

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 141/4241/2020**

o ceně nemovitých věcí - bytové jednotky 2 + kk, číslo 30, ve vícebytovém typovém panelovém domě, číslo popisné 1176, s podílem 389/33314 na společných částech domu, na stavební parcele číslo 4804 a 4805 a na venkovních úpravách, v katastrálním území Mladá Boleslav, obci Mladá Boleslav, kraj Středočeský.

**Objednavatel posudku:** JUDr. Jiří Jakoubek Ph.D.  
Insolvenční správce  
Labská 59  
551 01 Jaroměř

**Účel posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí dlužníka, pana Aleše Procházky

**Oceňovací předpis:** Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

**Oceněno ke dni:** 4.září 2020

**Posudek vypracoval:** Jiří MELICH  
Karla Čapka 681  
500 02 Hradec Králové 2

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 14 stran a přílohy.

V Hradci Králové, dne 14.září 2020

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovitých věcech

Oceňovací úkol:

=====

provedení ocenění podílu na stavební parcele číslo 4804 a 4805 na stavbě vícebytového panelového typového domu, číslo popisné 1176, s bytovou jednotkou 2 + kk číslo 30, v katastrálním území Mladá Boleslav cenou obvyklou, tj. ocenění nemovitých věcí, jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojenými.

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v par. 2, odst. 1 a 5 zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Místopis:

=====

vícebytový typový dům, číslo popisné 1176, s oceňovanou bytovou jednotkou číslo 30 a s podílem na stavebních parcelách a společných částech domu se nalézá ve vlastním zastavěném území města Mladá Boleslav v Zalužanské ulici a je přímo přístupný z místní veřejné asfaltové komunikace, mezi zástavbou uceleného bloku typových vícebytových panelových objektů v ucelené zástavbě s blízkostí objektu mateřské školky, základní školy, sportovní haly u bloků řadových garáží v Dukelské ulici.

Nemovité věci tvoří a předmětem ocenění je:

- bytová jednotka číslo 1176/30;

\* spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na stavební parcele číslo 4804 a 4805 o velikosti 389/33314,

- stavební parcela číslo 4804, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 298 m<sup>2</sup>,

- stavební parcela číslo 4805, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 296 m<sup>2</sup>,

- venkovní úpravy; podíl.

---

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Struktura popisu a stavu nemovitých věcí:

a) označení:

=====

Oceňované nemovité věci jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 18119 a 17629, pro katastrální území Mladá Boleslav, obec Mladá Boleslav, kraj Středočeský.

\* Bytová jednotka číslo 1176/30, o velikosti 2 + kk se nachází v osmém nadzemním podlaží, v objektu vícebytového panelového typového domu, číslo popisné 1176.

Stavba bytového domu je s jedním podzemním podlažím a s osmi nadzemními podlažními pod plochou vyspádovanou střechou.

Objekt vícebytového panelového typového domu byl postaven v roce 1970 jako objekt pro ubytování vojáků Sovětské armády. V roce 1997 byla provedena celková generální rekonstrukce stavby do současného stavu a podoby vnitřních účelových dispozic.

Dům vícebytový typový panelový, číslo popisné 1176, je součástí zástavby bloku tožných vícebytových typových panelových domů v ucelené obytné zástavbě.

Plocha bytové jednotky je 38,30 m<sup>2</sup>, celková plocha i s lodžii a sklepní kójí je 46,75 m<sup>2</sup>.

