

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 149/2022**

**Zadavatel znaleckého posudku:** Mgr. Hynek Sekyrka  
Exekutorský úřad Praha 1  
Bryksova 818/48, 198 00 Praha 14

**Číslo jednací:** Č.j. 145 EX 29/20-37, ze dne 4.11.2022

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí  
pro účel exekučního řízení.

**Obor, odvětví, specializace:** Obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady,  
Specializace nemovitosti.

**Adresa předmětu ocenění:** Třída T. G. Masaryka 1070, 293 01 Mladá Boleslav

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** **7.11.2022**

**Zpracováno ke dni:** **7.11.2022**

**Zhotovitel:** Ing. Karel Schwarz  
Štverákova 2726/10, 193 00 Praha 9  
telefon: 605 788 661  
e-mail: schwarzk@seznam.cz

Posudek obsahuje 12 stran textu, včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze dne 14.11.2022

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol – odborná otázka**

Stanovením obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 5/12 na bytové jednotce č. 1070/20 včetně podílu na společných částech domu č.p. 1070 způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. st. 2563 a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. st. 2563, 182/35 a 182/36 v katastrální území Mladá Boleslav, obec Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního 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**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při venkovní prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, 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. 1070/20, Mladá Boleslav
Adresa předmětu ocenění:	Třída T. G. Masaryka 1070, 293 01 Mladá Boleslav
Kraj:	Středočeský kraj
Obec:	Mladá Boleslav
Ulice:	Třída T. G. Masaryka
Katastrální území:	Mladá Boleslav

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka bez zaměření nemovitosti byla provedena 7.11.2022.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje, LV č. 6206**

### Vlastnické právo:

Vrbata Vladimír Ing., Na Cihlářce 1530/28, Smíchov, 15000 Praha 5 5/12

Vrbata Zbyněk Ing., Kuttelwascherova 926/11, Černý Most, 19800 Praha 9 7/12

### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1070/20 včetně podílu na společných částech domu č.p. 1070 způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. st. 2563 a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. st. 2563, 182/35 a 182/36 v katastrální území Mladá Boleslav, obec Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav. Podíl na společných částech domu a pozemku 5810/218256.

Na bytovou jednotku č. 1070/20 je zapsáno: zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace nebyla poskytnuta. Nebyla umožněna prohlídka bytové jednotky.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je bytová jednotka spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 5/12 na bytové jednotce č. 1070/20 včetně podílu na společných částech domu č.p. 1070 způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. st. 2563 a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. st. 2563, 182/35 a 182/36 v katastrální území Mladá Boleslav, obec Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav.

Mladá Boleslav je statutární město v okrese Mladá Boleslav ve Středočeském kraji. Leží na levém břehu středního toku Jizery, na soutoku s říčkou Klenicí zhruba 50 km severovýchodně od Prahy, s níž je spojena dálnicí D10. Žije zde 41868 obyvatel a je stavebně srostlá se sousedním malým městem Kosmonosy.

Bytový dům č.p. 1070 se nachází v ulici třída T. G. Masaryka, v centru Mladé Boleslavi, okolní zástavba je tvořená bytovými domy a objekty občanské vybavenosti. Dům je samostatně stojící, podsklepený, s deseti nadzemními podlažími. Dům byl postaven v roce 1962, je panelový s plochou střechou, fasáda se zateplovacím systémem, okna plastová.

Bytová jednotka č. 1070/20 o velikosti 3+1 se nachází ve 5.NP bytového domu. Další popis není možný, nebyla umožněna prohlídka nemovitostí.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu 7.11.2022 jsou použity všeobecně uznávané a využívané oceňovací postupy.

