, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav	2+kk, 44 m ²	Dobry	Panelová	viz příloha
3	17. listopadu, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav	1+1, 43 m ²	Velmi dobrý	Panelová	viz příloha
4	U stadionu, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav	2+kk, 42 m ²	Velmi dobrý	Panelová	viz příloha

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	77.558,14 Kč	Nepoužit	77.558,14 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	77.558,14 Kč
2	79.318,18 Kč	Nepoužit	79.318,18 Kč	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.0500	75.541,12 Kč
3	76.744,19 Kč	Nepoužit	76.744,19 Kč	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.1000	69.767,44 Kč
4	83.095,24 Kč	Nepoužit	83.095,24 Kč	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.1000	75.541,12 Kč
Celkem průměr											74.601,95 Kč
Minimum											69.767,44 Kč
Maximum											77.558,14 Kč
Směrodatná odchylka - s											3.360,34 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											71.241,61 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											77.962,29 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 inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se výhradně o realizované prodeje podobných bytových jednotek ve srovnatelném stavu z blízkého okolí.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$74.601,95 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$43,00 \text{ m}^2$$

$$= 3.207.884 \text{ Kč}$$

$$*1/8$$

$$= 400.985,50 \text{ Kč}$$

Vzhledem k celkově horší obchodovatelnosti vlastnických podílů je nutné celkovou cenu ponížít o obvyklých 25%.

Celková cena podílu 1/8 po zaokrouhlení a aplikaci srazky 25 % pro horší obchodovatelnost:

$$300.000 \text{ Kč}$$

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

248.180,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

300.000,-- Kč

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

F. ZÁVĚR:

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

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 1/8 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

300.000 Kč

Slovy: třístatisíc korun

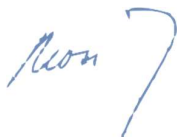
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

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

V Praze, dne 20.02.2022



Ing. Aleš Novák

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 15695-337/2022 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

20.02.22 15:18

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1146/11
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150
Katastrální území:	Mladá Boleslav (696293)
Číslo LV:	20730
Podíl na společných částech:	4333/920156

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bartáková Eva, Havlíčkova 887, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav	1/8
Dvořáková Jana, 17. listopadu 1284, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav	1/8
Klavík Jan, Havlíčkova 1146, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav	5/8
Klavík Roman, Komenského náměstí 61, Mladá Boleslav I, 29301 Mladá Boleslav	1/8

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

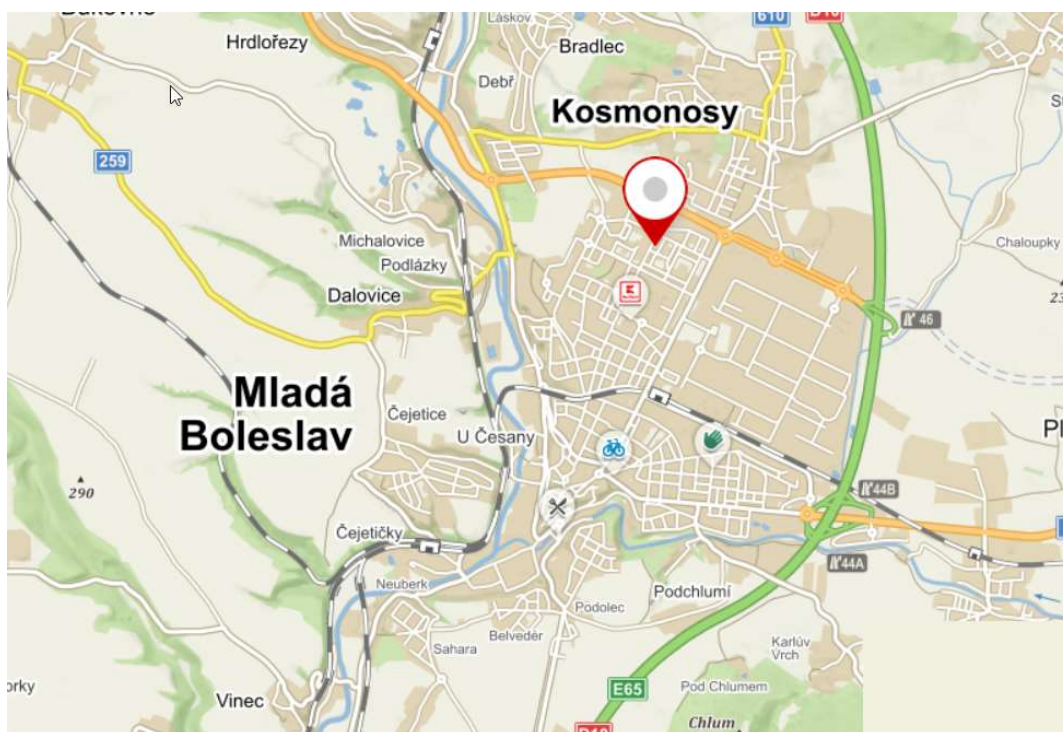
⚠ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj](#), [Katastrální pracoviště Mladá Boleslav](#) ☑