Společnými prostory jsou chodby, schodišťové prostory, výtah, kočárkárna, kolárna, sušárna, HUV a společenská místnost;

b) přípojky: - možnost napojení na elektrickou přípojku,  
===== vodovodní přípojku, kanalizační přípojku  
a teplovodní přípojku,

c) příslušenství: - venkovní úpravy; spoluvlastnický podíl:  
===== (inženýrské sítě - elektrická přípojka,  
vodovodní přípojka, kanalizační přípojka,  
teplovodní přípojka), venkovní předložené  
betonové vstupní schody,

d) součásti: - trvalé porosty; (nevyskytují se),  
=====

e) inženýrské sítě: - v místě je možnost napojení na veškeré  
===== veřejné inženýrské sítě včetně plynovodní  
přípojky a teplovodní přípojky,

f) klady a zápory nemovitých věcí:  
=====

+ objekt ve střední zastavěné části města, + podlahová plocha bytové jednotky 2 + kk, - zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Finanční úřad pro Středočeský kraj, Územní pracoviště Praha - Nusle, - exekuční příkaz k prodeji nemovitostí,

g) nájemní vztahy:  
=====

- nemovitý majetek je ke dni místního šetření předmětem nájemního smluvního vztahu,

h) věcná břemena:

=====

- v katastru nemovitostí nejsou zapsána v oddílu "C" žádná věcná břemena, která by nemovité věci jakkoli finančně znehodnocovala,

i) movité věci:

=====

- nejsou předmětem ocenění vyjma přímého vybavení, které je nutné pro plnohodnotné využívání oceňované bytové jednotky; (předměty sociálních zařízení, zdroje vytápění, předměty ostatních konstrukcí).

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výklad pojmů a popis metod ocenění dle zákona číslo 151/1997 Sb.:

=====

majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Odborná literatura:

=====  
Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí; I. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc.; Ing. Vítězslava Hlavinková: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha a.s.

Ing. David Dušek, Ph.D.: Základy oceňování nemovitostí; Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku.

Doc. Ing. Rudolf Štefan, CSc.: Teorie oceňování nemovitostí; Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Znalecký ústav.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Výnosová hodnota nemovitostí, CEDUK.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku.

JUDr. Zbyněk Pražák: Společenství vlastníků jednotek, LINDE Praha a.s.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc.; Ing. Jaroslav Hába; Ing. Alena Hallerová, CSc.; PhDr. Milan Skála; Ing. Naděžda Vitulová: Věcná břemena - 3. aktualizované vydání, Linde Praha a.s.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci:

=====  
K r - koeficient zohledňující finanční provize a právní služby na porovnávaných nemovitých věcech; koeficient zdroje vyjadřující vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu, úpravu kvality dle informací o reprezentantech; u nabídkových cen bude cena redukována koeficientem vyjadřujícím skutečnost, že realizační ceny u nemovitých věcí tohoto typu jsou zpravidla nižší, než ceny nabídkové.

K 1 - koeficient polohy s rozdílem v umístění nemovitostí především z hlediska občanské vybavenosti, dopravní

dostupnosti, možnosti dalšího rozvoje a atraktivity okolí.

K 2 - koeficient zohledňující plochy nebo velikosti objektu a oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem porovnávaným.

K 3 - koeficient nemovitých věcí zohledňující rozdíl ve velikosti výměry, orientaci stran, stavu a využitelnosti porovnávaných a oceňovaných nemovitých věcí příslušejících k nemovitým věcem porovnávaným, stavu odrážející stavebně technický stav nemovitých věcí, stáří, případně provedené rekonstrukce, materiálové provedení nosných i dalších stavebních a osazených konstrukcí a vybavení posuzující standard vybavení nemovitých věcí.

K 4 - koeficient zohledňující výměru, velikost a plochu pozemku oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k pozemkům porovnávaných nemovitých věcí.

K 5 - koeficient ostatních faktorů odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, tj. stav na současném realitním trhu, celkový dojem, spoluvlastnické podíly, výše nabídkové ceny, věcná břemena apod.

K 6 - koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce nebo odhadce.

Postup výpočtu:

=====

průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena jako aritmetický průměr z jednotlivých upravených jednotkových cen porovnávaných nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou kalkulovány jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu "Kc." Koeficient "Kc" je vypočten jako součin jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V jednotlivých koeficientech jsou zahrnuty rozdíly konkrétních oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro konkrétní porovnání v předmětném ocenění nemovitých věcí.