### **Vymezení pojmu obvyklá cena:**

Zákon MF ČR 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. K provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z tohoto důvodu je postupováno podle § 1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

## **D. Znalecký posudek**

### **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. a č. 225/2017 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 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Určení tržní hodnoty nemovitosti**

#### **§ 1b**

##### **Určení tržní hodnoty**

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

**(3)** Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Konvenční tržní ocenění používané k determinování tržní hodnoty nemovitostí vychází v zásadě ze tří teoreticky různě pojatých přístupů. V odborné literatuře se tyto základní tři principy vzájemně prolínají a větví, jsou uváděny pod různými názvy atd. Např. v americké praxi se mluví o 9 základních přístupech používaných pro stanovení tržní hodnoty, v anglické o 5, v německé o 3. V dostupné české literatuře se lze setkat s těmito metodami používanými pro ocenění:

1. Výnosová metoda
2. Nákladová metoda
3. Porovnávací metoda

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost – podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku, pronájem nemovitosti sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Metody stanovující vlastní kapitál vycházejí z premisy o tom, že nemovitost je totožná s majetkem, který je v ní obsažen. Metody porovnávací, někdy nazývané tržní, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde lze porovnat ceny již prodaných obdobných.

### **1. Výnosová metoda**

Tyto metody jsou založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice.“ Základní klíč k pochopení filozofie ocenění je porozumění vztahu mezi tokem příjmů a hodnotou. Investor, kupec ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů čili budoucí výnos – cash flow. Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň, stanovením správné, adekvátní kapitalizační míry

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost – podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Nejrozšířenější metodou je metoda přímé kapitalizace, kterou lze zapsat do jednoduchého matematického modelu:

$$V = \text{NOI} / R \quad (1)$$

Kde tržní hodnota **V** podniku (nemovitosti) je rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu **NOI**, vydělenému odpovídající kapitalizační mírou **R**. Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň

Stanovení správné, adekvátní kapitalizační míry vychází z úrokové míry nejjistějších cenných papírů, obvykle státem garantovaných obligací a zápočtu nezbytné míry rizika, které respektuje daný podnikatelský segment (pronájem nemovitosti).

## 2. Nákladová metoda

Tato metoda je založena na vypočtení nákladů na postavení stejné nemovitosti. Při stanovení ceny se v bere v potaz její opotřebení. Opotřebení se často zjišťuje lineární metodou (zejména pokud nebyly prováděny žádné rekonstrukce nebo jiné stavební úpravy a všechny prvky stavby jsou rovnoměrně opotřebené). Výpočet opotřebení lineárním způsobem je prostý podíl stáří objektu k celkové životnosti objektu.

Životnost stavby je určena na základě prvků dlouhodobé životnosti, jimiž jsou: základy, nosné konstrukce, schodiště, zastřešení atd. Základní dobu životnosti také uvádí vyhláška 3/2008 Sb. V příloze č. 15. Např. rodinné domy se zděnou konstrukcí mají životnost 100 let, rekreační chaty zděné 80 let a dřevěné 60 let.

Nákladová metoda slouží při tržním ocenění pouze ke stanovení rámcové hodnoty dané stavby a často se používá jako podklad pro výpočet hodnoty výnosové. Její použití je vhodné zejména pro nemovitosti, které se běžně neobchodují a jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady (dopravní stavby a infrastruktura, technická infrastruktura).

## 3. Metoda porovnávání tržních cen

Metody porovnávací, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde informace o prodejích jsou veřejně přístupné. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Metoda je nejrozšířenější v době fungujících tržních ekonomik. Její použití je odvislé od dvou základních faktorů – fungujícího trhu daného segmentu majetku a transparentnosti informací. Trh by měl být „perfektní“ ve smyslu dostatečné četnosti prodejů. Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce, a vždy je poznamenáno jistým subjektivismem. Matematický model této metody má tvar:

$$V = \Sigma (RC_i \times k_i) / n \quad (3)$$

Kde  $RC_i$  je realizovaná prodejní cena pro  $i$ -tý majetek,  $k_i$  koeficient korekce (porovnávací),  $n$  počet porovnávaných majetků.

Tato metoda je nejpřímější, nejrychlejší a nejvíce odpovídá **směnné ceně**. Základním předpokladem jejího analytického využití je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace.

