

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 038190/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	AMBINS v.o.s. Václavská 228/7, 639 00 Brno insolvenční správce dlužníka Nikola Kleknerová, Semčice 130, 294 46 Semčice
Číslo jednací:	KSPH 60 INS 4772/2023
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:	Semčice č.p. 130, okres Mladá Boleslav
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	06.05.2024
Zpracováno ke dni:	06.05.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.05.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na bytové jednotce č. 130/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 857/5548 na společných částech budovy č.p. 130 a pozemcích parc. č. st. 145 a 73/26 v obci Semčice, okres Mladá Boleslav, katastrální území Semčice na listu vlastnictví č. 412 a 279.

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

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. 130/6
Adresa předmětu ocenění:	Semčice č.p. 130, okres Mladá Boleslav
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Semčice
Katastrální území:	Semčice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 06.05.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Nikola Kleknerová, spolumajitelka oceňované nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Klekner Roman, Zrušen pobyt na území ČR	1/2
Kleknerová Nikola, č. p. 130, 294 46 Semčice	1/2

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 130/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 857/5548 na společných částech budovy č.p. 130 a pozemcích parc. č. st. 145 a 73/26 v obci Semčice, okres Mladá Boleslav, katastrální území Semčice na listu vlastnictví č. 412 a 279.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 3 nadzemní podlaží včetně obytného podkroví a 1 podzemní podlaží.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou betonové, střecha je valbová, krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou akrylátové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, vstupní prostor a schodiště.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby kolem roku 1950.

V roce 2008 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, zateplení pláště - celková, střecha - celková.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

okna: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka o dispozici 2+1 je v osobním vlastnictví a nachází se ve 3. nadzemním podlaží (v podkroví).

bytová jednotka č. 130/6		
Pokoj	Pokoj	14,68 m ²
Kuchyně	Kuchyně	15,22 m ²
Pokoj	Ložnice	13,45 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,23 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	4,11 m ²
Ostatní prostory	Spíž	3,04 m ²
Koupelna, WC	WC	1,62 m ²
Ostatní prostory	Chodba	1,16 m ²
Ostatní prostory	Technická místnost	5,80 m ²
Ostatní prostory	Komora	4,00 m ²
Příslušenství	Sklep	13,95 m ²
Podlahová plocha		66,30 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		80,25 m ²

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou plastová s dvojsklem a obytné místnosti jsou orientované na východ a jih. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana a umyvadlo, na WC je klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

koupelna, WC: keramická dlažba

kuchyně: lino

místnosti: koberce, lino

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě (nyní odpojeno). Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Jednotka má přípojku na zemní plyn (nyní odpojeno). Vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Bytová jednotka je přibližně 20 let po rekonstrukci. Byt je delší dobu neobývaný a neudržovaný.

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad, z části zastaralý prvek (voda a odpady)

vybavení: bez vad, zastaralý prvek

podlahy: bez vad, zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

okna: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý, vhodný k rekonstrukci.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený 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 a rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Je zde zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na pozemku u bytového domu (pozemek je ve spoluvlastnictví majitelů bytových jednotek).

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

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno chůze a cesty - bez vlivu na cenu objektu.

Pozemky parc. č. st. 145 a 73/26 leží v chráněném ložiskovém území.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	3 (včetně obytného podkroví)	
	Počet podzemních podlaží	1	
	Dům byl postaven v roce	kolem roku 1950	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah Rok
		okna	celková 2008
		zateplení pláště	celková 2008
		střecha	celková 2008
	Základy	betonové izolované	
	Konstrukce	cihlová	
	Stropy	betonové	
	Střecha	valbová	
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	akrylátové	
	Vnitřní omítky	vápenné	
	Společně užívané prostory	kolárna, vstupní prostor, schodiště	
	Popis stavu bytového domu	dobrý	
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad okna: bez vad	

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1
	Podlaží bytové jednotky	3 (podkroví)