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 20.02.2022 14:00.



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Středočeský kraj
Okres: Mladá Boleslav
Obec - část obce: Mladá Boleslav - Mladá Boleslav II

Ulice, č.p./č.o.: Havlíčkova 1146
PSČ: 29301

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -702803 Y: -1009787
Souřadnice GPS: N: 50°25'52,99" E: 14°54'55,22"
Kód adresy: 21252114 (dle registru RUIAN)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy – předává kód adresního místa dle registru RUIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz



Tento produkt a informace obsažené v něm jsou poskytnuty pouze jako informační materiál. Informace jsou poskytnuty pouze pro informaci a nejsou zárukou výkonnosti ani zárukou nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podrobnější údaje a zásady ochrany osobních údajů – opatření se stažení [ZD](#)

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

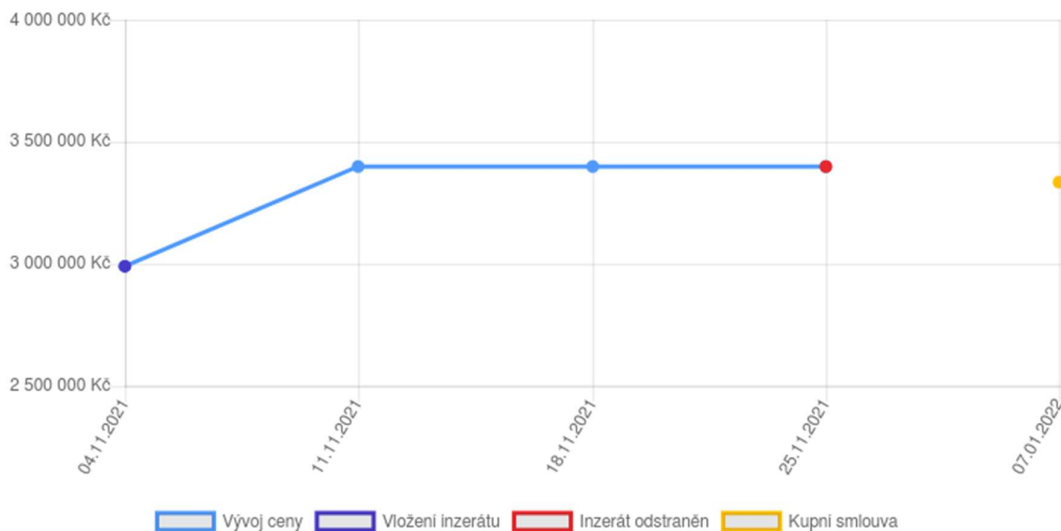


Prodej, Byt, 43 m², Havlíčkova č.p. 1145, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 3.335.000 Kč

Adresa: Havlíčkova, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav

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



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

Adresa	Havlíčková, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	3 335 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	07.01.2022	Plocha užitná	43
Číslo řízení	V-463/2022-207	Umístění objektu	Sídliště
Poznámka k ceně	3 399 000 Kč za nemovitost	Vlastnictví	Družstevní
Konstrukce budovy	Panelová		