### **Aplikace jednotlivých metod**

Každý odhad tržní hodnoty je obecně zatížen jistou mírou chyb, ať už z pohledu znalce, volby použitých matematických modelů, nebo změn **nabídky a poptávky**, trhu. Proto je běžné, že se pro stanovení tržní hodnoty používá několik metod, jejich vzájemný mix. I když každá z nich vychází z jiných předpokladů, je obvyklé považovat za výslednou tržní hodnotu tu, která je dána jejich vzájemným porovnáním. Je neoddiskutovatelné, že se porovnávají metody založené na principiálně odlišných základech, ale výsledkem každé z nich je tržní hodnota vyjádřená ve finančních jednotkách, v penězích. Proto nelze proti tomuto mixu vznášet z pohledu rozdílnosti jednotek porovnávaných veličin připomínky.

### Výměry pro ocenění:

Bytová jednotka č. 1070/20, dispozice 3+1:

Popis	Výměra v m <sup>2</sup>
Bytová jednotka 3+1	58,10
Lodžie 2,63 koef. 0,5	1,32
<b>Celkem užitná obytná podlahová plocha</b>	<b>59,42</b>

### Výměra pro ocenění

Užitná obytná podlahová plocha bytu: **59,42 m<sup>2</sup>**

### Analýza ocenění

#### 1. Tržní hodnota stanovená výnosovou metodou

Ocenění výnosovou metodou se neprovádí.

#### 2. Tržní hodnota stanovená nákladovou metodou

Nákladová hodnota nemovitosti je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitost je v zásadě nepřemístitelná. Trh nemovitostí je jasně lokalizován. Nákladová hodnota majetku je dána součtem zůstatkových cen veškerého jmění. Zůstatkové ceny jsou určeny z pořizovacích reprodukčních cen snížených o adekvátní míru opotřebení. Stanovení reprodukční ceny vychází z tuzemské cenové úrovně na současném stavebně-dodavatelském trhu dle dané lokality. Základem jsou průměrné orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů vydaných ÚRS Praha, a. s. pro rok 2021, které jsou konzultovány s odbornými stavebními firmami, provádějícími výstavbu obdobných objektů v daném regionu.

#### **Výpočet nákladové hodnoty nemovitosti:**

Nákladová hodnota odpovídá sice stavební substanci, ale nezaručuje, že na trhu bude apriori respektována. Jednotková cena pro bytové domy: 30 000,-Kč/ m<sup>2</sup>

Nákladová hodnota nemovitosti	
Nákladová hodnota bytové jednotky č. 1070/20.	
Užitná plocha obytná: 59,42 m <sup>2</sup>	
Reprodukční hodnota: 59,42 x 30 000 =	1 782 600,-Kč
Opotřebení 40 %:	1 069 560,-Kč
Zaokrouhleno:	1 070 000,-Kč

Nákladová hodnota bytové jednotky č. 1070/20 v katastrální území Nové Město, obec Praha:

**1 070 000,- Kč.**

**Výpočet hodnoty pozemku:**

Cena obdobných pozemků v Mladé Boleslavi je stanovena na 5 000 Kč/ m<sup>2</sup>

Cena pozemku	
Výpočet ceny pozemku parc. č. st. 2563, 182/35 a 182/36 Výměra: 706 m <sup>2</sup> Cena: 706 x 5 000 = <b>3 530 000,- Kč.</b>	
<b>CENA – zaokrouhleno</b>	<b>3 530 000,- Kč.</b>

Hodnota spoluvlastnického podílu ve výši ideální 5810/218256:

93 969,- Kč

**Zaokrouhleno: 94 000,- Kč.**

**Celkem nákladová hodnota bytové jednotky:**

**1 164 000,- Kč.**

**Spoluvlastnický podíl 5/12: 485 000,-Kč.**

**3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou**

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v Mladé Boleslavi. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kancelářemi a je známá z tisku, odborných časopisů na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 3 srovnatelné bytové jednotky, které uvádí v následujícím přehledu:

**Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené bytové jednotky v místě nebo blízkém okolí.**





**1) Prodej bytové jednotky 3+1**  
**Cena:** 4 660 000,- Kč  
**Lokalita:** Město Mladá Boleslav  
**Stav objektu:** dobrý  
**Datum aktualizace:** 11.11.2022  
**Stavba:** panelová  
**Užitná podlahová plocha:** 78 m<sup>2</sup>  
**Voda:** vodovod  
**Topení:** ústřední  
**Odpad:** kanalizace  
**Elektřina:** 230V  
**Popis:** Prodej bytové jednotky 3+1.  
**RK:** M&M reality



**2) Prodej bytové jednotky 3+1**  
**Cena:** 4 490 000,- Kč  
**Lokalita:** Mladá Boleslav  
**Stav objektu:** velmi dobrý  
**Datum aktualizace:** 14.11.2022  
**Stavba:** panelová  
**Užitná podlahová plocha:** 87 m<sup>2</sup>  
**Voda:** vodovod  
**Topení:** ústřední  
**Odpad:** kanalizace  
**Elektřina:** 230V  
**Popis:** Prodej bytové jednotky 3+1.  
**RK:** M&M realty



**3) Prodej bytové jednotky 3+1**  
**Cena:** 4 950 000,- Kč  
**Lokalita:** Mladá Boleslav  
**Stav objektu:** velmi dobrý  
**Datum aktualizace:** 7.11.2022  
**Stavba:** panelová  
**Užitná podlahová plocha:** 81 m<sup>2</sup>  
**Voda:** dálkový vodovod  
**Topení:** ústřední  
**Odpad:** kanalizace  
**Elektřina:** 380V  
**Popis:** Prodej byt. jednotky 3+1.  
**RK:** Finanční a realitní servis

### Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 5% až 15%.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m<sup>2</sup> užitné podlahové plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná obytná plocha oceňované nemovitosti.

### Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena v Kč/m <sup>2</sup> UP	Korekce zdroje porovnávaných nemovitostí	Korekce pro polohu	Stavebně technický stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m <sup>2</sup> UP
1	4 660 000	78	59 744	0,95	0,99	0,98	0,92	54 964 Kč
2	4 490 000	87	51 609	0,95	0,99	0,99	0,93	47 996 Kč
3	4 950 000	81	61 111	0,95	0,98	0,98	0,91	55 611 Kč
							Celkem	158 571 Kč

**PRŮMĚRNÁ CENA (158 571 : 3 =)**

**52 857,- Kč/m<sup>2</sup>.**

Cena nemovitosti porovnávací metodou	
Porovnávací metoda bytové jednotky č. 1070/20 s příslušenstvím a pozemky Užitná plocha obytná: 59,42 m <sup>2</sup> Cena: 59,42 x 52 857 = <b>3 140 763,- Kč.</b>	
<b>CENA – zaokrouhleno</b>	<b>3 141 000,- Kč.</b>

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 5/12 na bytové jednotce č. 1070/20 včetně podílu na společných částech domu č.p. 1070 způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. st. 2563 a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. st. 2563, 182/35 a 182/36 v katastrální území Mladá Boleslav, obec Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav je určena metodou porovnávací je:

1 308 750,- Kč

**Zaokrouhleno: 1 309 000,- Kč.**

## **E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:**

- |                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| 1) Ocenění nákladovým způsobem | <b>485 000,-Kč</b>   |
| 2) Ocenění tržním porovnáním   | <b>1 309 000,-Kč</b> |

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty.**

## **F. Závěr**

**Znalecký úkol:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel exekučního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám, polohy nemovitostí je tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 5/12 na bytové jednotce č. 1070/20 včetně podílu na společných částech domu č.p. 1070 způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. st. 2563 a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. st. 2563, 182/35 a 182/36 v katastrální území Mladá Boleslav, obec Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na:

**1 309 000,- Kč.**

Slovy: Jedenmiliontřístadevěttisíc Kč.

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

### **Vypracoval:**

Ing. Karel Schwarz  
Štverákova 2726/10  
193 00 Praha 9  
telefon: 605 788 661  
e-mail: schwarzk@seznam.cz

V Praze dne 14.11.2022

.....

Ing. Karel Schwarz

## **G. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 149/2022.

V Praze dne 14.11.2022

Ing. Karel Schwarz

## **H. Přílohy**

- |                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| 1. Výpis z katastru nemovitostí | 3 listy, |
| 2. Kopie katastrální mapy       | 1 list,  |
| 3. Mapa oblasti                 | 1 list,  |
| 4. Fotografická dokumentace     | 1 list.  |