### **1.3 Vlastnictví**

1)

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 18119 pro katastrální území Mladá Boleslav, obec Mladá Boleslav, kraj Středočeský, evidován:

- pan Aleš Procházka, datum narození 26.3.1974, trvale bytem  
Polní ulice, číslo popisné 247, PSČ 290 01, Sokoleč.

2)

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako spoluvlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 17629 pro katastrální území Mladá Boleslav, obec Mladá Boleslav, kraj Středočeský, evidován:

- pan Aleš Procházka, datum narození 26.3.1974, trvale bytem  
Polní ulice, číslo popisné 247, PSČ 290 01, Sokoleč,  
vlastnickým podílem 389/33314; k oceňovaným nemovitým věcem.

## **1.4 Přílohy posudku**

Usnesení Krajského soudu v Praze, číslo jednací: KSPH 77 INS 1604/2020-B-5, ze dne 23.6.2020 o prohlášení insolvenčního řízení na majetek dlužníka, kterým je pan Aleš Procházka, narozený dne 26.3.1974.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Mladá Boleslav, obec Mladá Boleslav, kraj Středočeský, list vlastnictví číslo 18119, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 3.9.2020.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Mladá Boleslav, obec Mladá Boleslav, kraj Středočeský, list vlastnictví číslo 17629, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 3.9.2020.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Mladá Boleslav, obec Mladá Boleslav, kraj Středočeský, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 3.9.2020 z mapových listů DKM, v měřítku 1:500.

Polohová mapa města Mladá Boleslav a ulice Zalužanská.

Fotodokumentace nemovitých věcí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitých věcí bylo provedeno dne 4.9.2020 na místě samém.

\* Tento znalecký posudek byl vypracován na základě všech dostupných informací, které tak měl znalec k dispozici v době místního šetření a při jeho písemném vyhotovování tak z nich přímo vycházel. Znalec si proto vyhrazuje právo na korekci závěrů, pokud by byly zjištěny jakékoli jiné podstatné skutečnosti, které mu nebyly známy při vypracování tohoto ocenění.

## **1.5 Předmětem ocenění jsou**

1) Bytová jednotka č. 30, v domě vícebytovém č.p.1176

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Bytová jednotka č. 30, v domě vícebytovém č.p.1176

#### 2.1.1 Popis

Předmětem ocenění je bytová jednotka 2 + kk, číslo 30, v osmém nadzemním podlaží v objektu vícebytového typového panelového domu, číslo popisné 1176. Stavba je s jedním podzemním podlažím a s osmi nadzemními podlažními pod plochou vypádanou střechou. Objekt byl postaven v roce 1970 na stavební parcele číslo 4804 a 4805. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou v objektu původní, z roku výstavby, část konstrukcí krátkodobé životnosti byla v objektu vyměněna v roce 2018 při provedené rekonstrukci vnějšího pláště.

Vnitřní účelová dispozice bytové jednotky 2 + kk, číslo 30:

- \* 8. NP - předsíň 6,27 m<sup>2</sup>,
- kuchyň 4,85 m<sup>2</sup>,
- obývací pokoj 14,88 m<sup>2</sup>,
- ložnice 8,02 m<sup>2</sup>,
- koupelna 3,16 m<sup>2</sup>,
- WC 1,12 m<sup>2</sup>,

- 
- obytná plocha 38,30 m<sup>2</sup>,
  - \* lodžie 6,26 m<sup>2</sup>,
  - \* sklepní kóje 2,19 m<sup>2</sup>,

- 
- podlahová plocha celkem 46,75 m<sup>2</sup>.

Základové konstrukce stavby jsou zhotoveny jako železobetonové pasy s provedenými vodorovnými i svislými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka je železobetonová. Svislé nosné konstrukce stavby jsou panelové, z dílců železobetonových montovaných plošných. Stropní konstrukce jsou nespalné, s rovným podhledem. Krov je železobetonový montovaný. Střecha je plochá, vypádaná. Střešní krytina je z vícevrstvé folie typu Fatrafol. Klempířské konstrukce jsou osazeny jako vnitřní okapové svody a dále je provedeno oplechování z pozinkovaného plechu. Vnitřní úpravy povrchu tvoří hladké vápenné omítky. Fasádní omítka je stěrková, s nátěrovými hmotami na zateplovacích deskách. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady jsou provedeny z bělninových obkladaček v prostoru kuchyně a koupelny včetně obložení vany. Schodiště je betonové s nášlapnou vrstvou schodišťových stupňů z PVC krytin, zábradlí je ocelové, s dřevěným madlem. Dveře jsou osazeny vstupní do bytové jednotky dřevěné plné, vnitřní dveře jsou dřevěné částečně prosklené a dřevěné plné. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena plastová. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové, s nášlapnými vrstvami z PVC, dále jsou podlahy betonové s keramickou dlažbou v prostoru koupelny a na WC. Vytápění je zajištěno z dálkového přívodu, v místnostech jsou osazené litinové žebrové radiátory. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V i 380 V, s pojistkovými automaty. Bleskosvod je na objektu osazen. V bytové jednotce je proveden rozvod studené vody i teplé vody v plastovém potrubí. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen, dodávka teplé vody je zajištěna z dálkového přívodu. Instalace plynu není provedena. Kanalizace je standardní, v plastovém potrubí, se svodem do veřejného kanalizačního řádu. V kuchyni je umístěn elektrický sporák. Z vnitřních hygienických vybavení je osazeno umyvadlo a ocelová vana. WC je osazeno standardní splachovací. Výtah je v objektu osazen



osobní. Z ostatních konstrukcí je v bytové jednotce proveden rozvod domácího telefonu, je provedeno odvětrávání části vnitřních prostor, je proveden rozvod společné televizní antény, dále jsou na chodbách objektu osazené hasicí hydranty a před okny v prvním podzemním podlaží jsou namontované ocelové mříže.

Celkový stav objektu odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a prováděné základní údržbě.

Celkový stav bytové jednotky je na standardní úrovni, odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a prováděné základní údržbě.

### 2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122  
SKP: 46.21.12.1..1  
Typ podle účelu užití: J - domy vícebytové (typové)  
Druh konstrukce: Montované z dílců betonových plošných

### 2.1.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
Předsíň	$(3,51*1,58)+(0,91*0,80)$	6.27 m <sup>2</sup>
Kuch.kout	2,54*1,91	4.85 m <sup>2</sup>
Obýv.pok.	4,51*3,30	14.88 m <sup>2</sup>
Ložnice	3,34*2,40	8.02 m <sup>2</sup>
Koupelna	2,08*1,52	3.16 m <sup>2</sup>
WC	1,23*0,91	1.12 m <sup>2</sup>
Lodžie	$(5,80*1,08)*0,70$	4.38 m <sup>2</sup>
Skl. kóje	2,26*0,97*0,10	0.22 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha bytu celkem		42.90 m <sup>2</sup>

### 2.1.5 Opotřebení stavby

Při stáří 50 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 50%.

## 4. OBVYKLÁ CENA

### 4.1 Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

#### 4.1.1 Popis

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí je kladen důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase s ohledem na skutečnosti zjištěné při provedeném místním šetření. V databázi bylo nalezeno pět porovnávaných nemovitostí, které nejvíce odpovídají oceňovaným nemovitým věcem co do lokality, velikosti a celkového stavu a tyto porovnávané nemovité věci byly následně využity pro stanovení návrhu obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí, tj. za bytovou jednotku 2 + kk ve vícebytovém panelovém domě s podílem na společných částech domu, na stavebních parcelách a na venkovních úpravách.

Výsledná porovnávací cena nemovitých věcí: 2.078.740,- Kč.

-----  
Obvyklá cena nemovitostí po zaokrouhlení: 2.080.000,- Kč.  
=====

## 5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena nemovitých věcí celkem	Kč	2.080.000,-
-------------------------------------	----	-------------

Slovy: Dvamilionyosmdesáttisíc Kč

V Hradci Králové, dne 14.zář 2020

.....  
vypracoval

## **6. ZNALECKÁ DOLOŽKA**