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji byt o velikosti 43 m² v samotném centru města Mladá Boleslav, v ulici Havlíčkova. Dispozice bytu je 1+1, ovšem šikovně předělaná na 2+1 s výhledem do parku, mimo hlavní ulici. Byt se nachází ve 4.NP revitalizovaného panelového domu s výtahem a veškerou občanskou vybaveností v nejbližším okolí. Byt je v družstevním vlastnictví, se splacenou anuitou a možností okamžitého převodu do osobního vlastnictví. Není tedy problém financovat hypotečním úvěrem, s kterým Vám rádi pomůžou naši hypoteční specialisté. V bytě jsou plastová okna s žaluziemi, původní umakartové jádro, samostatné WC a k bytu náleží také sklep. Vytápění a teplou vodu zajišťuje dálkový rozvod, byt je napojen na veřejný vodovod a el. energii, plyn zaveden není. Pro více informací kontaktujte makléřku a neváhejte si domluvit termín v rámci prohlídkového dne. Těším se na Vás!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Byt, 44 m², 17. listopadu č.p. 1185, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 3.490.000 Kč

Adresa: 17. listopadu, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav

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



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

Adresa	17. listopadu, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav	Dispozice	2+kk
Cena dle kupní smlouvy	3 490 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	06.10.2021	Plocha užitná	44
Číslo řízení	V-10996/2021-207	Umístění objektu	Sídlště
Poznámka k ceně	3 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Panelová		

Slovní popis

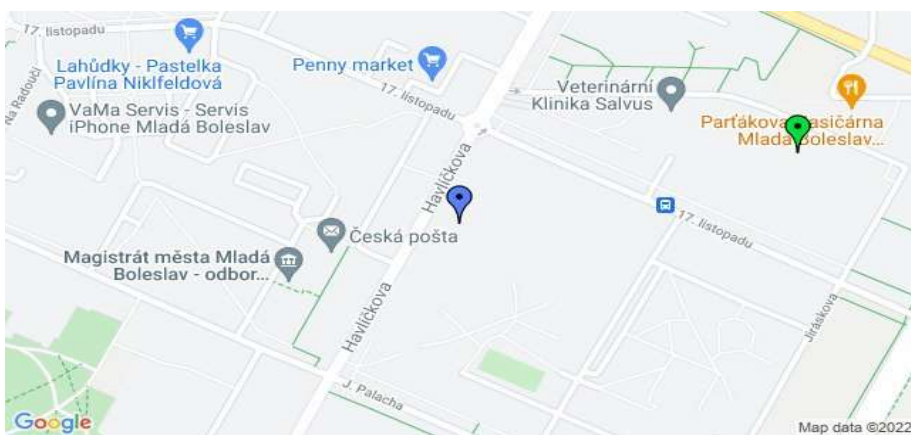
Exkluzivně nabízíme prodej světlého bytu 2+kk o výměře 44 m² v šestém nadzemním podlaží osmipodlažního bytového domu s výtahem v klidné části Mladé Boleslavi II. Z předsíně se samostatně vstupuje do ložnice, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, koupelny s vanou a odděleného WC. Obývací pokoj je vybavený pohovkou, konferenčním stolem, komodou a menším jídelním stolem s židlemi. V ložnici šatní skříň, v předsíni prostorná šatní skříň a botník. Kuchyňská linka dovybavena elektrickým sporákem se sklokeramickou varnou deskou a chladničkou s mrazákem. V koupelně pračka. Umístění bytu ve vyšším patře krajního vchodu v okrajové části sídlště poskytuje pěkný výhled východním směrem. Parková zeleň v okolí domu vytváří příjemné prostředí zvyšující komfort bydlení. Kompletní občanská vybavenost v bezprostřední blízkosti. Zálohy na služby ve výši 2.340,- Kč měsíčně. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



