

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17634-2276/2022

Zadavatel znaleckého posudku: Společná kancelář insolvenčních správců,
v.o.s., insolvenční správce dlužníků Sabo Ján
a Sabová Miriam
V Luhu 754/18, 140 00 Praha 4

Číslo jednací: KSPH 60 INS 14825/2022

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých
věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Štechova č.p. 162/11, Mladá Boleslav, okres
Mladá Boleslav

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 09.11.2022

Zpracováno ke dni: 09.11.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 24.11.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 162/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5050/29033 na společných částech budovy č.p. 162 a pozemku parc. č. st. 837 v obci Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav, katastrální území Mladá Boleslav.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek 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 určení 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

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁI

1. Základ

Název přec
Adresa pře

Kraj:
Okres:
Obec:
Ulice:
Katastrální

2. Prohlí

Prohlídka
celková pr
oceňované

3. Vlastn

Vlastnick
MCP Sab
Nemovito
Bytová je
společný
Mladá Bo

4. Doku

Dokumen

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 162/5
Adresa předmětu ocenění:	Štechova č.p. 162/11, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Mladá Boleslav
Ulice:	Štechova
Katastrální území:	Mladá Boleslav

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 09.11.2022. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba při prohlídce - Ján Sabo, spolumajitel oceňované nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

MCP Sabo Ján a Sabová Miriam, Štechova 162/11, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 162/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5050/29033 na společných částech budovy č.p. 162 a pozemku parc. č. st. 837 v obci Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav, katastrální území Mladá Boleslav.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 3 nadzemní podlaží (2 nadzemní podlaží a obytné podkroví) a 1 podzemní podlaží.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má pravděpodobně kamenné, stropy jsou betonové, v podzemním podlaží jsou stropy klenbové. Střecha je sedlová, krytina je plechová a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou akrylátové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, kotelna, vstupní prostor a schodiště.

Objekt byl postaven odhadem kolem roku 1920 a přibližně před 10-15 lety prošel dům kompletní rekonstrukcí.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví a nachází se ve 3. podlaží – v podkroví. Dispozice jednotky je 2+1.

bytová jednotka č. 162/5		
Pokoj	Pokoj	11,38 m ²
Pokoj	Pokoj	9,99 m ²
Kuchyně	Kuchyně	9,72 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,00 m ²
Ostatní prostory	Chodba	5,76 m ²
Podlahová plocha		41,85 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		41,85 m ²

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou střešní a obytné místnosti jsou orientované na východ a západ. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák a kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou dřevěné.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, WC: keramická dlažba
chodba: laminátová plovoucí podlaha

kuchyně: laminátová plovoucí podlaha
místnosti: laminátová plovoucí podlaha

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci a na plynovod. Vytápění a ohřev vody je zajištěno centrálně plynovým kotlem umístěným v 1. PP objektu, topná tělesa tvoří závěsné radiátory.

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený zděným plotem a je bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení, kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití. V obci se nachází pobočka České pošty a kompletní soustava úřadů.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňované nemovitosti vázne věcné břemeno (podle listiny) - zeď mezi domy č.p. 163/II a 162/II je společná - bez vlivu na cenu předmětné bytové jednotky.

Tabulkový popis bytového domu

Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
Počet nadzemních podlaží	3
Počet podzemních podlaží	1
Dům byl postaven v roce	odhadem 1920

Rozsah rekonstrukce domu	cca před 10-15 lety kompletní rekonstrukce
Základy	kamenné
Konstrukce	cihlová
Stropy	betonové, klenbové
Střecha	sedlová
Krytina střechy	plechová
Klempířské prvky	pozinkované
Vnější omítky	akrylátové
Vnitřní omítky	vápenné
Společné prostory bytového domu	kolárna, kotelna, vstupní prostor, schodiště
Popis stavu bytového domu	dobrý
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Tabulkový popis bytové jednotky

Dispozice bytové jednotky	2+1												
Podlaží bytové jednotky	3												
Bytové jádro	vyzděné												
Typ oken v jednotce	střešní												
Orientace oken obytných místností	východ, západ												
Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo												
Toaleta(y)	klasická toaleta												
Vstupní dveře	dřevěné												
Typ zárubní	obložkové												
Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené												
Popis místností a rozměry v m ²	<table><tr><td colspan="3">bytová jednotka č. 162/5</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>11,38 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>9,99 m²</td></tr><tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>9,72 m²</td></tr></table>	bytová jednotka č. 162/5			Pokoj	Pokoj	11,38 m ²	Pokoj	Pokoj	9,99 m ²	Kuchyně	Kuchyně	9,72 m ²
bytová jednotka č. 162/5													
Pokoj	Pokoj	11,38 m ²											
Pokoj	Pokoj	9,99 m ²											
Kuchyně	Kuchyně	9,72 m ²											

	Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,00 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	5,76 m ²
	Podlahová plocha		41,85 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		41,85 m ²
Elektřina	230V		
Vodovod	vodovod		
Svod splašek	veřejná kanalizace		
Plynovod	plynovod		
Řešení vytápění v bytě	domovní kotelna (plynový kotel)		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v bytě	centrální		
Podlahy v bytě	koupelna, WC: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha místnosti: laminátová plovoucí podlaha		
Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý		
Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad		

Tabulkový popis pozemku bytového domu

Trvalé porosty	bez porostů
Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	zděný plot
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba bytovými domy
Poloha v obci	západní část 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; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	věcné břemeno (podle listiny) - zeď mezi domy č.p. 163/II a 162/II je společná – bez vlivu na cenu předmětné bytové jednotky
---------------	---

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.11.2022 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:

„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 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,155$$

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

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

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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší, než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	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:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,224$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

1. Bytová jednotka č. 162/5

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Mladá Boleslav
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2012
Základní cena ZC (příloha č. 27):	47 391,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy
bytová jednotka:	41,85 * 1,00 = 41,85 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	41,85 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
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: Ostatní podlaží nevyměňované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
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 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (10 + 15) = 0,875$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,875 = 0,936$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 47\,391,- \text{ Kč/m}^2 * 0,936 = 44\,357,98 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 41,85 \text{ m}^2 * 44\,357,98 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 1\,967\,764,35 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 967 764,35 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. st. 260

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

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 chráněná území a	I	0,00

ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

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

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,-	1,060		2 129,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 837	260	2 129,54	553 680,40
Stavební pozemek - celkem			260		553 680,40

Pozemek parc. č. st. 260 - zjištěná cena celkem = **553 680,40 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. st. 260 = 553 680,40 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **553 680,40 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 967 764,35 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 553 680,40 Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 050 / 29 033

Hodnota spoluvlastnického podílu:

553 680,40 Kč * 5 050 / 29 033 = 96 307,17 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 96 307,17 Kč

Bytová jednotka č. 162/5 - zjištěná cena = **2 064 071,52 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 064 070,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 162/5

Bytová jednotka č. 162/5, Štechova č.p. 162/11, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Štechova č.p. 162/11, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav	41.85 m ²	cihlová	velmi dobrý	podkrovní byt, bez výtahu, podíl na pozemku za domem (zahradka)
1	Jičínská č.p. 1042, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav	55 m ²	cihlová	velmi dobrý	1. NP, balkón, sklepní kóje
2	Havlíčkova č.p. 712/57, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav	49 m ²	cihlová	velmi dobrý	1. NP, balkón, sklepní kóje
3	mjr. Frymly č.p. 750/34, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav	58 m ²	cihlová	velmi dobrý	3. NP bez výtahu, sklep

bnými
da tak
a. Při
likost,

metrů

né

yt, bez
dílna
domem
la)

lkón,
óje

lkón,
óje

ýtahu,

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	69 090,91 Kč	1	69 090,91 Kč	1	0.95	1	0.95	1.01	0.911525	75 797,05 Kč
2	74 693,88 Kč	1	74 693,88 Kč	1	0.97	1	1	1.01	0.9797	76 241,58 Kč
3	71 551,72 Kč	1	71 551,72 Kč	1	0.94	1	1	0.99	0.9306	76 887,73 Kč
Celkem průměr										76 308,79 Kč
Minimum										75 797,05 Kč
Maximum										76 887,73 Kč
Směrodatná odchylka - s										548,43 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										75 760,35 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										76 857,22 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha										
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce										
K4 - Koeficient úpravy: stav										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K5) odráží vysokou podobnost vzorků a oceňované nemovitosti.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$76\,308,79\text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 41,85\text{ m}^2$$

$$= 3\,193\,523\text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$3\,200\,000\text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

2 064 070 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

3 200 000 Kč

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 - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 162/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5050/29033 na společných částech budovy č.p. 162 a pozemku parc. č. st. 837 v obci Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav, katastrální území Mladá Boleslav.

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

3.200.000,- Kč

Slovy: tři miliony dvě stě tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Martina Plachá, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 24.11.2022

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



Ing. Martina Plachá

Martin Málek

František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 17634-2276/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, fotodokumentace předmětu ocenění

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	162/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 162
Katastrální území:	Mladá Boleslav (696293)
Číslo LV:	19862
Podíl na společných částech:	5050/29033

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo

MCP Sabo Ján a Sabová Miriam, Štechova 162/11, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

MCP: manželé cizího práva - SJM Sabo Ján a Sabová Miriam

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sabo Ján

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sabová Miriam

Zahájení exekuce - Sabo Ján

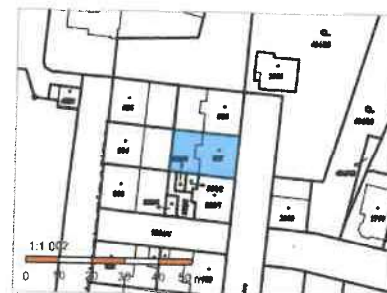
Zahájení exekuce - Sabová Miriam

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

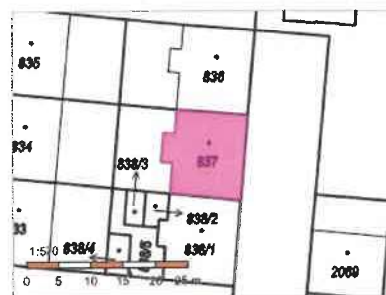
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 337
Obec:	Mladá Boleslav (535419)
Katastrální území:	Mladá Boleslav (696293)
Číslo LV:	19801
Výměra [m ²]:	260
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 162



Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 162
Obec:	Mladá Boleslav [535419]
Část obce:	Mladá Boleslav II [402591]
Katastrální území:	Mladá Boleslav [696293]
Číslo LV:	18601
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 837
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Vymezené jednotky

162/1, 162/2, 162/3, 162/4, 162/5, 162/6

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

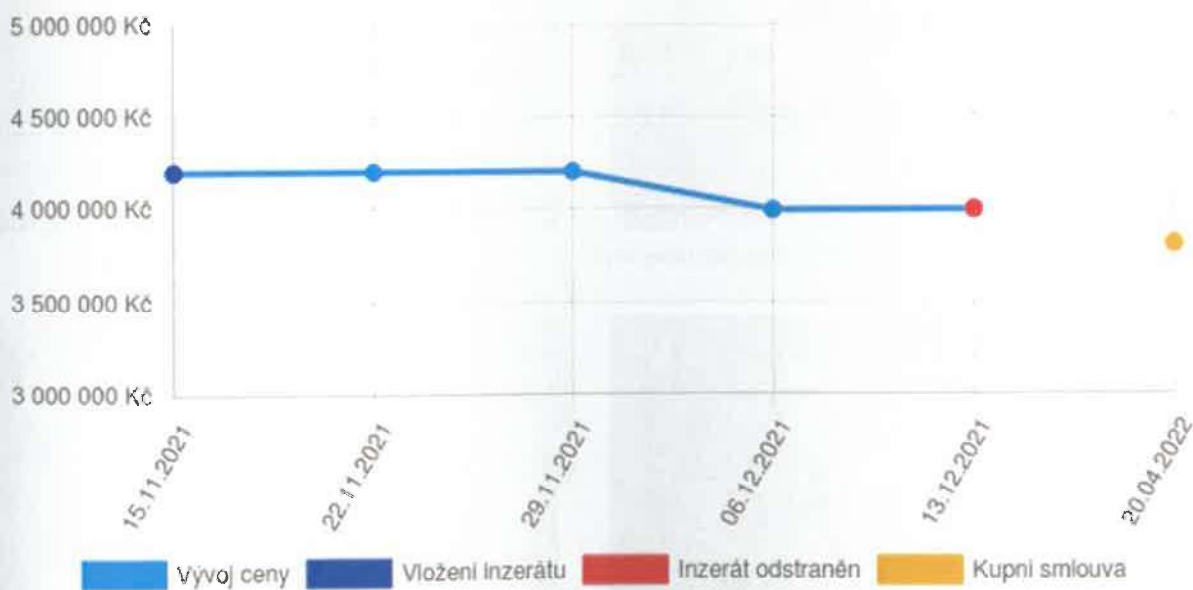


Byt, 55 m², Jičínská č.p. 1042, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 3 800 000 Kč

Lokalita: Jičínská č.p. 1042, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav

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



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

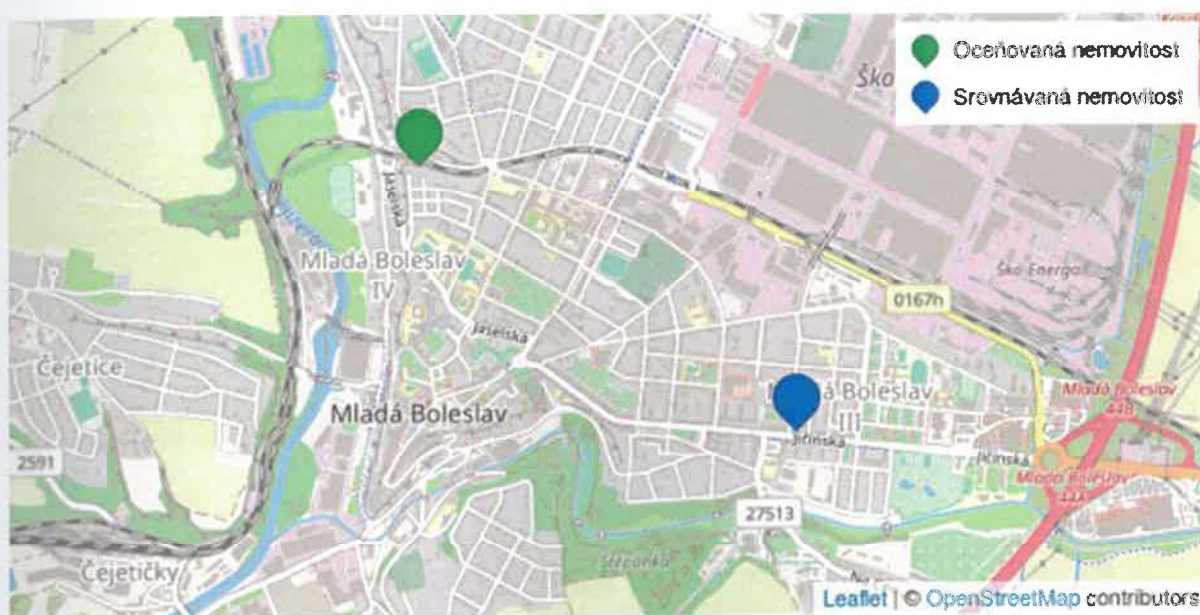
Lokalita	Jičínská č.p. 1042, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	3 800 000 Kč
Číslo řízení	V-3784/2022-207	Datum podpisu KS	20.04.2022
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	3 990 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Užitná plocha	55 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Podlahová plocha	55 m ²

Nabízíme vám ke koupi byt s balkónem v žádané lokalitě obce Mladá Boleslav. Slunný a útulný byt se nachází v zatepleném cihlovém domě v prvním zvýšeném podlaží. K bytu náleží sklep. Místo nabízí příjemné a klidné bydlení s veškerou občanskou dostupností v těsné blízkosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

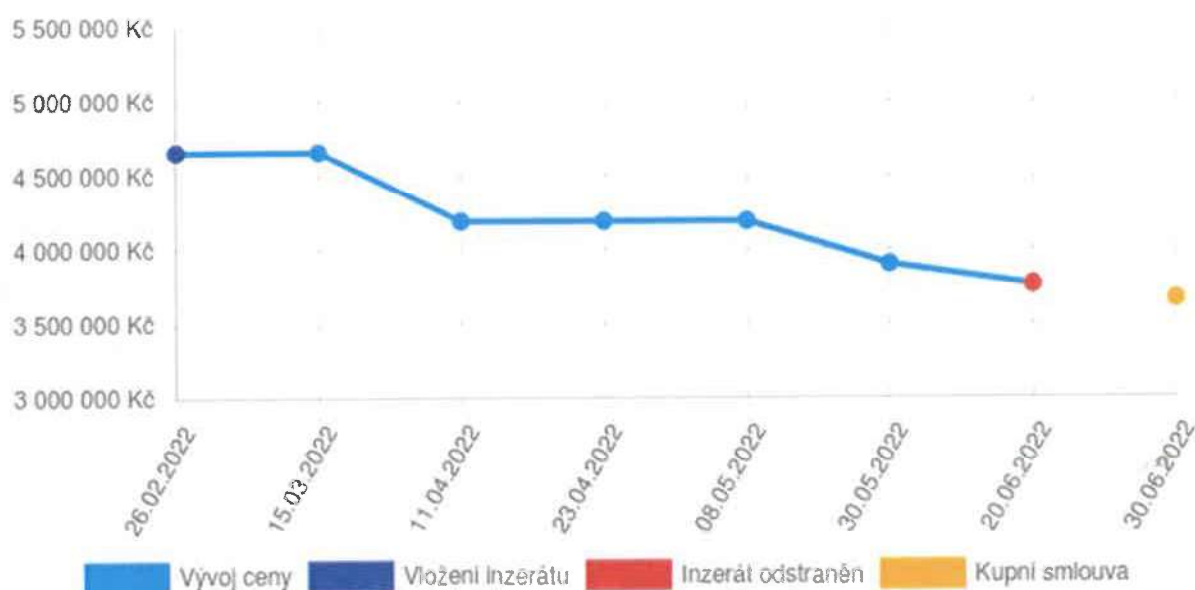


Byt, 49 m², Havlíčkova č.p. 712/57, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 3 660 000 Kč

Lokalita: Havlíčkova č.p. 712/57, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav

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



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

Lokalita	Havlíčková č.p. 712/57, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	3 660 000 Kč
Číslo řízení	V-6305/2022-207	Datum podpisu KS	30.06.2022
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	3 760 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Elektřina	230V	Podlahová plocha	49 m ²
Užitná plocha	55 m ²	Dispozice	2+1
Plyn	Plynovod	Provize	+ provize RK

Exkluzivně nabízíme pěkný, světlý byt 2 + 1 s balkonem s celkovou užitnou plochou 55 m² a obytnou plochou bytu o výměře 49 m². Byt se nachází v 1. patře z celkových 3 pater ve velmi dobře udržovaném cihlovém domě, ve správě výborně fungujícího SVJ. V roce 2010 byla v bytě provedena rekonstrukce rozvodů vody včetně odpadu, elektřiny a podlahových krytin. Byly nataženy nové štuky a instalovány sádkartonové podhledy v předsíni a v koupelně. Byt je velmi světlý a teplý s příznivou orientací JV - obývací pokoj a ložnice a SZ - kuchyně a koupelna s oknem. Obytné místnosti jsou nyní vyřešeny jako vzájemně neprůchozí. Původní dveře jsou z jedné strany zakryty sádkartonovou deskou a vyplněny minerální akustickou izolací. K bytu patří dvě sklepní koje v suterénu domu. V bezprostředním okolí domu je dostatek parkovacích míst. Naproti domu přes Havlíčkovu ulici je mateřská škola. Základní škola je 300 m, druhým směrem ve Václavkově ulici (4 min chůze). Supermarket Kaufland je 350 m od domu (5 min chůze). V okolí Kauflandu je pak celá řada dalších obchodů a restaurací. Další nákupní centrum Bondy (obchody, kino, restaurace) je od domu 700 m (9 min). Vzdálenost k 8. bráně závodu Škoda Auto je 950 m (13 min), administrativní centrum ŠA 850 m (11 min). Díky přilehlé Havlíčkově ulici a souběžné třídě Václava Klementa je z bytu skvělá dostupnost na všechny výpadekové silnice směrem na Jičín, Českou Lípou i na D10.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Byt, 58 m², mjr. Frymly č.p. 750/34, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 4 150 000 Kč

Lokalita: mjr. Frymly č.p. 750/34, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav

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



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

Lokalita	mjr. Frymly č.p. 750/34, Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	4 150 000 Kč
Číslo řízení	V-453/2022-207	Datum podpisu KS	17.01.2022
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	4 150 000 Kč za nemovitost (k jednání)
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Elektrina	230V	Podlahová plocha	58 m ²
Užitná plocha	58 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Plyn	Individuální

Prodej slunného bytu 2+1 v cihlovém domě v osobním vlastnictví Mladá Boleslav, ulice mjr. Frymly, situovaný ve 3 (poslední) NP. o celkové výměře 58 m2. Výhodou je pouze 6 bytů v jednom vchodu. Dispozice: vstupní chodba a dva větší pokoje - obývací pokoj, ložnice, kuchyň s odvětranou spíží, koupelna s vanou a 2xumývadlem, WC. K bytu náleží sklep. Byt po rekonstrukci (plastová okna, nové topení. Byt možno přenechat i s téměř veškerým zařízením a vybavením, dle dohody. V domě se nachází společné prostory - kočárkárna a kolárna. Dům má nové vchodové dveře, plastová okna, dům je zabezpečen kamerovým systémem, je zateplený, nová střecha. Bezproblémové parkování na parkovištích okolo domu. Veškerá občanská vybavenost v dosahu, pěší dostupnost centra, zeleň, MHD, obchodní domy, školky, školy, lékárna, pošta,nemocnice, rychlý výjezd na dálnici. Volný dle dohody ihned.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