Bytové jádro	vyzděné
Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
Orientace oken obytných místností	východ, jih
Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
Toaleta(y)	klasická toaleta
Vstupní dveře	dřevěné
Typ zárubní	ocelové
Vnitřní dveře	dřevěné plné
Popis místností a rozměry v m ²	bytová jednotka č. 130/6
	Pokoj Pokoj 14,68 m ²
	Kuchyně Kuchyně 15,22 m ²
	Pokoj Ložnice 13,45 m ²
	Koupelna, WC Koupelna 3,23 m ²
	Ostatní prostory Předstíh 4,11 m ²
	Ostatní prostory Spíž 3,04 m ²
	Koupelna, WC WC 1,62 m ²
	Ostatní prostory Chodba 1,16 m ²
	Ostatní prostory Technická místnost 5,80 m ²
	Ostatní prostory Komora 4,00 m ²
	Příslušenství Sklep 13,95 m ²
	Podlahová plocha 66,30 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství 80,25 m ²
Elektrina	230V (nyní odpojeno)
Vodovod	vodovod
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace
Plynovod	plynovod (nyní odpojeno)
Řešení vytápění v bytě	plynový kotel
Topná tělesa	závěsné radiátory
Řešení ohřevu vody v bytě	bojler
Podlahy v bytě	chodba: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: koberce, lino
Popis stavu bytové jednotky	dobrý, k rekonstrukci
Rekonstrukce	cca 20 let po rekonstrukci

	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad, z části zastaralý prvek (voda a odpady) vybavení: bez vad, z části zastaralý prvek podlahy: bez vad, z části zastaralý prvek střecha: bez vad zdívo: bez vad okna: bez vad
--	----------------------	---

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

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování u bytového domu na pozemku ve spoluvlastnictví majitelů bytových jednotek
	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 práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno chůze a cesty - bez vlivu na cenu objektu
	Další informace	pozemky parc. č. st. 145 a parc. č. 73/26 leží v chráněném ložiskovém území

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.05.2024 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 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 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 606,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,253,00\,Kč/m^2}$$

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: 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,061}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,955}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Bytová jednotka č. 130/6

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel

Stáří stavby:	70 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2008
Základní cena ZC (příloha č. 27):	46 521,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
bytová jednotka:	66,3 * 1,00 =	66,30 m ²
sklep:	13,95 * 0,80 =	11,16 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		77,46 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 nevyjmenované	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 - 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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 16 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (16 + 15) = \mathbf{0,845}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,845 = \mathbf{0,783}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,900**

Index polohy pozemku **I_P = 1,061**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 46\,521,- \text{ Kč/m}^2 * 0,783 = 36\,425,94 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 77,46 \text{ m}^2 * 36\,425,94 \text{ Kč/m}^2 * 0,900 * 1,061 = 2\,694\,301,26 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,694\,301,26 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc. č. st. 145 a 73/26

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,900$

Index polohy pozemku $I_P = 1,061$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	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	I	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 1,061 = 0,955$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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		1 253,-	0,955		1 196,62
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 145	545	1 196,62	652 157,90
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	73/26	56	1 196,62	67 010,72
Stavební pozemky - celkem			601		719 168,62

Pozemky parc. č. st. 145 a 73/26 - zjištěná cena celkem = 719 168,62 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc. č. st. 145 a 73/26 = 719 168,62 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 719 168,62 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 694 301,26 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 719 168,62 Kč

Spoluvlastnický podíl: 857 / 5 548
Hodnota spoluvlastnického podílu:
719 168,62 Kč * 857 / 5 548 = 111 090,03 Kč
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 111 090,03 Kč

Bytová jednotka č. 130/6 - zjištěná cena

= **2 805 391,29 Kč**

2. Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 130/6

2 805 391,30 Kč

1.1. Oceňovaný byt

2 694 301,26 Kč

1.2. Pozemky parc. č. st. 145 a 73/26

111 090,03 Kč

111 090,03 Kč
= 2 805 391,30 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 805 390,- 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. 130/6

Bytová jednotka č. 130/6, Semčice č.p. 130, okres Mladá Boleslav					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Semčice č.p. 130, okres Mladá Boleslav	66 m ²	cihlová	dobrý	3. NP (podkroví) bez výtahu, sklep, podíl na pozemku kolem domu (parkovací stání)
1	Březno č.p. 172, okres Mladá Boleslav	67 m ²	cihlová	dobrý	4. NP bez výtahu, lodžie, sklep, parkování u domu
2	Družstevní č.p. 855, Bakov nad Jizerou, okres Mladá Boleslav	69 m ²	cihlová	dobrý	1. NP bez výtahu, balkón, sklep, parkování u domu
3	Jabkenice č.p. 181, okres Mladá Boleslav	54 m ²	cihlová	velmi dobrý	2. NP bez výtahu, garáž, podíl na pozemku kolem domu (parkovací stání)

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² 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	50 373,13 Kč	1	50 373,13 Kč	1	1	1	1	1.02	1.02	49 385,42 Kč
2	47 826,09 Kč	1	47 826,09 Kč	1.05	0.99	1	1	1.02	1.06029	45 106,61 Kč
3	54 629,61 Kč	1	54 629,61 Kč	1	1.05	1	1.1	1.03	1.18965	45 920,74 Kč
Celkem průměr										46 804,26 Kč
Minimum										45 106,61 Kč
Maximum										49 385,42 Kč
Směrodatná odchylka - s										2 272,11 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										44 532,14 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										49 076,37 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										

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

46 804,26 Kč/m²

* 66,30 m²

= 3 103 122 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 100 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

2 805 390 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

3 100 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

1 550 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 %. Odůvodnění: poloviční podíl hůře obchodovatelný na realitním trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 240 000 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 spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na bytové jednotce č. 130/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 857/5548 na společných částech budovy č.p. 130 a pozemcích parc. č. st. 145 a 73/26 v obci Semčice, okres Mladá Boleslav, katastrální území Semčice na listu vlastnictví č. 412 a 279.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1.240.000,- Kč

Slovy: jeden milion dvě stě čtyřicet tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Martina Plachá, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.05.2024



Ing. Martina Plachá

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 038190/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	130/6
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 130
Katastrální území:	Semčice (747165)
Číslo LV:	412
Podíl na společných částech:	857/5548

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Klekner Roman, Zrušen pobyt na území ČR	1/2
Kleknerová Nikola, č. p. 130, 29446 Semčice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

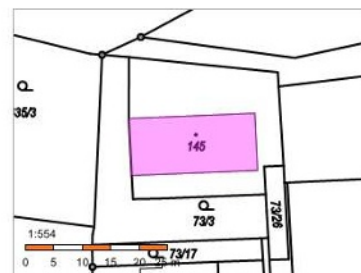
Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zcizení nebo zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kleknerová Nikola
Zahájení exekuce - Klekner Roman
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 130
Obec:	Semčice [536610]
Část obce:	Semčice [147168]
Katastrální území:	Semčice [747165]
Číslo LV:	279
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 145
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[130/1](#), [130/2](#), [130/3](#), [130/4](#), [130/5](#), [130/6](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Klekner Roman, Zrušen pobyt na území ČR Jednotka: 130/6	857/11096
Kleknerová Nikola, č. p. 130, 29446 Semčice Jednotka: 130/6	857/11096

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 145
Obec:	Semčice [536610]
Katastrální území:	Semčice [747165]
Číslo LV:	279
Výměra [m ²]:	545
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 130



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Klekner Roman, Zrušen pobyt na území ČR.	857/11096
Kleknerová Nikola, č. p. 130, 29446 Semčice	857/11096

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	73/26
Obec:	Semčice (536610)
Katastrální území:	Semčice (747165)
Číslo LV:	279
Výměra [m ²]:	56
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

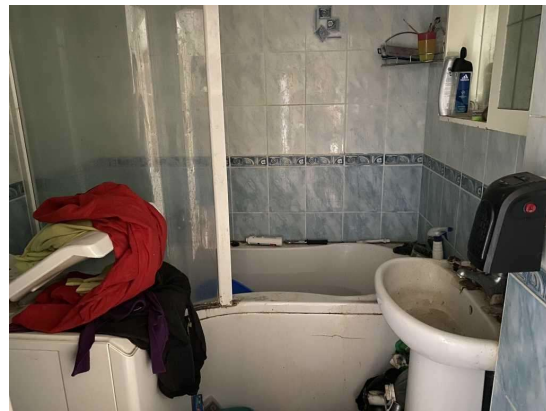
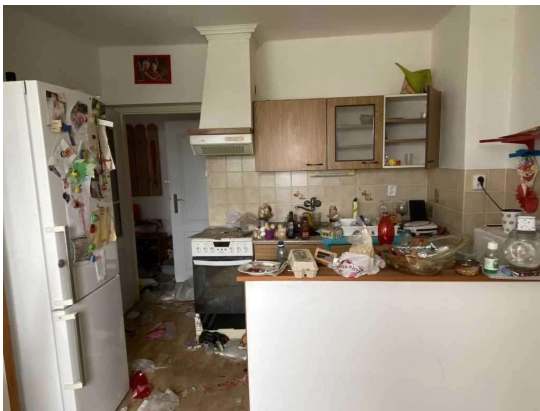
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Klekner Roman, Zrušen pobyt na území ČR	857/11096
Kleknerová Nikola, č. p. 130, 29446 Semčice	857/11096

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

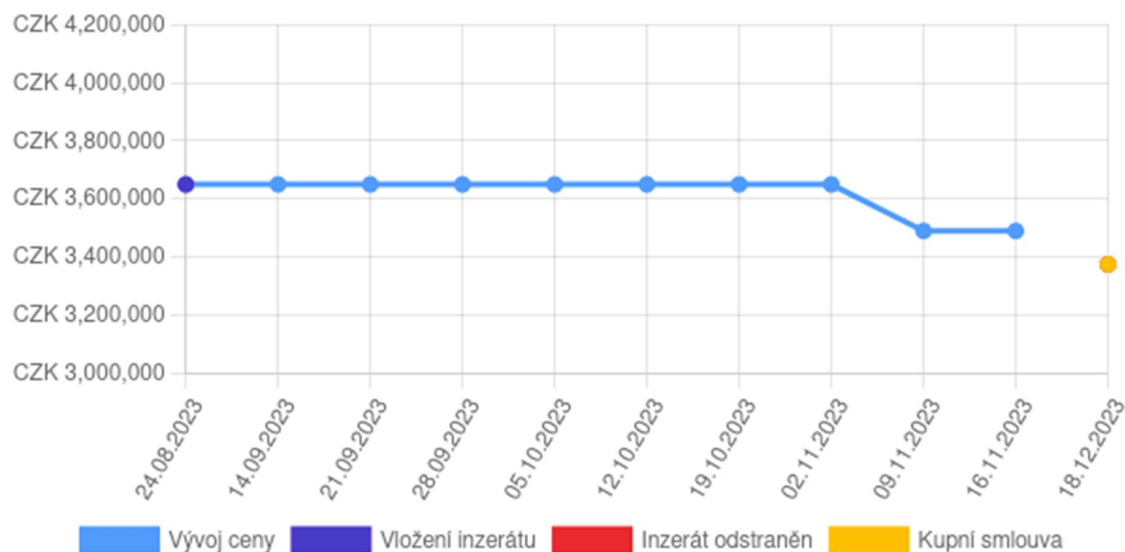


Byt, 67 m², Březno č.p. 172, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 3 375 000 Kč

Lokalita: Březno č.p. 172, 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)

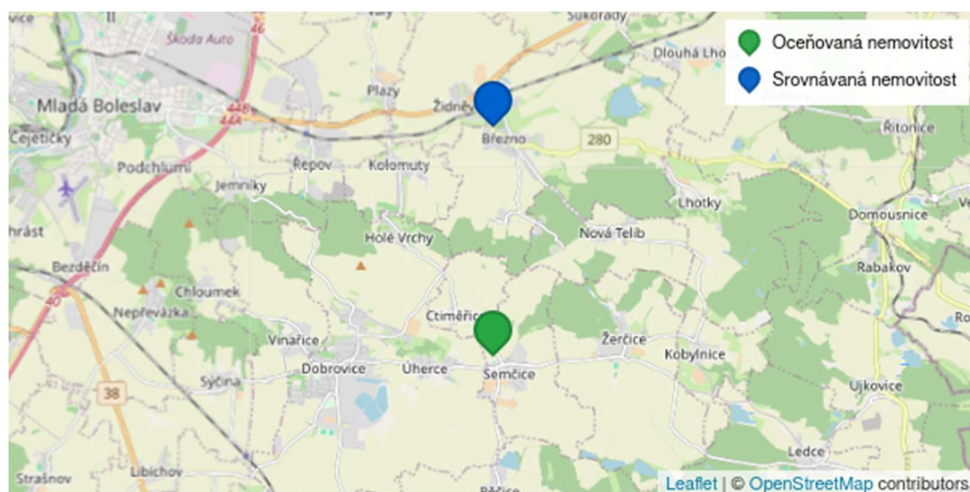
Lokalita	Březno č.p. 172, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	3 375 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.12.2023	Číslo řízení	V-10148/2023-207
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize a právních služeb včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Podlaží bytu	3	Podlahová plocha	67 m ²
Užitná plocha	70 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	4

K prodeji světlý a dobře dispozičně řešený byt 3+1 v menším bytovém domě v klidné části obce Březno pouhých 5 km od Mladé Boleslavi (OC Olympia). Obývací pokoj s výhledem do zeleně má 20,08 m², další dva samostatné pokoje jsou o velikosti 12,18 m² a 14,64 m². Koupelna 2,63 m² je zděná s vanou a umyvadlem, samostatná toaleta má 1,2 m². V předsíni je zádveří a vestavné skříně, to vše na 8,33 m². Z kuchyně 8,34 m², vybavené kuchyňskou linkou a potravinovou skříní, je vstup na lodžii 3,3 m² s novou dlažbou a fasádou. Podlahy jsou laminátové ve světlém dekoru dřeva, v předsíni a kuchyni je lino. Okna jsou plastová s izolačními dvojskly. Dům má novou střechu. Vytápění je centrální kotlem na tuhá paliva, který zajišťuje i ohřev teplé vody v zimních měsících. V létě je voda ohřívána elektrickým bojlerem v bytě. K bytu náleží samostatný, zděný a uzamykatelný sklep 5,07 s okénkem v přízemí domu. Dále je zde k dispozici společná kolárna, sušárna a místnost, kterou je možné využít k posezení s ostatními obyvateli domu. Před domem je také společný altán, kde je prostor pro posezení a grilování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

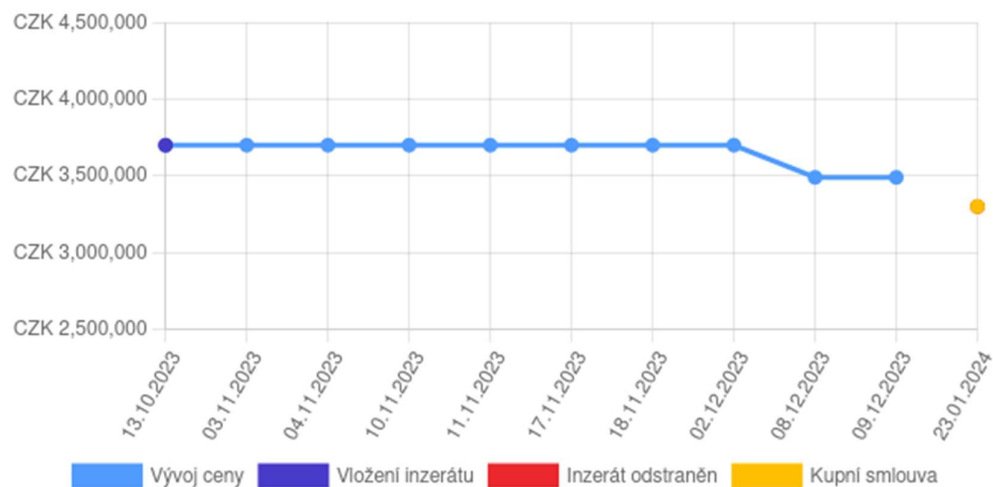


Byt, 69 m², Družstevní č.p. 855, Bakov nad Jizerou, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 3 300 000 Kč

Lokalita: Družstevní č.p. 855, Bakov nad Jizerou, 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	Družstevní č.p. 855, Bakov nad Jizerou, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	3 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.01.2024	Číslo řízení	V-560/2024-207
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Elektřina	230V	Podlaží bytu	1
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	Podlahová plocha	69 m ²
Užitná plocha	69 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	3	Plyn	Ano
Voda	Vodovod		

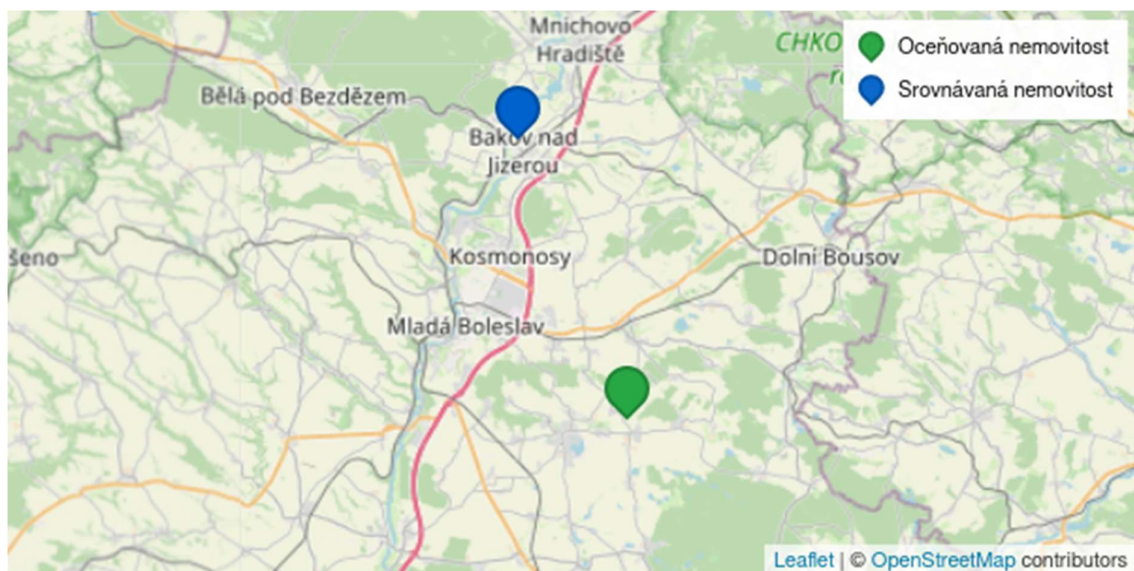
Byt 3+1 s balkónem, nacházející se 1. NP cihlového bytového domu. K bytu náleží sklep o velikosti 10 m². Parkování je možné na parkovišti před samotným domem. Pět minut od domu se nachází základní, mateřská škola a veškerá občanská vybavenost v obci. Byt má zděné jádro, plastová okna, nové podlahy. Vytápění je řešeno kondenzačním plynovým kotlem s rozvodem do nových radiátorů.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

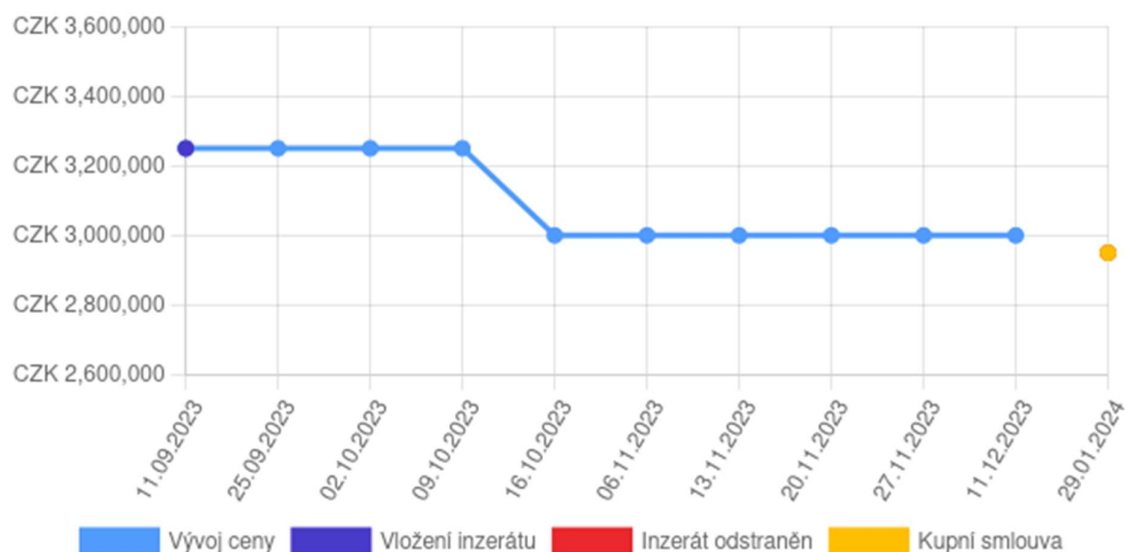


Byt, 54 m², Jabkenice č.p. 181, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 2 949 999 Kč

Lokalita: Jabkenice č.p. 181, okres Mladá Boleslav

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



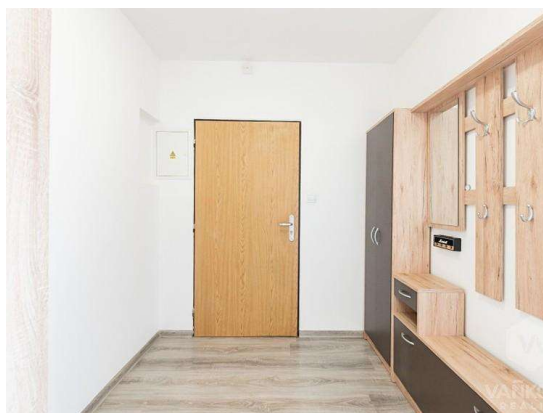
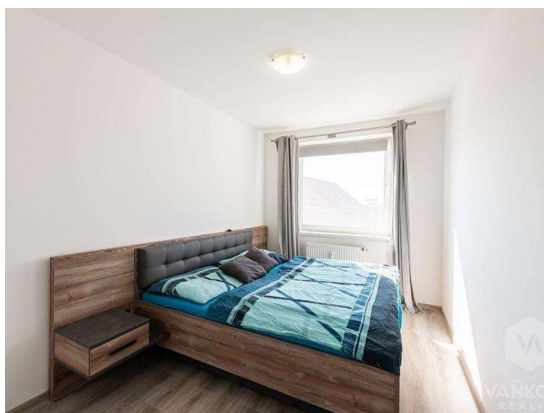
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Jabkenice č.p. 181, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	2 949 999 Kč
Právní účinky ke dni	29.01.2024	Číslo řízení	V-757/2024-207
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	cena včetně provize a právního servisu
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Podlaží bytu	2	Užitná plocha	54 m ²
Dispozice	2+kk	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Nabízíme bytovou jednotku v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk (54,22m²) s garáží (16,97m²) v Jabkenicích. Kuchyňská linka v moderním provedení na míru se sklokeramickou deskou a elektrickou troubou. Koupelna s vanou a toaletou. Na podlaže krytina plovoucí podlaha, v koupelně krytina dlažba. Okna plastová. Vytápění

a ohřev vody zajišťuje plynový kotel v domě. Dům je z Porothermu, zateplený napojen na IS (elektřina, plyn, voda a kanalizace). Energetická náročnost budovy C -úsporná.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