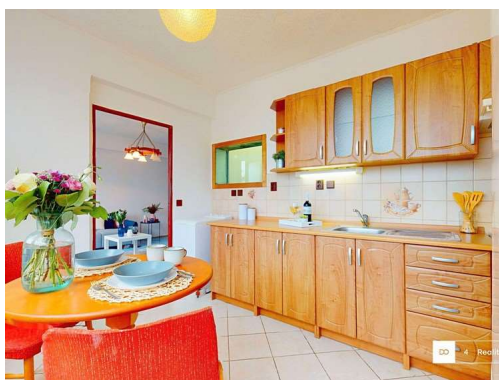
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

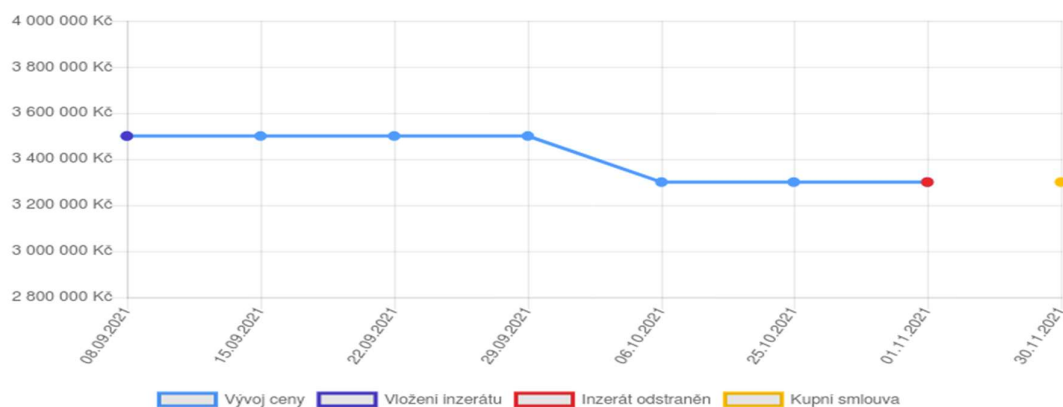


Prodej, Byt, 43 m², 17. listopadu č.p. 1167, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 3.300.000 Kč

Adresa: 17. listopadu, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav

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



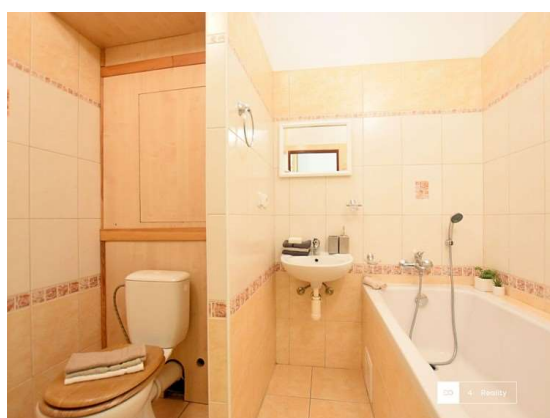
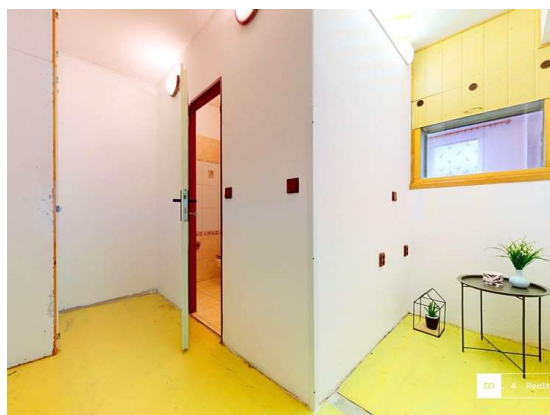
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	17. listopadu, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav	Dispozice	1+1
Cena dle kupní smlouvy	3 300 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	30.11.2021	Podlahová plocha	43
Číslo řízení	V-13122/2021-207	Plocha užitná	43
Poznámka k ceně	3 300 000 Kč za nemovitost	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Panelová		

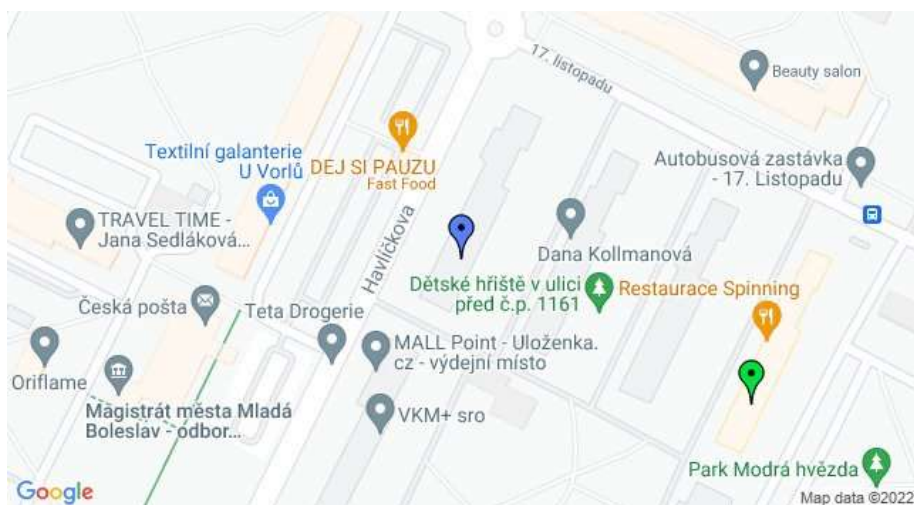
Slovní popis

Realitní kancelář eDO Reality vám exkluzivně nabízí prodej bytu 1+1 o výměře 43,3m² v ulici 17. Listopadu v Mladé Boleslavi. Je umístěn ve druhém patře zatepleného panelového domu s výtahem. V bytě bylo zrekonstruováno jádro - kuchyně, koupelna, rozvody elektřiny, rozvody vody. Zbytek bytu je v původním stavu. Dispozice je příhodně rozdělena na vstupní chodbu, koupelnu s toaletou, velký průchozí pokoj a samostatnou kuchyni. Byt je částečně vybaven - skříň, sporák, pračka. Nábytek není součástí. Mezi chodbou a kuchyní je vestavěné akvárium. Náklady pro jednu osobu vč. fondu oprav (867,-) jsou 2369,- + elektřina. Jednotka je velmi slunná, s výhledem na park a velmi dobrou dostupností do Škoda Auto. K dispozici je prostorná sklepní kóje s regály a parkování před domem. V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Vhodné i jako investiční byt s nájemným okolo 10tis/m. Doporučuji prohlídku!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

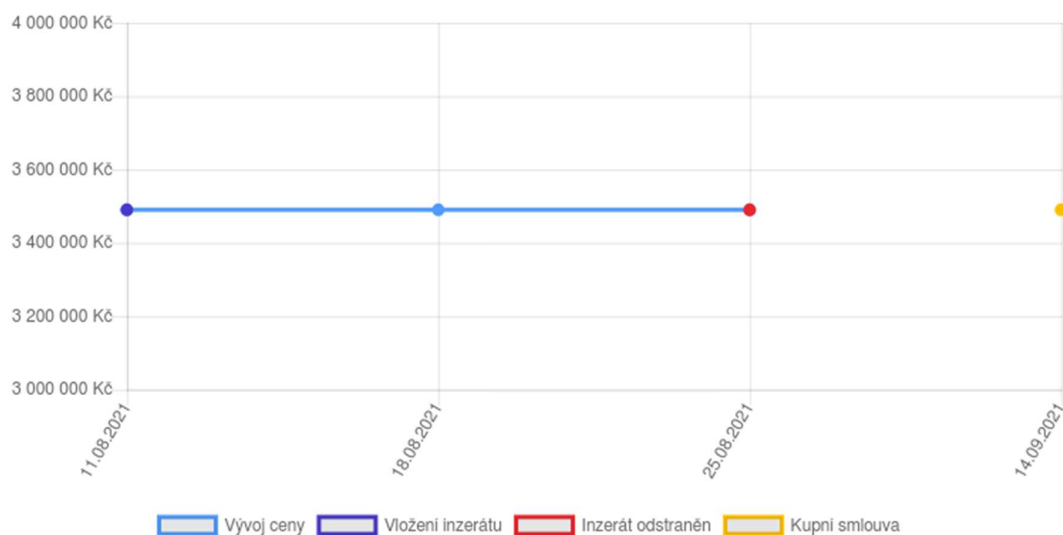


Prodej, Byt, 42 m², U stadionu č.p. 979, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 3.490.000 Kč

Adresa: U stadionu, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav

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



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

Adresa	U stadionu, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav	Dispozice	2+kk
Cena dle kupní smlouvy	3 490 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	14.09.2021	Podlahová plocha	42
Číslo řízení	V-10105/2021-207	Plocha užitná	42
Poznámka k ceně	3 490 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu	Umístění objektu	Sídliště
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

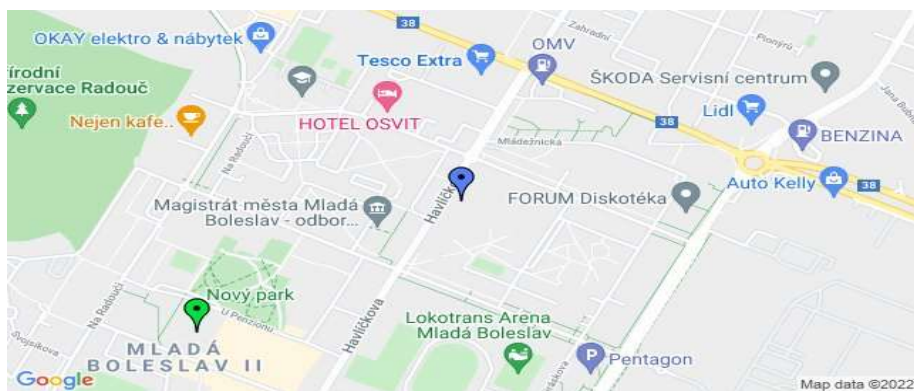
Ve výhradním zastoupení klienta si Vám dovoluujeme nabídnout velmi útulný byt 2+kk v osobním vlastnictví o ploše 42,33m² včetně sklepa, umístěný v 7. nadzemním podlaží panelového domu po rekonstrukci na adrese U stadionu 979, Mladá Boleslav. Součástí

jednotky je sklep (1,8m²) v 1. podzemním podlaží domu. Dům prošel rekonstrukcí střechy (2017), výměnou stoupaček (2015), zateplením a výměnou oken (2008) a výtahu (2006) a v současné chvíli nevyžaduje další nákladné investice či opravy. Jednotka vznikla po úpravách a rekonstrukci původního bytu 1+1. Vstup je osazen bezpečnostními dveřmi. V původní místnosti určené pro kuchyň vznikla malá ložnice a kuchyňský kout se naopak stal součástí obývacího pokoje s jídelním stolem a šatní skříní na dohled. Kuchyňská linka je vybavena samostatně stojící lednicí s mrazákem, troubou, varnou deskou a digestoří. Na podlahách je položeno PVC, v koupelně a WC pak dlažba. Vše je velmi pečlivě a do detailu provedeno. Byt je prakticky zařízen a působí velmi útulně. Okna bytu jsou orientovaná na jihovýchod. Poskytují dostatek světla a slunečního svitu po celý rok a napomáhají tak nízkým nákladům na vytápění a provoz bytu. Ty mile překvapí částkou 2.931-Kč/měsíčně pro dvě osoby včetně fondu oprav (889,-Kč), plus vlastní spotřeba elektřiny. Jednotka nevyžaduje další investice, lze se nastěhovat a hned začít bydlet. Byt je vhodný pro vlastní bydlení mladému páru či jednotlivci nebo poslouží jako investice na pronájem. Součástí služby zprostředkování koupě bytu pro kupujícího je i nalezení vhodného a solventního nájemce. Bytová jednotka je v samém centru Mladé Boleslavi, pár kroků od fotbalového stadionu. Veškeré služby a zázemí jsou v místě. Koupi lze financovat hypotečním úvěrem, s kterým Vám rádi pomůžeme. Makléři neplatíte rezervační poplatek. Přijďte se nezávazně podívat. Vřele doporučuji.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost