



Ing. Jiří Charuza

znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace cenné papíry, podnik a jeho části, regulace cen a kalkulace energií, pohledávky, stroje, nehmotný majetek

**ZNALECKÝ POSUDEK
č. 180-251/2015
ocenění odštěpované části jmění
společnosti RA+spol., s.r.o.**

stejnopis č. 1

květen 2015

UPOZORNĚNÍ

Posudek vychází z dostupných údajů o situaci a předpokládaných výhledů k rozhodnému datu. Informace o oceňovaném subjektu poskytl objednatel, jejich pravdivost a úplnost nebyla dále zkoumána mimo běžné kontroly při zpracování. Vzhledem k tomu, že každá investice má zčásti spekulativní charakter, je její hodnota úzce spjata s informacemi a záměry investora. Každý investor by měl svá investiční rozhodnutí založit i na vlastním zkoumání veškerých informací, předpokládaných výhledů a možných rizik.

Zpracovatel posudku nemá žádné současné ani budoucí zájmy na oceňovaném majetku, který je předmětem posudku a neexistuje jeho zaujatost vzhledem k výsledku znaleckého posudku.

OBSAH

- I. Základní údaje o posudku**
- II. Popis oceňovaného podniku a odštěpované části**
- III. Finanční analýza společnosti**
- IV. Makroekonomické vlivy**
- V. Obecný popis metod oceňování**
- VI. Výběr oceňovací metody**
- VII. Výpočet hodnoty**
- VIII. Závěr**

Přílohy:

- usnesení o jmenování znalce
- posudek Ing. Mariana Urama na ocenění nemovitosti č. 4354/15 z 17.1.2015

I. Základní údaje o posudku

Předmět posudku: ocenění hodnoty odštěpovaná částí jmění společnosti RA+spol., s.r.o. se sídlem Mladá Boleslav, Mjr. Frymla 532, PSČ 293 01, IČ 259 17 111 dle usnesení o jmenování znalce Okresním soudem v Mladé Boleslavi č.j. 25 Nc 562/2015-16 z 23.3.2015.

Účel posudku: stanovení hodnoty odštěpovaná částí jmění společnosti RA+spol., s.r.o. se sídlem Mladá Boleslav, Mjr. Frymla 532, PSČ 293 01, IČ 259 17 111, která bude vyčleněna z jejího majetku v rámci rozdělení odštěpením se vznikem nové nástupnické společnosti.

Datum provedení: 22.5.2015

Rozhodné datum ocenění: 31.12.2014

Objednatel: RA+spol., s.r.o. se sídlem Mladá Boleslav, Mjr. Frymla 532, PSČ 293 01, IČ 259 17 111

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Charuza, Krymská 551/6, 460 08 Liberec VI

Použité základní podklady:

- úplný výpis z OR společnosti
- účetní závěrky společnosti 2009-2013
- přehled majetkových účtů odštěpované části k 31.12.2014
- znalecký posudek Ing. Mariana Urama na ocenění nemovitosti č. 4354/15 ze 17.1.2015
- nabývací doklady, TP, fotografie a stav km oceňovaných vozidel
- jmenování znalce pro účely odštěpení z 23.3.2015

Jednotky: pokud není uvedeno jinak, jsou finanční údaje uváděny v tabulkách v tis. Kč.

Tržní hodnota: Při zpracování posudku se vychází z definice tržní hodnoty ze standardu 4 TEGoVA - Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by se aktivum směňovalo k datu ocenění mezi potencionálním koupěchtivým kupujícím a potencionálním prodejčtivým prodávajícím při transakci samostatných a nezávislých partnerů po náležitém marketingu, přičemž by každá strana jednala se znalostí, rozumně a bez nátlaku.

S touto definicí je v souladu i aktuální definice obvyklé ceny uvedená v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů: „obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, a to 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 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“.

II. Popis oceňovaného podniku a odštěpované části

Identifikace společnosti

Datum vzniku společnosti: 1. března 1999

Obchodní firma: RA+spol., s.r.o.

Sídlo: Mladá Boleslav, Mjr. Frymla 532, PSČ 293 01

Identifikační číslo: 259 17 111

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

- služby soukromých detektivů
- ostraha majetku a osob
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Základní kapitál: 100 000,- Kč

Popis činnosti

Firma RA + spol. s.r.o. působí v oblasti poskytování bezpečnostních služeb v mladoboleslavském regionu od roku 1994. Její vedení pracuje v tomto oboru od roku 1991 v řídicích funkcích a od roku 1994 je samostatnou firmou. V roce 1997 se sloučila ještě s jednou firmou podnikající ve stejném oboru, takže v současné době zaujímá v okrese Mladá Boleslav přední místo co do velikosti (cca 80 stálých zaměstnanců zajišťuje ostrahu 25ti jednotlivých objektů) i co do maximální operativnosti.

Od roku 2006 se firma RA + spol., s.r.o. stala rovněž firmou poskytující tzv. náhradní plnění povinného podílu zaměstnanců se sníženou pracovní schopností, kdy zaměstnává v rámci svých pracovníků cca 46 zaměstnanců s touto změněnou pracovní schopností.

Bezpečnostní služby a úkony jsou zpravidla prováděny v nepřetržitém provozu. Pro výkon ostrahy v objektech, kde je to nutné, používá společnost služebních psů cvičených speciálně pro tyto účely ve vlastním výcvikovém středisku.

Mimo hlavní činnost spočívající ve fyzické ostraze především průmyslových podniků převážně z oboru automotive je vedlejší činností rovněž doprovod a ochrana osob, převozy finančních hotovostí a cenin, elektronické zabezpečení a společnost rovněž nabízí personální služby, úklidové a čistící služby, dopravní služby a facility management.

Společnost rovněž investovala do budovy ubytovny č.p. 197 v kú. Čejetice, která je přestavěna na bytový objekt, který nebude sloužit k dosavadní činnosti společnosti.

Odštěpovaná část jmění

Na základě návrhu na jmenování znalce pro účely odštěpení z 23.3.2015 a objednatelem postoupeného přehledu majetkových účtů odštěpované části k 31.12.2014 je předmětem ocenění následující souhrn majetku a závazků, který má být odštěpen:

1. věci nemovité zapsané na listu vlastnictví č. 1785 a 1891 pro katastrální území Čejetice u Mladé Boleslavi obec Mladá Boleslav u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Mladá Boleslav, a to

- a/ pozemek označený jako stavební parcela č. 1300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 318 m²,
- b/ pozemek označený jako parcela č. 374 ostatní plocha jiná plocha o výměře 825 m²,
- c/ pozemek označený jako parcela č. 376/2 zahrada zemědělský původní fond o výměře 391 m²,
- d/ byty č. 197/1 až 197/19 umístěny v budově č. p. 197 část obce Čejetičky,
- e/ altán u budovy Čejetičky,

2. automobily a to:

- a/ osobní automobil tov. zn. Mercedes Benz RZ 1SF1115,
- b/ osobní automobil tov. zn. KIA Sorento RZ 2SU2773,
- c/ osobní automobil tov. zn. OPEL Astra RZ 3SA4144,

3. finanční prostředky a to

- a/ část zůstatku na běžném účtu

- číslo 274068120277/0100 ve výši 100.000,- Kč

Níže je postoupený přehled majetkových účtů odštěpované části k 31.12.2014:

účet	text	hodnota (u majetku v PC) k 31.12.2014, resp. 1.1.2015	středisko 1	středisko 2- odštěpovaná část
021100	budova Čejetičky vč.technic.zhodnocení	7 295 234,09		7 295 234,09
021100	altán u budovy Čejetičky	45 834,00		45 834,00
022200	Mercedes 1SF1115 (2010)	649 166,66		649 166,66
022200	KIA Sorento (2013)	564 205,79		564 205,79
022200	OPEL ASTRA (2014)	387 385,95		387 385,95
031100	pozemky vč.technického zhodnocení	1 218 598,22		1 218 598,22
081100	oprávky stavby	-434 895,00		-434 895,00
081100	oprávky TZ pozemku	-22 336,00		-22 336,00
082200	Mercedes 1SF1115 (2010) - oprávky	-605 888,52		-605 888,52
082200	KIA Sorento (2013) - oprávky	-178 665,17		-178 665,17
082200	OPEL ASTRA (2014) - oprávky	-45 195,16		-45 195,16
221100	BÚ KB	3 004 496,22	2 904 496,22	100 000,00

III. Finanční analýza společnosti

Historické finanční výkazy společnosti a jejich rozbor

Výkaz zisku a ztráty ve zkráceném rozsahu (v tis. Kč)		2010	2011	2012	2013
I.	Tržby za prodej zboží	0	353	377	300
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	0	337	343	313
+	Obchodní marže	0	16	34	-13
II.	Výkony	19 711	21 889	22 841	21 182
II.I.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	19 711	21 889	22 841	21 182
B.	Výkonová spotřeba	2 806	6 519	6 945	4 697
+	Přidaná hodnota	16 905	15 386	15 930	16 472
C.	Osobní náklady	14 620	16 115	17 200	14 372
D.	Daně a poplatky	49	96	27	47
E.	Odpisy DNM a DHM	352	504	539	457
G.	Změna rezerv a opravných položek	-13	0	-87	97
III.-V.	Ostatní provozní výnosy	4 059	3 943	4 994	5 242
F.,H., I.	Ostatní provozní náklady	1 183	173	1 160	839
*	Provozní výsledek hospodaření	4 773	2 441	2 085	5 902
VI.-XII.	Finanční výnosy	1	279	166	0
J.-P.	Finanční náklady bez úroků	35	23	14	13
N.	Nákladové úroky	29	20	12	3
*	Finanční výsledek hospodaření	-63	236	140	-16
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	0	0	0	9
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	4 710	2 677	2 225	5 877
*	Mimořádný výsledek hospodaření	0	0	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období	4 710	2 677	2 225	5 877
	Výsledek hospodaření před zdaněním	4 710	2 677	2 225	5 886

Rozvaha ve zkráceném rozsahu (v tis. Kč)		2010	2011	2012	2013
	Aktiva celkem	21 609	22 002	23 448	29 381
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	1 617	4 629	6 349	7 332
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	1 617	4 629	6 349	7 332
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	19 961	17 342	16 871	21 548
C.I.	Zásoby	0	0	0	0
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky	12 368	13 710	12 033	10 996
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	7 593	3 632	4 838	10 552
D.	Časové rozlišení	31	31	228	501
	Pasiva celkem	21 609	22 002	23 448	29 395
A.	Vlastní kapitál	19 513	18 939	21 164	27 041
A.I.	Základní kapitál	100	100	100	100
A.II.	Kapitálové fondy	0	0	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	10	10	10	10
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	14 693	16 152	18 829	21 054
A.V.	Výsledek hospodaření za účetní období	4 710	2 677	2 225	5 877
B.	Cizí zdroje	2 000	2 954	2 222	2 176
B.I.	Rezervy	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky	131	90	0	0
B.III.	Krátkodobé závazky	1 869	2 864	2 222	2 176
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	0	0	0	0
C.	Časové rozlišení	96	109	62	178

Základní poměrové ukazatele	2010	2011	2012	2013	Popis výpočtu
Ukazatele likvidity					
Okamžitá likvidita (likvidita I.)	4,06	1,27	2,18	4,85	krátkodobý finanční majetek / krátkodobé závazky a úvěry
Pohotová likvidita (likvidita II.)	10,68	6,06	7,59	9,90	(oběžná kr. aktiva - zásoby) / krátkodobé závazky a úvěry
Běžná likvidita (likvidita III.)	10,68	6,06	7,59	9,90	oběžná aktiva / krátkodobé závazky a úvěry
Podíl pracovního kapitálu	0,84	0,66	0,62	0,66	(oběžná aktiva - krátkodobé závazky a úvěry) / aktiva celkem
Ukazatele zadluženosti					
Celková zadluženost	0,09	0,13	0,09	0,07	cizí zdroje / pasiva celkem
Zadluženost vlastního kapitálu	0,10	0,16	0,10	0,08	cizí zdroje / vlastní kapitál
Úrokové krytí	164,59	122,05	173,75	1967,33	provozní výsledek hospodaření / nákladové úroky
Ukazatele aktivity (počet dní)					
Obrat zásob					tržby / zásoby
Doba obratu zásob	0,00	0,00	0,00	0,00	zásoby / (tržby / 360)
Průměrná doba splatnosti pohledávek	187,32	188,49	153,55	148,13	krátkodobé pohledávky / (provozní výnosy / 360)
Průměrná doba splatnosti závazků	36,06	44,36	31,16	38,65	krátkodobé závazky / ((vybr.provozní náklady) / 360)
Obrat celkových aktiv	0,91	1,01	0,99	0,73	tržby / aktiva celkem
Ukazatele rentability					
Zisková marže	0,24	0,12	0,10	0,27	výsledek hospodaření za běžnou činnost / tržby
Základní produkční síla	0,22	0,11	0,09	0,20	provozní výsledek hospodaření / aktiva celkem
Výnos na aktiva (ROA)	0,22	0,12	0,10	0,20	výsledek hospodaření za účetní období + úroky*(1-d)/ aktiva celkem
Výnos na kapitál akcionářů (ROE)	0,24	0,14	0,11	0,22	výsledek hospodaření za účetní období / vlastní kapitál
Výnosnost dlouhodobých zdrojů	0,24	0,14	0,11	0,22	čistý zisk / (vlastní kapitál + dlouhodobé závazky)

Dle provedené analýzy lze považovat finanční situaci firmy v posledních 4 obdobích za stabilní s dobrými ukazateli likvidity a zadluženosti a vysokou rentabilitou byť došlo v posledních dvou letech k jejímu poklesu, což lze z části připsat i mimořádně prováděným investicím společnosti do nemovitého majetku. I ostatní ukazatele vesměs pozitivně přesahují obvyklé hodnoty pro stabilní obchodní společnosti v daném oboru, nadprůměrnou dobu splatnosti pohledávek ovlivňovaly pohledávky za společníky.

IV. Makroekonomické vlivy

Níže jsou uvedeny aktuální makroekonomické údaje dle ČSÚ:

Ukazatel	Období	Meziroční růst (pokles) v %	Datum zveřejnění
Hrubý domácí produkt	4. čtvrtletí 2014	1,4	31.03.2015
Index spotřebitelských cen	duben 2015	0,5	12.05.2015
Míra inflace	duben 2015	0,4	12.05.2015
Průmyslová produkce	březen 2015	6,2	07.05.2015
Stavební produkce	březen 2015	8,4	07.05.2015
Tržby v maloobchodě (CZ-NACE 47)	březen 2015	5,9	06.05.2015
Průměrná mzda:			
nominální	4. čtvrtletí 2014	2,3	11.03.2015
reálná		1,8	
Indexy cen výrobců:			
zemědělských	březen 2015	-9,9	17.04.2015
průmyslových		-2,9	
stavebních prací		0,9	
tržních služeb		0,0	
Zahraniční obchod:			
dovoz	březen 2015	12,8	07.05.2015
vývoz		10,8	
Indexy cen vývozu a dovozu:			
dovoz	únor 2015	-1,9	17.04.2015
vývoz		-0,7	
Podíl nezaměstnaných osob ^{**}	k 30.04.2015	6,7 [*]	12.05.2015

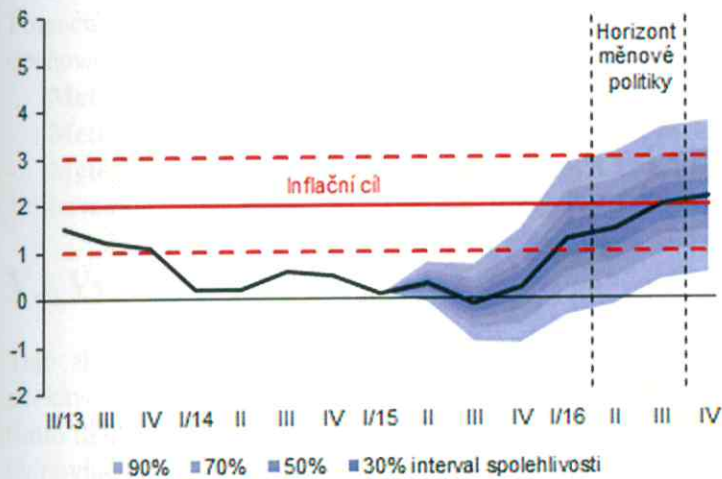
^{*} hodnota ukazatele v % (nejde o růst či pokles)

Vývoj hlavních makroekonomických indikátorů české ekonomiky 2010-2014 je shrnut v následující tabulce (zdroj ČSÚ):

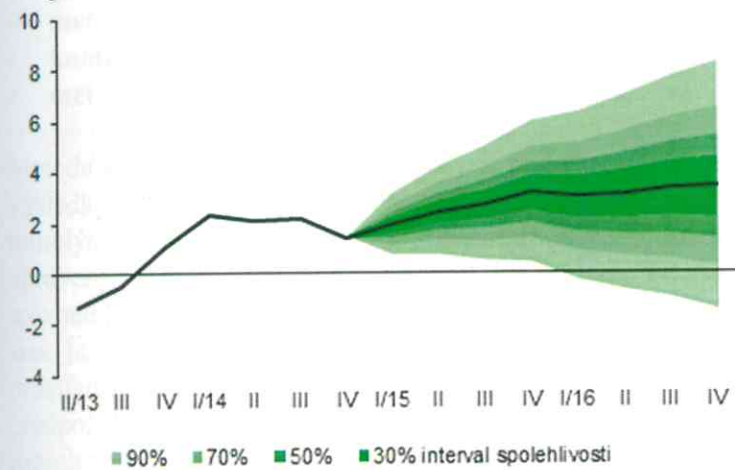
Ukazatel		2010	2011	2012	2013	2014
HDP	%, r/r, reálně	2,3	2,0	-0,8	-0,7	2,0
Vývoz zboží a služeb	%, r/r, reálně	15,0	9,3	4,0	0,4	8,7
Dovoz zboží a služeb	%, r/r, reálně	15,0	6,7	2,4	0,4	9,5
Jednotkové pracovní náklady	%, r/r	-1,6	-0,8	1,5	0,3	-0,3
Průmysl - tržby	%, r/r, běžné ceny	9,5	7,6	1,7	1,5	8,4
Stavební produkce	%, r/r, reálně	-7,4	-3,6	-7,6	-6,7	4,3
Služby - tržby	%, r/r, reálně	-1,4	-1,9	-0,4	-0,2	0,6
Zemědělství - tržby	%, r/r, reálně	6,4	8,2	3,1	-2,1	7,9
Průměrná hrubá nominální mzda ¹⁾	%, r/r	2,2	2,5	2,5	0,0	2,4
Míra inflace	%, r/r, průměr	1,5	1,9	3,3	1,4	0,4
Ceny průmyslových výrobců	%, r/r, průměr	1,2	5,6	2,1	0,8	-0,8
Ceny stavebních prací	%, r/r, průměr	-0,2	-0,5	-0,7	-1,1	0,5
Ceny tržních služeb	%, r/r, průměr	-1,2	0,9	-0,6	-1,5	0,3
Ceny zemědělských výrobců	%, r/r, průměr	7,9	21,2	3,8	4,5	-3,8
Ceny vývozu zboží	%, r/r, průměr	-1,0	1,7	2,9	1,2	3,5
Ceny dovozu zboží	%, r/r, průměr	2,0	4,3	4,2	-0,2	1,9
Směnné relace	%	-2,9	-2,5	-1,2	1,4	1,6
CZK/EUR	průměr	25,290	24,586	25,143	25,974	27,533
CZK/USD	průměr	19,111	17,688	19,583	19,565	20,746

Prognóza budoucího vývoje zveřejněná ČNB 7.5.2015:

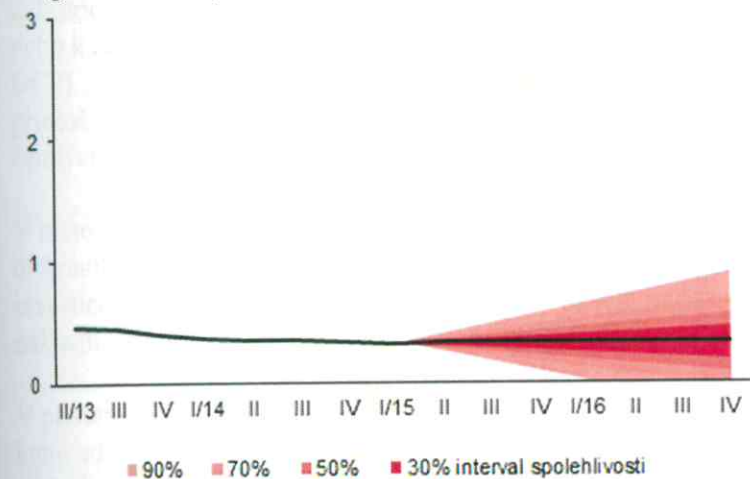
Prognóza inflace



Prognóza HDP



Prognóza úrokových sazeb (PRIBOR 3M)



V. Obecný popis metod oceňování

Finanční ocenění podniku si klade za cíl vyjádřit jeho hodnotu pomocí určité peněžní částky. Potenciál podniku je oceněn peněžítým ekvivalentem. V zásadě existují tři okruhy oceňovacích metod:

- **Metody opírající se o předpokládané výnosy (výnosové metody)**
- **Metody založené na analýze aktuálních cen na trhu (metody tržního porovnání)**
- **Metody založené na ocenění vynaložených nákladů (majetkové ocenění)**

Volba metody závisí především na dostupných informacích a účelu posudku.

V.I. Výnosové metody

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i podnik, jsou tímto užitekem očekávané příjmy. Výnosové ocenění je tedy teoreticky nejsprávnější metodou. Odpovídá na otázku ohledně hodnoty podniku bezprostředně.

Mezi základní výnosové metody patří:

- **metoda diskontovaného peněžního toku (DCF)**
- **metoda kapitalizovaných zisků (čistých výnosů)**
- **kombinované (korigované) výnosové metody**
- **metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA)**

Metoda kapitalizovaných zisků tak, jak je často v Evropě aplikována, se opírá více o minulé výsledky. Východiskem jsou tedy výkazy zisků a bilance za posledních 3-5 let. Časová řada minulých zisků se upravuje na srovnatelnou reálnou úroveň. Východiskem pro ocenění je upravený zisk po daních a, na rozdíl od metody DCF, po odpočtu placených úroků. Řada srovnatelných hospodářských výsledků je základem pro výpočet tzv. trvalého zisku. Trvalý zisk je třeba chápat jako velikost prostředků, kterou je možno rozdělit vlastníkům. Tyto prostředky mohou být rozděleny, aniž by byla dotčena podstata podniku. Zároveň se předpokládá, že nebudou tvořeny žádné ziskové rezervy a v podniku bude zadržen jen takový rozsah zdrojů, který je nutný pro udržení podstaty. Vše ostatní bude rozděleno.

Takto určený výnos podniku je jednoduchým výpočtem, který docela dobře odpovídá na mnoho obchodních otázek. Výnos však ignoruje účinky mnoha přirozených nebo umělých zvláštností účetnictví. Pouze peněžní příjem vytvořený firmou může být použit ke spotřebě nebo k dalšímu investování. Přístup diskontovaného peněžního příjmu (discounted cash flow-DCF) zachycuje všechny prvky, které ovlivňují hodnotu společnosti komplexním, nicméně přímočarým způsobem. Tento přístup je navíc podporován výzkumem, podle kterého trhy cenných papírů skutečně oceňují společnosti.

V metodě kapitalizovaných zisků vše, co má význam jsou účetní zisky firmy. Složitější forma diskontuje budoucí proud zisků na určitou sazbu. Tento jednoduchý způsob nebere v úvahu investice nutné k vytváření výnosů nebo k jejich načasování tím, že se soustředí na poměr nákladů a výnosů jako na funkci očekávaného růstu výnosů.

V přístupu DCF je hodnota firmy budoucím očekávaným příjmem, diskontovaným na sazbu, která odráží rizikovitost příjmu. Model DCF zahrnuje rozdíl v hodnotě tím, že do kapitálových výdajů a jiných příjmů potřebných k tvorbě výdělků zavádí faktory. Je to možné díky

myšlenke, že investice zvyšují hodnotu, pokud vytvářejí výnos z investic nad výnos, který je možno vydělat z investic s podobným rizikem.

Bylo by možno vytvořit extrémně složitý model diskontovaného zisku, ale ve většině případů je vhodnější provést výpočet oběma způsoby, tak aby byly eliminovány výhody a nevýhody obou způsobů.

V.I.I. Metoda diskontovaného čistého cash flow

Tato metoda se může vyskytovat ve více variantách. Rozlišujeme tři základní techniky pro výpočet výnosové hodnoty metodou DCF:

- **metoda „entity“**, entita = jednotka, zde označuje podnik jako celek,
- **metoda „equity“**, equity = vlastní kapitál,
- **metoda „APV“**, upravená současná hodnota.

Smyslem všech tří metod je zjistit hodnotu „čistého obchodního majetku“, nebo v mezinárodní terminologii hodnotu „vlastního kapitálu“. Jednotlivé metody se však liší podle toho, jak k hodnotě vlastního kapitálu dospějeme.

Při použití metody DCF entity probíhá výpočet ve dvou krocích. Nejprve vyjdeme z peněžních toků, které by byly k dispozici jak pro vlastníky, tak pro věřitele, a jejich diskontováním získáme hodnotu podniku jako celku. Od ní pak v druhém kroku odečteme hodnotu cizího kapitálu ke dni ocenění a získáme tak hodnotu vlastního kapitálu.

Při použití metody DCF equity vyjdeme z peněžních toků, které jsou k dispozici pouze vlastníkům podniku. Jejich diskontováním získáme přímo hodnotu vlastního kapitálu.

Metoda DCF APV dělí výpočet opět do dvou kroků jako metoda DCF entity. V prvním kroku se zjišťuje hodnota podniku jako celku, ale v tomto případě jako součet dvou položek – hodnoty podniku za předpokladu nulového zadlužení a současné hodnoty daňových úspor z úroků. Ve druhém kroku se pak odečte cizí kapitál a výsledkem je hodnota netto.

V.I.II. Metoda kapitalizovaných zisků

Jedná se o metodu „netto“, tj. výnosovou hodnotu počítáme z výnosů pouze pro vlastníky vlastního kapitálu a výsledkem je tedy také přímo hodnota vlastního kapitálu. Jsou rozlišovány dvě základní varianty v závislosti na tom, jak jsou chápány tyto čisté výnosy:

Varianta 1

Čistý výnos podniku má být určován na základě rozdílů mezi příjmy a výdaji, tedy peněžních toků. To znamená, že tuto variantu metody kapitalizovaných čistých výnosů je možno prakticky ztotožnit s metodou DCF equity.

Varianta 2

Její základní odlišnost od první metody spočívá v tom, že čistý výnos je odvozován především z upravených výsledků hospodaření, tedy z rozdílů účetně chápaných výnosů a nákladů.

V.I.III. Kombinované výnosové metody

Jedná se o metody, které se snaží o kombinované ocenění majtkové a výnosové. Někdy se pro ně používá pojem korigované výnosové metody.

Metoda střední hodnoty (Schmalenbachova metoda)

Máme-li propočtenou hodnotu výnosovou a substanční založenou na reprodukčních cenách, vypočteme hodnotu podniku jako průměr. Výnosová hodnota bývá pro tyto účely propočtena obvykle pomocí metody kapitalizovaných čistých výnosů.

Metoda kapitalizovaných mimořádných čistých výnosů

Celková hodnota podniku se zde skládá z hodnoty substance a hodnoty firmy. Hodnota firmy je v tomto případě chápána jako rozdíl mezi výnosovou hodnotou a substanční hodnotou. Při metodě kapitalizovaných mimořádných čistých výnosů vycházíme z toho, že hodnotu firmy můžeme spočítat přímo. Jejím základem je kapitalizovaný mimořádný čistý výnos, což je rozdíl mezi celkovým čistým výnosem podniku a čistým výnosem, který bychom měli dostat při normálním zúročení vloženého kapitálu.

V.I.IV. Metoda ekonomicky přidané hodnoty

Ukazatel EVA (economic value added) je chápán jako čistý výnos z provozní činnosti podniku snížený o náklady kapitálu (vlastního i cizího). Základní obecná podoba vzorce pro výpočet EVA je tato:

$$EVA = NOPAT - Capital * WACC$$

kde: NOPAT = zisk z operační činnosti podniku (zisk z hlavního provozu podniku) po dani;

Capital = kapitál vázaný v aktivech, která slouží operační činnosti, tj. aktivech potřebných k hlavnímu provozu podniku. V konceptu ekonomické přidané hodnoty pak tento obecný výraz bývá nahrazen speciálním termínem NOA (net operating assets – čistá operační aktiva).;

WACC = průměrné vážené náklady kapitálu (weighted average cost of capital).

Podstatou je, že hodnota ukazatele EVA by měla být kladná. Jedině tehdy vzniká „nová“, tzv. přidaná hodnota zvyšující hodnotu podniku původní. Převédeme-li tento výrok do pragmatičtější roviny, pak lze konstatovat, že EVA se rovná rozdílu mezi NOPAT a vypláceným úrokem věřitelům a výplatou dividend akcionářům.

V.II. Metody tržního porovnání

Dle této metody bychom za určitý statek měli zaplatit právě tolik, kolik se za něj běžně platí na trhu. Tento postup je jednoduchý v případě stejných statků nebo statků velice podobných. Problémy však nastávají, když se jednotlivé druhy zboží výrazněji odlišují. V případě akcií se pak často jedná o zboží téměř jedinečné, pokud není přímo s danými akciemi obchodováno na veřejném trhu. Problémem zůstává, jak přesně je možno zjištěné odlišnosti promítnout do ceny.

V případě veřejně neobchodovaných akcií se zde promítají plnou silou všechny zvláštnosti tohoto trhu:

- omezený rozsah co do počtu případů (snad s výjimkou anglosaských zemí),
- nedostatečný přehled o skutečném počtu případů (ne všechny případy koupí akcií se musí dostat na veřejnost),
- neúplné informace o cenách zaplacených za akcie a jejich reálné výši, která může být modifikována například způsoby placení,
- není zřejmé, za co byla cena zaplacená. Kupující nekupuje jen část podniku, ale jeho očekávané výnosy spolu s očekávaným rizikem s těmito výnosy spojeným.

U podniků můžeme rozeznat dvě základní situace:

1. **přímé ocenění na základě dat kapitálového trhu** – v případě podniků se jedná často o situaci, kdy chceme ocenit akciovou společnost, jejíž akcie jsou běžně obchodovány. To znamená, že je k dispozici tržní cena akcií. Zdánlivě stačí vynásobit aktuální cenu počtem akcií. Získáme, tzv. tržní kapitalizaci, která bývá často ztotožňována s tržní hodnotou podniku.
2. **ocenění metodou tržního porovnání** – tržní hodnotu aktiva odvozujeme z informací o konkrétních cenách nebo tržních hodnotách obdobných aktiv. Metoda tržního porovnání je zde uplatňována ve třech rovinách:
 - a) **Metoda srovnatelných podniků** – jde o srovnání s podobnými podniky, u kterých je známá cena jejich obchodovatelných akcií.
 - b) **Metoda srovnatelných transakcí** – srovnání s podobnými podniky, které byly jako celek předmětem transakcí a známe tedy jejich realizační cenu.
 - c) **Srovnání s podobnými podniky, jejichž podíly byly oceňovány pro vstup na burzu.**

V.III. Majetkové ocenění

Při tomto přístupu k oceňování akcií je určitým způsobem oceněna každá majetková složka podniku. Součtem těchto cen pak získáme souhrnné ocenění aktiv podniku. Odpočteme-li všechny cizí dluhy a závazky, dostaneme hodnotu vlastního kapitálu.

Nejjednodušší je vycházet z bilance podniku. Vlastní kapitál je pak rozdílem mezi účetní hodnotou aktiv a v účetnictví vykazovanými závazky všeho druhu. Ocenění majetku v účetnictví je však zpravidla jiné, než by odpovídalo reálné hodnotě tohoto majetku v okamžiku prodeje. Reálným oceněním majetku rozumíme takové ocenění, které by odpovídalo aktuálním cenám, za něž by bylo možné tento majetek znovu pořídit. Tomuto požadavku odpovídá ocenění podniku na základě tzv. substanční hodnoty.

Substanční hodnotou podniku rozumíme souhrn relativně samostatných ocenění jeho jednotlivých majetkových složek. Tyto složky oceňujeme podle poměrně objektivních pravidel, k datu ocenění a za předpokladu, že podnik bude pokračovat ve své činnosti.

Ve většině případů se tedy snažíme zjistit reprodukční hodnoty jednotlivých aktiv, v případě potřeby snížené o patřičné opotřebení. Pokud oceňujeme pouze aktiva, používáme označení brutto substanční hodnota. Odpočteme-li od hrubé substanční hodnoty reálné ocenění všech závazků, získáme substanční hodnotu netto.

Od tohoto pojetí substanční hodnoty je třeba odlišit likvidační hodnotu. Likvidační hodnotou se rozumí čistý prodejní výnos, který můžeme očekávat, prodáme-li jednotlivá aktiva podniku. Opouštím tedy předpoklad, že podnik bude pokračovat.

Metoda účetní hodnoty na principu historických cen

V tomto případě vycházíme především z odpovědi na otázku, za kolik byl majetek skutečně pořízen, tedy z principu historických cen. Tento princip často vede zejména u dlouhodobého majetku ke značné odchylce od ekonomické reality. Jeho výhodou je však velká průkaznost získaného ocenění.

Konkrétní podobou tohoto ocenění podniku je ocenění podle zásad platných v účetnictví. Na jejich základě je sestavena rozvaha, která je souhrnným vyjádřením účetního ocenění podniku. Jako hodnota netto zde slouží vlastní kapitál chápaný jako účetní vlastní kapitál.

Metoda substanční hodnoty na principu reprodukčních cen

Cílem tohoto ocenění je nalézt odpověď na zdánlivě jednoduchou otázku, kolik by stálo znovuvybudování podniku, který je předmětem našeho zájmu. Výsledkem je ocenění, pro které se často používá pojem substanční hodnota v užším slova smyslu. Tuto substanční hodnotu však můžeme chápat a vyčíslovat různými způsoby.

Především rozlišujeme substanční hodnotu brutto a netto. Substanční hodnotu brutto získáme, zjistíme-li aktuální reprodukční ceny stejného nebo obdobného majetku a ty snížíme o případné opotřebení. Je to tedy hodnota znovupořízení aktiv podniku. Pokud od této hodnoty odečteme dluhy, zjistíme substanční hodnotu netto, tedy ocenění vlastního kapitálu. Konečným cílem ocenění bývá obvykle zjištění hodnoty netto, ale hodnota brutto má také svoji důležitou vypovídací schopnost.

Metoda substanční hodnoty na principu úspory nákladů

Pokud má investor rozhodnout mezi alternativou koupě podniku a vybudováním nového podniku, nejsou likvidační hodnota a substanční hodnota na principu reprodukčních nákladů přiměřeným kritériem pro rozhodování. Pokud můžeme vycházet z předpokladu, že je známa pravděpodobná úroveň budoucích výnosů, pak hodnota podniku uvažovaného ke koupi plyne ze schopnosti jeho substance nahradit výdaje spojené s vybudováním nového podniku. Substanční hodnota na principu reprodukčních nákladů sice poskytuje v tomto směru částečnou informaci, ale skutečnou čistou úsporu z ní přímo vyčíst nelze.

Substanční hodnota uspořené je kvantitativním vyjádřením substitučního efektu existující majetkové podstaty. Rozhodující význam zde má představa investora o budoucím podnikání, která je základem pro odhad investičních výdajů nutných pro vybudování nového podniku s adekvátními kapacitami. Hodnota majetkové podstaty podniku je pak dána schopností nahradit plánované investiční výdaje s přihlédnutím k provozním nákladům.

Důležité je uvědomit si, že na rozdíl od metody substanční hodnoty založené na reprodukčních nákladech nedochází u metody úspory nákladů k žádnému izolovanému ocenění jednotlivých položek majetku, nezjistíme tedy přímo hodnotu jednotlivých položek, ale pracujeme pouze s peněžními toky spojenými s jednotlivými majetkovými položkami. Výjimkou jsou pouze neprovozní aktiva, která by byla opět oceněna na základě možných výnosů z prodeje (tržními hodnotami).

Metoda likvidační hodnoty

Všechny oceňovací metody, nákladové, tržní i výnosové, jsou založeny na jednom velmi podstatném předpokladu, a sice na předpokladu prosperujícího podniku – going concern principu spojenému s jeho neomezeným trváním. V těchto případech je nejčastěji hodnota podniku odvozena od současné hodnoty budoucích výnosů. V praxi se lze setkat rovněž s podniky, které nemají jasnou perspektivu podnikatelské činnosti, mají problémy se zajištěním budoucí existence. V těchto případech nastává situace, kdy je nutnou zvážit, zda je lépe pro vlastníky pokračovat v činnosti, nebo raději ukončit podnikání a likvidovat aktiva podniku. Množství prostředků získaných prodejem jednotlivých majetkových částí se nazývá likvidační hodnota. Jedná se tedy o sumu prodejních cen jednotlivě prodávaných aktiv sníženou o odměnu likvidátora.

Likvidační hodnota tvoří dolní hranici hodnoty podniku. Je-li současná hodnota budoucích výnosů nižší než hodnota likvidační, pak je likvidační hodnota oceněním podniku. Podstata metody likvidační hodnoty tedy spočívá ve zjištění hodnoty majetku k určitému časovému okamžiku, kdy se předpokládá, že podnik ukončí svoji činnost a z tohoto pohledu budou jednotlivá aktiva (majetek) rozprodána a budou splaceny veškeré závazky podniku včetně odměny likvidátora. Tato metoda kombinuje pohled majetkový a výnosový (z hlediska výsledku likvidace), proto není jednoznačně majetkovou metodou.

VI. Výběr oceňovací metody

Na základě požadavku doložit hodnotu jednotlivých položek odštěpovaného jmění bylo použito majetkové ocenění substanční metodou reprodukčních cen v kombinaci s majetkovým oceněním v upravených účetních cenách.

Výnosové ocenění stejně jako porovnávací vzhledem k neexistenci podniku v rámci oceňovaného jmění nelze využít, je však částečně zohledněno při ocenění nemovitosti a porovnávací metoda rovněž u ocenění vozidel.

Majetkové ocenění má hlavní nevýhodu ve statickém pohledu na majetek a závazky a nezohledňuje možnost tvořit zisk. Tato metoda je v daném případě vhodná, protože odštěpovaný majetek netvoří část podniku nebo hospodářské středisko s existujícími reálnými výnosy.

VII. Výpočet hodnoty

Níže jsou provedeny výpočty dle předložené předvahy k 30.6.2013 pro odštěpovanou část jmění podle návrhu na jmenování znalce s údaji v Kč:

1. věci nemovitě

Předmětem odštěpení jsou nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1785 a 1891 pro katastrální území Čejetice u Mladé Boleslavi obec Mladá Boleslav u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Mladá Boleslav, a to

- a/ pozemek označený jako stavební parcela č. 1300 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 318 m²,
- b/ pozemek označený jako parcela č. 374 ostatní plocha jiná plocha o výměře 825 m²,
- c/ pozemek označený jako parcela č. 376/2 zahrada zemědělský původní fond o výměře 391 m²,
- d/ byty č. 197/1 až 197/19 umístěny v budově č. p. 197 část obce Čejetičky,
- e/ altán u budovy Čejetičky,

Účetní hodnoty dle předvahy k 31.12.2014 jsou pro tyto položky následující:

účet	název	účetní hodnota Kč
021100	budova Čejetičky vč.tech.zhodnocení	7 295 234,09
021100	altán u budovy Čejetičky	45 834,00
031100	pozemky vč. tech.zhodnocení	1 218 598,22
081100	oprávky stavby	-434 895,00
081100	oprávky TZ pozemku	-22 336,00
Celkem účetní hodnota		8 102 435,31

Tržní hodnota nemovitostí byla zjištěna znaleckým posudkem Ing. Mariana Urama na ocenění nemovitosti č. 4354/15 ze 17.1.2015 ve výši **16.354.000,- Kč** bez altánu (podrobně viz. příloha), kterou pro účely tohoto posudku přebírám.

Altán u budovy v pořizovací ceně 45.834,- Kč byl zařazen do majetku na konci roku 2014, proto ponechávám jeho ocenění v účetní pořizovací hodnotě a zvyšuje tak hodnotu uvedených nemovitostí na celkovou částku **16.399.834,- Kč** a touto částkou tak oceňuji hodnotu odštěpované nemovitosti včetně pozemků a altánu.

2. automobily

Předmětem odštěpení jsou:

- a/ osobní automobil tov. zn. Mercedes Benz RZ 1SF1115,
- b/ osobní automobil tov. zn. KIA Sorento RZ 2SU2773,
- c/ osobní automobil tov. zn. OPEL Astra RZ 3SA4144.

Účetní hodnoty dle předvahy k 31.12.2014 jsou pro tyto položky následující:

účet	název	účetní hodnota Kč
022200	KIA Sorento (2013)	564 205,79
	Mercedes 1SF1115 (2010)	649 166,66
	Opel Astra (2014)	387 385,95
082200	oprávky k KIA Sorento	-178 665,17
	oprávky k Mercedes 1 SF	-605 888,52
	oprávky k Opel astra	-45 195,16
Celkem účetní hodnota		771 009,55

Vozidla jsou pak oceněna níže porovnáním dle aktuálně inzerovaných cen autobazarů a dle poskytnutých informací o jejich stavu:

Mercedes Benz E 220 CDI



Uvedení do provozu: 12.5.2009

RZ: 1SF1115

VIN: WDD2120021A014156

Palivo: NM

Výkon motoru: 125 kW

Počet míst: 5

Stav: najeto 103.071 km, celkový stav vozidla odpovídá počtu ujetých km a stáří.

Vozidlo je oceněno dle ceny nalezené porovnatelné nabídky vozidel na serveru SAUTO.cz dne 22.5.2015 níže:



Mercedes-Benz Třídy E, 220 cdi

Cena: **439 000 Kč**
Vyrobeno: 2009
Najeto: 67 000 km, ojeté
Vložil: Soukromý inzerent
Žďár nad Sázavou

[Přidat do porovnání](#)



Mercedes-Benz Třídy E, 220 CDI

Avantgarde

Cena: **482 991 Kč**
Vyrobeno: 2009
Najeto: 68 300 km, ojeté
Vložil: CAROS
Praha 8

[Přidat do porovnání](#)



Mercedes-Benz Třídy E, 250 CDI

BlueEfficiency SKLADE

Cena: **520 000 Kč**
V provozu: 2009
Najeto: 105 000 km, ojeté
Vložil: ADVANTAGE CARS, s.r.o.
Praha 9

[Přidat do porovnání](#)

Průměrná cena porovnatelných vozidel činí 397.243 Kč bez. DPH.

Přirážky/srážky:

- srážka pro vyšší najeté km dle tachometru proti průměru ve výši 5%,
- srážka o provizi bazaru ve výši 5%,

tj. celkem -10%, tzn. uvažovaná obecná cena vozidla bez DPH činí **357.518,- Kč**.

KIA SORENTO 2.2 CRDi



Uvedení do provozu: 1.10.2012

RZ: 2SU2773

VIN: KNAKU814CB5113865

Palivo: NM

Výkon motoru: 145 kW

Počet míst: 7

Stav: najeto 27.892 km, celkový stav vozidla odpovídá počtu ujetých km a stáří. Mírné oděrky a škrábance na laku.

Vozidlo je oceněno dle ceny nalezené porovnatelné nabídky vozidla na serveru AUTOMODUL.cz dne 22.5.2015 níže:



Kia Sorento 2,2CRDI 4x4 Comfort XEN 7míst

459 000 Kč

cena s DPH

379 339 Kč

cena bez DPH

stav	ojeté
najeto	133 933 km
vyrobena	2012
tvar	SUV
palivo	diesel
motor	2 199 cc 145 kW
odpočet DPH	ano

Doporučit **Sdílet** Budte první z vašich přátel, kdo to doporučí.

[nahlásit chybný inzerát](#)
ID 778720

Jsme prvním a jediným vlastníkem vozu ,100% původ a dealerské servisování, PC 895.000,-Kč, PO SERVISNÍ PROHLÍDCE 120.600km V AUTORIZOVANÉM SERVISU KIA - AUTOBOND GROUP a.s. --- VOZIDLO BEZ INTERIÉROVÉHO OPOTŘEBENÍ !!! --- Příplatková výbava: POHON 4x4, Automatická Klimatizace, 7-mi místné provedení (3. řada sklopných sedadel), Xenonové světlomety, 10x Airbag, ESP, Rádio na CD a MP3, USB+AUX, Palubní počítač, Tempomat, Parkovací asistent, Litá kola, El. nastavitelná a vyhřívána přední sedadla --- Společnost Business Lease poskytuje svým klientům v ČR profesionální služby operativního leasingu již od roku 1996 --- Každý rok končí nájemní smlouva několika tisíci vozidly --- Výhodou nákupu vozidla od naší společnosti jako jediného vlastníka je zaručený původ (nákup nových vozů od dealerů) a veškerá dokumentace k vozidlu včetně historie údržby v autorizovaných servisech.

Možnosti financování:

- servisní kniha
- první majitel
- xenonové světlomety
- 6 rychlostních stupňů
- ESP
- vyhřívána sedadla
- ostřikovače světlometů
- parkovací asistent
- manuální převodovka
- ABS
- tempomat
- imobilizér
- palubní počítač
- posilovač řízení
- CD přehrávač
- elektricky ovládaná okna
- elektricky nastavitelná sedadla
- elektricky nastavitelná zrcátka
- výškově nastavitelná sedadla
- denní svícení
- vnější teploměr
- senzor stěračů
- deaktivace airbagu spolujezdce
- rádio
- multifunkční volant
- dělená zadní sedadla
- nastavitelný volant
- vyhřívána zrcátka
- 10x airbag
- aut. klimatizace
- AUX
- centrální dálkový
- el. sklopná zrcátka
- Hands free
- indikátor parkování
- litá kola
- mihovky
- plní 'EURO V'
- pohon 4x4
- první majitel
- senzor světel
- servisní kniha
- USB
- uzávěrka diferenciálu

Cena porovnatelného vozidla činí 379.339 Kč bez. DPH.

Přirážky/srážky:

- přirážka pro menší najeté km dle tachometru ve výši 10%,
- srážka o provizi bazaru ve výši 5%,

tj. celkem +5%, tzn. uvažovaná obecná cena vozidla bez DPH činí **398.306,- Kč**.

OPEL Astra 2.0 CDTI



Uvedení do provozu: 10.1.2014

RZ: 3SA4144

VIN: WOLPE6EN4E1045935

Palivo: NM

Výkon motoru: 121 kW

Počet míst: 5

Stav: najeto 25.852 km, celkový stav vozidla odpovídá počtu ujetých km a stáří.

Vozidlo je oceněno dle ceny nalezené porovnatelné nabídky vozidel na serveru SAUTO.cz dne 22.5.2015 níže:



Opel Astra, Enjoy

Cena: **363 000 Kč**
Vyrobeno: 2014
Najeto: 19 300 km, ojeté
Vložil: Milan Král a.s. - OCOV
Litvínovice

Program:  **OPEL**
CERTIFIKOVANÉ OJETÉ VOZY

Přidat do porovnání - Certifikát Cebia ★★★★★



Opel Astra, ENJOY

Cena: **363 000 Kč**
Vyrobeno: 2014
Najeto: 5 km, nové
Vložil: Soukromý inzerent
Svitavy

Přidat do porovnání



Opel Astra, HB 2,0 CDTI ENJOY

Cena: **369 901 Kč**
Vyrobeno: 2014
Najeto: 20 000 km, ojeté
Vložil: Fiat Smažik
Kladno

Přidat do porovnání

Průměrná cena porovnatelných vozidel činí 365.300 Kč bez. DPH.

Přirážky/srážky:

- srážka o provizi bazaru ve výši 5%,

tj. celkem -5%, tzn. uvažovaná obecná cena vozidla bez DPH činí **286.806,- Kč**.

Celková hodnota vozidel tak činí **1.042.630,- Kč**.

3. finanční prostředky

Předmětem odštěpení je:

a/ část zůstatku na běžném účtu

- číslo 274068120277/0100 ve výši 100.000,- Kč

účet	název	účetní hodnota Kč
221100	BÚ KB	100 000,00
Celkem účetní hodnota		100 000,00

Jedná se o položku, kterou není třeba přeceňovat a je proto ponechána v ocenění v její účetní hodnotě ve výši 100.000,- Kč.

4. závěrečná rekapitulace

Přehled účetních a zjištěných tržních hodnot odštěpované části jmění po jednotlivých typech majetku k 31.12.2014 je uveden níže:

položka	účetní hodnota v Kč	ocenění v Kč
nemovitosti	8 102 435,31	16 399 834,00
vozidla	771 009,55	1 042 630,00
finanční prostředky	100 000,00	100 000,00
Celkem	8 973 444,86	17 542 464,00

VIII. Závěr

Dle uvedených dostupných informací a použité majetkové substanční metody oceňuji k 31.12.2014 hodnotu odštěpovaná částí jmění společnosti RA+spol., s.r.o. se sídlem Mladá Boleslav, Mjr. Frymla 532, PSČ 293 01, IČ 259 17 111 celkovou částkou

17.542.464,- Kč

(slovy: Sedmnáctmilionůpětsetčtyřicetdvatisíce čtyřistašedesátčtyři korunčeských)

Tato částka pak odpovídá maximálnímu možnému součtu vkladů do základního kapitálu nově vzniklé společnosti s ručením omezeným při odštěpení.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 15.12.1994 čís. jed. Spr 5498/94, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady - zvl. spec. cenné papíry a ze dne 12.2.2010 čís. jed. Spr. 2297/2009 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace podnik a jeho části, regulace cen a kalkulace energií, pohledávky, stroje, nehmotný majetek.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 251 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě připojených dokladů.

Posudek je zpracován ve čtyřech číslovaných stejnopisech, z nichž stejnopis č. 4 zůstává v archivu znalce, ostatní stejnopisy jsou předány objednateli.

V Liberci dne 22.5.2015

Podpis znalce:



U S N E S E N Í

Okresní soud v Mladé Boleslavi rozhodl Mgr. Martinem Mocem, justičním čekatelem, ve věci **navrhovatele RA + spol., s. r. o., se sídlem Mjr. Frymly 532, Mladá Boleslav, IČ: 259 17 111**, zastoupeného JUDr. Martinem Klímou, advokátem se sídlem tř. V. Klementa 203, Mladá Boleslav, **za účasti znalce Ing. Jiřího Charuzy**, Krymská 551/6, Liberec VI, o návrhu na jmenování znalce dle ustanovení § 28 zák. č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev,

t a k t o :

- I. **Soud jmenuje Ing. Jiřího Charuzu, IČ: 67851398, Krymská 551/6, 460 06 Liberec VI, znalcem za účelem vypracování znaleckého posudku, jehož předmětem bude ocenění odštěpované části jmění společnosti RA + spol., s.r.o., se sídlem Mjr. Frymly 532, Mladá Boleslav, IČ: 259 17 111, v souvislosti s plánovaným rozdělením společnosti RA + spol., s.r.o. odštěpením se vznikem nové obchodní společnosti.**
- II. **Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

O d ů v o d n ě n í :

Návrhem ze dne 15. 1. 2015 doručeným Krajskému soudu v Praze dne 19. 1. 2015 se navrhovatel domáhal vydání rozhodnutí, jímž by soud ustanovil shora specifikovaného znalce pro ocenění odštěpované části jmění navrhovatele, neboť navrhovatel plánuje uskutečnit rozdělení navrhovatele odštěpením postupem dle zákona č. 125/2008 Sb., v platném znění (dále jen zákon o přeměnách). Odštěpená část jmění přejde na nově vzniklou obchodní společnost.

Okresnímu soudu v Mladé Boleslavi byla věc postoupena dne 19. 3. 2015 a to na základě usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 10. 2. 2015, č.j. Ncp 253/2015-11.

Dle § 28 písm. a) zákona o přeměnách znalec musí být jmenován soudem, jestliže tento zákon vyžaduje ocenění jmění osoby zúčastněné na přeměně znalcem, a to na návrh této osoby.

Dle § 253 odst. 2 zákona o přeměnách při odštěpení se vznikem nové společnosti nebo nových společností nechá rozdělovaná společnost ocenit posudkem znalce pro ocenění jmění pouze odštěpovanou část svého jmění, která bude přecházet podle projektu rozdělení na nástupnickou společnost nebo jednotlivé nástupnické společnosti, a to odděleně pro jednotlivé nástupnické společnosti.

Procesní úprava je dána § 85 a násl. zákona o zvláštních řízeních soudních.

Soud v evidenci znalců ověřil, že navrhovatelem navržená osoba je soudním znalcem v oboru ekonomika, ceny a odhady podniků a jeho částí. Jmenování navržené osoby znalcem nic nebrání, proto soud návrhu vyhověl a výrokem I. usnesení navrženou osobu jmenoval

znalcem, jehož úkolem bude podat znalecký posudek ohledně ocenění odštěpované části jmění navrhovatele.

Výrok pod bodem II. usnesení se opírá o ust. § 23 zák. č. 292/2013 Sb.

Poučení: Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného.

V Mladé Boleslavi dne 23. března 2015

Za správnost: Dagmar Hájková



Mgr. Martin Moc, v.r.
justiční čekatel

A. Nález

Byty č.197/1 až č.197/19 umístěny v budově čp.197 Mladá Boleslav - Čejetický, dvoupatrová budova je nepodsklepená, s plochou střechou, budova z roku 1974, (dokumentace i plány se nedochovaly, stáří budovy dle konstrukcí a údajů souseda), budova ocelové konstrukce, byla rekonstruována roku 2011-2013, dokončení roku 2014, opotřebení stanoveno odborným odhadem se zohledněním předpokládaného stáří a zejména druhu a stavu konstrukce, konstrukce dále popsány. Budova zjednodušeně obsahuje 19 bytových jednotek převážně malých a včetně bytu (původně správce) velkého, byty s příslušenstvím, standartních konstrukcí a vybavení. Budova s nezbytným příslušenstvím (přípojky sítí, oplocení s uzavřením, zpevněné plochy, krytý vstup), s technickým zázemím (spol.kotelna).

Předmětné byty (budova) umístěny na okraji města, přístup je z ulice U Cukrovaru, statutárního města Mladá Boleslav, není v památkové zóně města (vyhl.Ministerstva kultury ČR č.476/1992 Sb., o prohlášení historických jader vybraných měst za památkové zóny). Budova v záplavové zóně.

Hlavní stavba, tj. budova čp.197 MB-Čejetický, je nepodsklepená, dvoupatrová (tři nadzemní podlaží) bez podkroví, s plochou střechou, užívána pouze pro bydlení.

Budova splňuje ustanovení § 3 (1) oceňovacího předpisu prováděcí vyhlášky zákona č.151/1997 Sb., o oceňování matetku, v platném znění, a není halou (ZP nad 150m², vnitřní prostory nad 400m³ ve 2/3 obestavěného prostoru budovy, tzn. je to budova pro bydlení, netypové konstrukce, bylo provedeno prohlášení vlastníka. Na budově vázne břemeno umístění zařízení telefonní sítě a též na pozemku parc.č. 374 vázne břemeno vedení telekomunikační sítě.

1. Znalecký úkol

Účelem ocenění je zjištění hodnoty nemovitosti : zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro stanovení hodnoty odštěpované části jmění společnosti

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti provedeno dne 13. 1. 2015 .

3. Podklady pro vypracování posudku

VKN z LV č.1785 (byty č.1891) kú. Čejetice u MB a obec Mladá Boleslav zhotoven dne 10.5. 2013 (inf. a internetové ověření), snímek katastrální mapy předmětného území, cenová mapa Statutárního města Mladá Boleslav č.8/2012 ze dne 15.12.2012 pro rok 2013 až dosud. Stavební a dispoz.úpravy domu čp.197 Čejetický MB z 3/2011 zhotovil Atelier ROIN spol.sro. a PENB (energetický štítek) sk.C., Rozhodnutí o dodatečném povolení stavby (stavební úpravy ubytovny na stp.č.1300 v kat.ú. Čejetice u MB v ulici U Cukrovaru čp.197 v Mladé Boleslavi) čj.2672/2012/OStRM/HApI ze dne 9.2.2012 nabylo PM 6.3.2012. Kolaudační souhlas Magistrátu města MB čj.5384/2014/odst/HApI ze dne 24.2.2014. Prohlášení „vlastníka budovy“ ze dne 27.5.2014 s právními účinky vkladu dlem 2.6.2014. Údaje ČAP o riziku povodně 15.1.2015.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
RA+spol., s.r.o.	mjr. Frymla 532, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav	

5. Dokumentace a skutečnost

Budova (byty) zaměřeny, oceněn skutečný stav ke dni šetření s podklady pro zhotovení posudku. Budova určena a užívána pro bydlení, dle kolaudačního souhlasu, provedeno prohlášení vlastníka.

6. Celkový popis nemovitosti

Byty č.197/1 až č.197/19 umístěny v budově čp.197 Mladá Boleslav - Čejetičky, dvoupatrová budova je nepodsklepená, s plochou střechou, budova z roku 1974, budova ocelové konstrukce, byla rekonstruována roku 2011-2014, opotřebením stanoveno odborným odhadem se zohledněním předpokládaného stáří a zejména druhu a stavu konstrukce, stav bytů je velmi dobrý. Budova zjednodušeně obsahuje 19 bytových jednotek převážně malých a včetně bytu (původně správce) velkého, byty s příslušenstvím, standartních konstrukcí a vybavení. Budova s nezbytným příslušenstvím (přípojky sítí, oplocení s uzavřením, zpevněné plochy, krytý vstup). U budovy je zastavěná plocha, ostatní plocha a zahrada s oplocením, venkovní úpravy tvořeny zpevněnými plochami betonovými dlážděnými. Budova napojena na rozvody elektřiny s pilířem, vody, kanalizace i zemního plynu s pilířem u budovy. Na budově a pozemku vážnou věcná břemena umístění a vedení telekomunikačního zařízení.

Město Mladá Boleslav má 44229 obyvatel, město má vydanou a schválenou cenovou mapu stavebních pozemků, místo nemovitosti ulice U Cukrovaru mimo centrum, přičemž geometrické centrum města při ul.V.Klementa u autobusového nádraží, obchodní centrum roztržštěné u obchodních domů Kaufland, Interspar, Hypernova (okraje města), administrativní centrum též neurčité (nám.Komenského). V místě životní prostředí velmi dobré a orientace budovy všesměrná převážně na S a J, budova je v dobrém prostředí, ale v záplavové zóně.

Byty ve statutárním městě Mladá Boleslav, v místě je možnost napojení na rozvody elektřiny, vody, kanalizace, též na zemní plyn, je zde napojení telefonu, budova není napojena na dálkové vytápění. Ve městě jezdí MHD, je tu autobusová doprava i železniční doprava, školy zde do úrovně vysoké školy, VŠ dokončena, předškolní zařízení, kompletní síť obchodů a služeb přiměřené statutárnímu městu, zdravotnické zabezpečení, kulturní zařízení, veškeré úřady, pošty, banky, pojišťovny, policie, velmi dobré možnosti zaměstnanosti ve všech oborech práce, přiměřené dobré životní prostředí v místě, možnost individuální rekreace a sportovního vyžití, místo budovy velmi dobré, v místě ohrožení záplavami, není ohrožení sesuvy, bez sousedství jiných ohrožujících či nepřiměřených vlivů (v okolí nejsou sociálně nepřizpůsobivé skupiny, není zde nadměrné narušení životního prostředí, místo je nedaleko hl.nádraží ČD).

7. Obsah posudku

I. Pozemky

- 1) Pozemky parc.č. st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u Mladé Boleslavi včetně věcného břemene

II. Byty

- 1) Byt č.197/1 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB
- 2) Byt č.197/2 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB
- 3) Byt č.197/3 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB
- 4) Byt č.197/4 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB

- 5) Byt č.197/5 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB
- 6) Byt č.197/6 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB
- 7) Byt č.197/7 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB
- 8) Byt č.197/8 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB
- 9) Byt č.197/9 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB
- 10) Byt č.197/10 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB
- 11) Byt č.197/11 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB
- 12) Byt č.197/12 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB
- 13) Byt č.197/13 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB
- 14) Byt č.197/14 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB
- 15) Byt č.197/15 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB
- 16) Byt č.197/16 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB
- 17) Byt č.197/17 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB
- 18) Byt č.197/18 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB
- 19) Byt č.197/19 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku. (podpůrne !!!)

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	I. Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,700$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,050$$

I. Pozemky

a) Pozemky parc.č. st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u Mladé Boleslavi včetně věcného břemene – § 2

Pozemek parc.č. st.1300 zastavěné plochy a nádvoří, výměry 318 m² zastavěn budovou ubytovny čp.197 Čejetičky-MB. Pozemek parc.č. 374 ostatní plochy, jiné plochy výměry 825 m², okolí ubytovny, a dále pozemek parc.č. 376/2 zahrady výměry 391 m², vše kú.Čejetice u Mladé Boleslavi. Cena pozemků je dána cenovou mapou stavebních pozemků.

V místě vše sítě (elektřina, vodovod, kanalizace i plyn), přístup zpevněný (asfaltová ulice U Cukrovaru, MB Čejetičky, dlážděný chodník). V místě vysoké riziko výskytu povodně.

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st.1300	zastavěná plocha a nádvoří, čp.197 Čejetičky MB	318	1 500,-	477 000,-
374	ostatní plocha, jiná plocha	825	1 350,-	1 113 750,-
376/2	zahrada	391	830,-	324 530,-
	Součet:	1 534		1 915 280,-

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění:

Na pozemku parc.č. st.1300 (budově čp.197 MB Čejetičky) a 374 vážne věcné břemeno užívání ve prospěch Telefoniky O2 a to na části pozemku za účelem zřízení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě, koncového bodu telekomunikační sítě.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou 10 000,- Kč.

Úprava ceny věcným břemenem:

-	10 000,-	Kč
=	1 905 280,-	Kč

Cena po úpravě:

Pozemky parc.č. st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u Mladé Boleslavi včetně věcného břemene – určená cena:

1 905 280,- Kč

Rekapitulace cen pozemků:

a) Pozemky parc.č. st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u Mladé Boleslavi včetně věcného břemene	1 905 280,-	Kč
Cena pozemků činí ke dni odhadu celkem:	1 905 280,-	Kč
Byt č.197/1 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – spoluvlastnický podíl: 288 / 6 542	83 876,59	Kč
Byt č.197/2 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – spoluvlastnický podíl: 265 / 6 542	77 178,11	Kč
Byt č.197/3 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – spoluvlastnický podíl: 321 / 6 542	93 487,45	Kč

Byt č.197/4 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – spoluvlastnický podíl: 319 / 6 542	92 904,97 Kč
Byt č.197/5 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – spoluvlastnický podíl: 843 / 6 542	245 513,76 Kč
Byt č.197/6 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – spoluvlastnický podíl: 381 / 6 542	110 961,74 Kč
Byt č.197/7 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – spoluvlastnický podíl: 262 / 6 542	76 304,40 Kč
Byt č.197/8 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – spoluvlastnický podíl: 288 / 6 542	83 876,59 Kč
Byt č.197/9 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – spoluvlastnický podíl: 288 / 6 542	83 876,59 Kč
Byt č.197/10 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – spoluvlastnický podíl: 328 / 6 542	95 526,11 Kč
Byt č.197/11 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – spoluvlastnický podíl: 322 / 6 542	93 778,69 Kč
Byt č.197/12 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – spoluvlastnický podíl: 387 / 6 542	112 709,17 Kč
Byt č.197/13 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – spoluvlastnický podíl: 383 / 6 542	111 544,21 Kč
Byt č.197/14 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – spoluvlastnický podíl: 262 / 6 542	76 304,40 Kč
Byt č.197/15 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – spoluvlastnický podíl: 284 / 6 542	82 711,64 Kč
Byt č.197/16 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – spoluvlastnický podíl: 284 / 6 542	82 711,64 Kč
Byt č.197/17 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – spoluvlastnický podíl: 328 / 6 542	95 526,11 Kč
Byt č.197/18 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – spoluvlastnický podíl: 322 / 6 542	93 778,69 Kč
Byt č.197/19 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – spoluvlastnický podíl: 387 / 6 542	112 709,17 Kč

II. Byty

a) Byt č.197/1 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – § 38

Byt je umístěn v 1.NP obytné budovy, standartních konstrukcí a vybavení, byt 2+kk.

Dvoupatrová budova je nepodsklepená, postavena roku 1974, celková rekonstrukce roku 2011 až roku 2013 dokončená, kolaudace roku 2014, budova je ocelový skelet uvnitř vyzděný, nově zateplený, budova s plochou střechou, standartně vybavená, užívaná pro obytné účely. Provedeno prohlášení vlastníka. Konstrukce a vybavení: viz.výčet K4. Stáří a opotřebení, stav: budova z roku 1974 rekonstruovaná roku 2014 (výměna všech konstrukcí krátkodobé životnosti, i zčásti konstrukcí dlouhodobé životnosti, poz. původní zůstaly základy, nosný skelet ocelové konstrukce, nosné části stropů, schodů a krovu). Stav velmi dobrý, jak budovy, tak jednotlivých bytů. Vnitřní členění: celkem 5+7+7 = celkem 19 „bytů“. Doložen PENB - energetický štítek vyhodnocení „C“. Nevýhoda okraj města, malá možnost zaparkování před budovou as 5-6 míst, ale možnost parkování na „dvoře“ u budovy, kde je parkování pro každý byt, budova je v záplavové oblasti, v místě s malou občanskou vybaveností.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byt č.197/1

28,83 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – železobetonové základy s izolací proti zemi vlhkosti	6,00 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce – Ocelová nosná kce, ITONG 7,5cm, 5cm minerál.vata, OSB, 20cm min.vata	18,80 %	Nadstandardní	
3. Stropy – ocelové stropní kce, železobetonové, podhledové desky	8,20 %	Standardní	
4. Krov, střecha – plochá střecha	5,30 %	Standardní	
5. Krytiny střech – živичně asfaltové pásy	2,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – kompletní hliníkovým plechem, i parapety, vnitřní plast.svody	0,70 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – štukové omítky a vnitřní nátěry	6,90 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – stěrkové na bázi plast.hmot	3,10 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické – sociální zařízení a kuchyňky	2,10 %	Standardní	
10. Schody – ocelové nosníky opláštěné s ocelovým zábradlím, textilní povrch	3,00 %	Standardní	
11. Dveře – hladké plně i prosklené, podýhované, vstupní resp. vně plastové	3,20 %	Standardní	
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – plastová s díttermickými skly	5,40 %	Standardní	
14. Povrchy podlah – keramické dlažby a textilní v pokojích	3,10 %	Standardní	
15. Vytápění – etážové elektrické kotle a ocelové radiátory	4,70 %	Standardní	
16. Elektroinstalace – zásuvkové i světelné obvody, i motorový proud	5,20 %	Standardní	
17. Bleskosvod – je osazen	0,40 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod – studené vody i teplé vody	3,30 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace – z WC, sociálních zařízení a kuchyněk	3,20 %	Standardní	

20. Vnitřní plynovod – ke kotelně (neužívané) a k bytu správce	0,40 %	Standardní	50 %
– 2.NP a 3.NP není rozvod bytu.		Standardní	50 %
21. Ohřev vody – el. kotli vytápění	2,10 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní – elektrický sporák v kuch.koutech a malé kuch.linky	1,80 %	Standardní	
23. Vnitřní hygienické vybavení – v každém soc.zařízení (sprcha, umyvadlo, WC)	3,80 %	Standardní	
24. Výtahy – není zde	1,30 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní – STA, telefon, dom.tel. el.vrátný, digestoř	5,60 %	Standardní	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Mladá Boleslav
Počet obyvatel: 44 229
Základní cena (ZC): 21 063,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

1) Ocelová kce zateplená zařazena do znaku IV pro své tepelně-izolační vlastnosti, energetický štítek C. 3) U budovy čp.197 Čejetičky jsou venkovní parkovací stání na „dvoře“, za uzavíratelnými vraty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např.venkovní parkovací stání,..)	0,10
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1974
Rok celkové rekonstrukce: 2014
Stáří stavby (y): 16
Koeficient pro úpravu (s): 0,920
9

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10}$): 1,067

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 22 474,22 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,700

Index polohy (I_P): 1,050

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 28,83 × 22 474,22 × 0,700 × 1,050 = 476 229,85 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků	=	1 905 280,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	288 / 6 542	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	83 876,59 Kč	
			+ 83 876,59 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		560 106,44 Kč

Byt č.197/1 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – určená cena: 560 106,- Kč

b) Byt č.197/2 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – § 38

Byt je umístěn v 1.NP obytné budovy, standartních konstrukcí a vybavení, byt 1+kk. Dvoupatrová budova je nepodsklepená, postavena roku 1974, celková rekonstrukce roku 2011 až roku 2013 dokončená, kolaudace roku 2014, budova je ocelový skelet uvnitř vyzděný, nově zateplený, budova s plochou střechou, standartně vybavená, užívaná pro obytné účely. Provedeno prohlášení vlastníka. Konstrukce a vybavení: viz.byt č.197/1 stejné. Stáří a opotřebení, stav: budova z roku 1974 rekonstruovaná roku 2014 (výměna všech konstrukcí krátkodobé životnosti, i zčásti konstrukcí dlouhodobé životnosti, poz. původní zůstaly základy, nosný sklet ocelové konstrukce, nosné části stropů, schodů a krovu). Stav velmi dobrý, jak budovy, tak jednotlivých bytů. Vnitřní členění: celkem 5+7+7 = celkem 19 „bytů“. Doložen PENB - energetický štítek vyhodnocení „C“. Nevýhoda okraj města, malá možnost zaparkování před budovou as 5-6 míst, ale možnost parkování na „dvoře“ u budovy, kde je parkování pro každý byt, budova je v záplavové oblasti, v místě s malou občanskou vybaveností.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byt č.197/2 26,54 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Mladá Boleslav
Počet obyvatel: 44 229
Základní cena (ZC): 21 063,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

1) Ocelová kce zateplená zařazena do znaku IV pro své tepelně-izolační vlastnosti, energetický štítek C. 3) U budovy čp.197 Čejetičky jsou venkovní parkovací stání na „dvoře“, za uzavíratelnými vraty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např.venkovní parkovací stání,..)	0,10
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obytn. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00

6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1974
 Rok celkové rekonstrukce: 2014
 Stáří stavby (y): 16
 Koeficient pro úpravu (s): 0,920
 9

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10})$: 1,067

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 22 474,22 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,700

Index polohy (I_P): 1,050

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 26,54 × 22 474,22 × 0,700 × 1,050 = 438 402,36 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 1 905 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 265 / 6 542

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 77 178,11 Kč

+ 77 178,11 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

= 515 580,47 Kč

**Byt č.197/2 v čp.197 Čejetický MB včetně podílu na
 spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300,
 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – určená cena:**

515 580,- Kč

**c) Byt č.197/3 v čp.197 Čejetický MB včetně podílu na spol.částech budovy a
 podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – § 38**

Byt je umístěn v I.NP obytné budovy, standardních konstrukcí a vybavení, byt 2+kk.

Dvoupatrová budova je nepodsklepená, postavena roku 1974, celková rekonstrukce roku 2011 až roku 2013 dokončená, kolaudace roku 2014, budova je ocelový skelet uvnitř vyzděný, nově zateplený, budova s plochou střechou, standardně vybavená, užívaná pro obytné účely. Provedeno prohlášení vlastníka. Konstrukce a vybavení: viz.byt č.197/1 stejné. Stáří a opotřebení, stav: budova z roku 1974 rekonstruovaná roku 2014 (výměna všech konstrukcí krátkodobé životnosti, i zčásti konstrukcí dlouhodobé životnosti, poz. původní zůstaly základy, nosný skelet ocelové konstrukce, nosné části stropů, schodů a krovu). Stav velmi dobrý, jak budovy, tak jednotlivých bytů. Vnitřní členění: celkem 5+7+7 = celkem 19 „bytů“. Doložen PENB - energetický štítek vyhodnocení „C“. Nevýhoda okraj města, malá možnost zaparkování před budovou as 5-6 míst, ale možnost parkování na „dvoře“ u budovy, kde je parkování pro každý byt, budova je v záplavové oblasti, v místě s malou občanskou vybaveností.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byt č.197/3

32,14 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Mladá Boleslav
Počet obyvatel: 44 229
Základní cena (ZC): 21 063,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

1) Ocelová kce zateplená zařazena do znaku IV pro své tepelně-izolační vlastnosti, energetický štítek C. 3) U budovy čp.197 Čejetičky jsou venkovní parkovací stání na „dvoře“, za uzavíratelnými vraty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..)	0,10
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1974
 Rok celkové rekonstrukce: 2014
 Stáří stavby (y): 16
 Koeficient pro úpravu (s): 0,920
 9

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10}$): 1,067

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 22 474,22 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,700

Index polohy (I_P): 1,050

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 32,14 × 22 474,22 × 0,700 × 1,050 = 530 906,25 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 1 905 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 321 / 6 542

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 93 487,45 Kč

+ 93 487,45 Kč
 = 624 393,70 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

Byt č.197/3 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – určená cena:

624 394,- Kč

d) Byt č.197/4 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – § 38

Byt je umístěn v 1.NP obytné budovy, standartních konstrukcí a vybavení, byt 2+kk.

Dvoupatrová budova je nepodsklepená, postavena roku 1974, celková rekonstrukce roku 2011 až roku 2013 dokončená, kolaudace roku 2014, budova je ocelový skelet uvnitř vyzděný, nově zateplený, budova s plochou střechou, standartně vybavená, užívaná pro obytné účely. Provedeno prohlášení vlastníka. Konstrukce a vybavení: viz.byt č.197/1 stejné. Stáří a opotřebení, stav: budova z roku 1974 rekonstruovaná roku 2014 (výměna všech konstrukcí krátkodobé životnosti, i zčásti konstrukcí dlouhodobé životnosti, poz. původní zůstaly základy, nosný skelet ocelové konstrukce, nosné části stropů, schodů a krovu). Stav velmi dobrý, jak budovy, tak jednotlivých bytů. Vnitřní členění: celkem 5+7+7 = celkem 19 „bytů“. Doložen PENB - energetický štítek vyhodnocení „C“. Nevýhoda okraj města, malá možnost zaparkování před budovou as 5-6 míst, ale možnost parkování na „dvore“ u budovy, kde je parkování pro každý byt, budova je v záplavové oblasti, v místě s malou občanskou vybaveností.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byt č.197/4

31,86 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Mladá Boleslav
Počet obyvatel: 44 229
Základní cena (ZC): 21 063,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

1) Ocelová kce zateplená zařazena do znaku IV pro své tepelně-izolační vlastnosti, energetický štítek C. 3) U budovy čp.197 Čejetičky jsou venkovní parkovací stání na „dvore“, za uzavíratelnými vraty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např.venkovní parkovací stání,..)	0,10
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obytných místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace:	1974
Rok celkové rekonstrukce:	2014
Stáří stavby (y):	16
Koeficient pro úpravu (s):	0,920 9

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10}$): 1,067

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 22 474,22 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,700

Index polohy (I_P): 1,050

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 31,86 × 22 474,22 × 0,700 × 1,050 = 526 281,06 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 1 905 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 319 / 6 542

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 92 904,97 Kč

+ 92 904,97 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

= 619 186,03 Kč

Byt č.197/4 v čp.197 Čejetický MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – určená cena:

619 186,- Kč

e) Byt č.197/5 v čp.197 Čejetický MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – § 38

Byt je umístěn v 1.NP obytné budovy, standartních konstrukcí a vybavení, byt 3+1 (bývalý správce). Dvoupatrová budova je nepodsklepená, postavena roku 1974, celková rekonstrukce roku 2011 až roku 2013 dokončená, kolaudace roku 2014, budova je ocelový skelet uvnitř vyzděný, nově zateplený, budova s plochou střechou, standartně vybavená, užívaná pro obytné účely. Provedeno prohlášení vlastníka. Konstrukce a vybavení: viz.byt č.197/1 stejné. Stáří a opotřebení, stav: budova z roku 1974 rekonstruovaná roku 2014 (výměna všech konstrukcí krátkodobé životnosti, i zčásti konstrukcí dlouhodobé životnosti, poz. původní zůstaly základy, nosný skelet ocelové konstrukce, nosné části stropů, schodů a krovu). Stav velmi dobrý, jak budovy, tak jednotlivých bytů. Vnitřní členění: celkem 5+7+7 = celkem 19 „bytů“. Doložen PENB - energetický štítek vyhodnocení „C“. Nevýhoda okraj města, malá možnost zaparkování před budovou as 5-6 míst, ale možnost parkování na „dvoře“ u budovy, kde je parkování pro každý byt, budova je v záplavové oblasti, v místě s malou občanskou vybaveností.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byt č.197/5

84,32 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj:	Středočeský
Obec:	Mladá Boleslav
Počet obyvatel:	44 229
Základní cena (ZC):	21 063,- Kč/m ²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

1) Ocelová kce zateplená zařazena do znaku IV pro své tepelně-izolační vlastnosti, energetický štítek C. 3) U budovy čp.197 Čejetičky jsou venkovní parkovací stání na „dvoře“, za uzavíratelnými vraty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např.venkovní parkovací stání,..)	0,10
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1974
 Rok celkové rekonstrukce: 2014
 Stáří stavby (y): 16
 Koeficient pro úpravu (s): 0,920
 9

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10}$): 1,067

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 22 474,22 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,700

Index polohy (I_P): 1,050

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 84,32 × 22 474,22 × 0,700 × 1,050 = 1 392 844,28 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 1 905 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 843 / 6 542

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 245 513,76 Kč

+ 245 513,76 Kč

= 1 638 358,04 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

Byt č.197/5 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – určená cena:

1 638 358,- Kč

f) Byt č.197/6 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – § 38

Byt je umístěn v 2.NP obytné budovy, standartních konstrukcí a vybavení, byt 2+1.

Dvoupatrová budova je nepodsklepená, postavena roku 1974, celková rekonstrukce roku 2011 až roku 2013 dokončená, kolaudace roku 2014, budova je ocelový skelet uvnitř vyzděný, nově zateplený, budova s plochou střechou, standartně vybavená, užívaná pro obytné účely. Provedeno prohlášení vlastníka. Konstrukce a vybavení: viz. byt č. 197/1 stejné. Stáří a opotřebení, stav: budova z roku 1974 rekonstruovaná roku 2014 (výměna všech konstrukcí krátkodobé životnosti, i zčásti konstrukcí dlouhodobé životnosti, poz. původní zůstaly základy, nosný skelet ocelové konstrukce, nosné části stropů, schodů a krovu). Stav velmi dobrý, jak budovy, tak jednotlivých bytů. Vnitřní členění: celkem 5+7+7 = celkem 19 „bytů“. Doložen PENB - energetický štítek vyhodnocení „C“. Nevýhoda okraj města, malá možnost zaparkování před budovou as 5-6 míst, ale možnost parkování na „dvoře“ u budovy, kde je parkování pro každý byt, budova je v záplavové oblasti, v místě s malou občanskou vybaveností.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byt č. 197/6

38,10 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
 Obec: Mladá Boleslav
 Počet obyvatel: 44 229
 Základní cena (ZC): 21 063,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

1) Ocelová kce zateplená zařazena do znaku IV pro své tepelně-izolační vlastnosti, energetický štítek C. 3) U budovy čp.197 Čejetický jsou venkovní parkovací stání na „dvoře“, za uzavíratelnými vraty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..)	0,10
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace:	1974	
Rok celkové rekonstrukce:	2014	
Stáří stavby (y):	16	
Koeficient pro úpravu (s):	0,920	

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 1,067

Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I_V$): 22 474,22 Kč/m²

Index trhu (I _T):	0,700	
Index polohy (I _P):	1,050	
Cena bytu určená porovnávacím způsobem:		
CB _P = PP × ZCU × I _T × I _P = 38,10 × 22 474,22 × 0,700 × 1,050	=	629 356,82 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků	=	1 905 280,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	381 / 6 542	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	110 961,74 Kč	
			+ 110 961,74 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		740 318,56 Kč

Byt č.197/6 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – určená cena:

740 319,- Kč

g) Byt č.197/7 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – § 38

Byt je umístěn v 2.NP obytné budovy, standartních konstrukcí a vybavení, byt 1+kk. Dvoupatrová budova je nepodsklepená, postavena roku 1974, celková rekonstrukce roku 2011 až roku 2013 dokončená, kolaudace roku 2014, budova je ocelový skelet uvnitř vyzděný, nově zateplený, budova s plochou střechou, standartně vybavená, užívaná pro obytné účely. Provedeno prohlášení vlastníka. Konstrukce a vybavení: viz.byt č.197/1 stejné. Stáří a opotřebení, stav: budova z roku 1974 rekonstruovaná roku 2014 (výměna všech konstrukcí krátkodobé životnosti, i zčásti konstrukcí dlouhodobé životnosti, poz. původní zůstaly základy, nosný sklet ocelové konstrukce, nosné části stropů, schodů a krovu). Stav velmi dobrý, jak budovy, tak jednotlivých bytů. Vnitřní členění: celkem 5+7+7 = celkem 19 „bytů“. Doložen PENB - energetický štítek vyhodnocení „C“. Nevýhoda okraj města, malá možnost zaparkování před budovou as 5-6 míst, ale možnost parkování na „dvoře“ u budovy, kde je parkování pro každý byt, budova je v záplavové oblasti, v místě s malou občanskou vybaveností.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byt č.197/7

26,20 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Mladá Boleslav
Počet obyvatel: 44 229
Základní cena (ZC): 21 063,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

1) Ocelová kce zateplená zařazena do znaku IV pro své tepelně-izolační vlastnosti, energetický štítek C. 3) U budovy čp.197 Čejetičky jsou venkovní parkovací stání na „dvoře“, za uzavíratelnými vraty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01

3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..)	0,10
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1974
 Rok celkové rekonstrukce: 2014
 Stáří stavby (y): 16
 Koeficient pro úpravu (s): 0,920
 9

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10}$): 1,067

Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I_V$): 22 474,22 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,700

Index polohy (I_P): 1,050

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 26,20 \times 22 474,22 \times 0,700 \times 1,050 = 432 786,05 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 1 905 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 262 / 6 542

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 76 304,40 Kč

+ 76 304,40 Kč
 = 509 090,45 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

Byt č.197/7 v čp.197 Čejetický MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – určená cena:

509 090,- Kč

h) Byt č.197/8 v čp.197 Čejetický MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – § 38

Byt je umístěn v 2.NP obytné budovy, standartních konstrukcí a vybavení, byt 2+kk. Dvoupatrová budova je nepodsklepená, postavena roku 1974, celková rekonstrukce roku 2011 až roku 2013 dokončená, kolaudace roku 2014, budova je ocelový skelet uvnitř vyzděný, nově zateplený, budova s plochou střechou, standartně vybavená, užívaná pro obytné účely. Provedeno prohlášení vlastníka. Konstrukce a vybavení: viz.byt č.197/1 stejné. Stáří a opotřebení, stav: budova z roku 1974 rekonstruovaná roku 2014 (výměna všech konstrukcí krátkodobé životnosti, i zčásti konstrukcí dlouhodobé životnosti, poz. původní zůstaly základy, nosný skelet ocelové konstrukce, nosné části stropů, schodů a krovu). Stav velmi dobrý, jak budovy, tak jednotlivých bytů. Vnitřní členění: celkem 5+7+7 = celkem 19 „bytů“. Doložen PENB - energetický štítek vyhodnocení „C“. Nevýhoda okraj města, malá možnost zaparkování před budovou as 5-6 míst, ale možnost parkování

na „dvoře“ u budovy, kde je parkování pro každý byt, budova je v záplavové oblasti, v místě s malou občanskou vybaveností.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byt č.197/8

28,81 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Mladá Boleslav
Počet obyvatel: 44 229
Základní cena (ZC): 21 063,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

1) Ocelová kce zateplená zařazena do znaku IV pro své tepelně-izolační vlastnosti, energetický štítek C. 3) U budovy čp.197 Čejetičky jsou venkovní parkovací stání na „dvoře“, za uzavíratelnými vraty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např.venkovní parkovací stání,..)	0,10
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace:	1974	
Rok celkové rekonstrukce:	2014	
Stáří stavby (v):	16	
Koeficient pro úpravu (s):	0,920	

Index konstrukce a vybavení $(I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10})$: 1,067

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 22 474,22 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,700

Index polohy (I_P): 1,050

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 28,81 \times 22\,474,22 \times 0,700 \times 1,050 = 475\,899,47 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 1 905 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 288 / 6 542

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 83 876,59 Kč

+ 83 876,59 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

= 559 776,06 Kč

Byt č.197/8 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – určená cena:

559 776,- Kč

i) Byt č.197/9 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – § 38

Byt je umístěn v 2.NP obytné budovy, standartních konstrukcí a vybavení, byt 2+kk.

Dvoupatrová budova je nepodsklepená, postavena roku 1974, celková rekonstrukce roku 2011 až roku 2013 dokončená, kolaudace roku 2014, budova je ocelový skelet uvnitř vyzděný, nově zateplený, budova s plochou střechou, standartně vybavená, užívaná pro obytné účely. Provedeno prohlášení vlastníka. Konstrukce a vybavení: viz.byt č.197/1 stejné. Stáří a opotřebení, stav: budova z roku 1974 rekonstruovaná roku 2014 (výměna všech konstrukcí krátkodobé životnosti, i zčásti konstrukcí dlouhodobé životnosti, poz. původní zůstaly základy, nosný sklet ocelové konstrukce, nosné části stropů, schodů a krovu). Stav velmi dobrý, jak budovy, tak jednotlivých bytů. Vnitřní členění: celkem 5+7+7 = celkem 19 „bytů“. Doložen PENB - energetický štítek vyhodnocení „C“. Nevýhoda okraj města, malá možnost zaparkování před budovou as 5-6 míst, ale možnost parkování na „dvoře“ u budovy, kde je parkování pro každý byt, budova je v záplavové oblasti, v místě s malou občanskou vybaveností.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byt č.197/9

28,80 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Mladá Boleslav
Počet obyvatel: 44 229
Základní cena (ZC): 21 063,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

1) Ocelová kce zateplená zařazena do znaku IV pro své tepelně-izolační vlastnosti, energetický štítek C. 3) U budovy čp.197 Čejetičky jsou venkovní parkovací stání na „dvoře“, za uzavíratelnými vraty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např.venkovní parkovací stání,..)	0,10
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obytných místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00

10 Stavebně-technický stav II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou 1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1974
 Rok celkové rekonstrukce: 2014
 Stáří stavby (y): 16
 Koeficient pro úpravu (s): 0,920

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 1,067

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 22 474,22 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,700

Index polohy (I_P): 1,050

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 28,80 × 22 474,22 × 0,700 × 1,050 = 475 734,29 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 1 905 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 288 / 6 542

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 83 876,59 Kč

+ 83 876,59 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

= 559 610,88 Kč

Byt č.197/9 v čp.197 Čejetický MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – určená cena:

559 611,- Kč

j) Byt č.197/10 v čp.197 Čejetický MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – § 38

Byt je umístěn v 2.NP obytné budovy, standartních konstrukcí a vybavení, byt 2+kk.

Dvoupatrová budova je nepodsklepená, postavena roku 1974, celková rekonstrukce roku 2011 až roku 2013 dokončená, kolaudace roku 2014, budova je ocelový skelet uvnitř vyzděný, nově zateplený, budova s plochou střechou, standartně vybavená, užívaná pro obytné účely. Provedeno prohlášení vlastníka. Konstrukce a vybavení: viz.byt č.197/1 stejné. Stáří a opotřebení, stav: budova z roku 1974 rekonstruovaná roku 2014 (výměna všech konstrukcí krátkodobé životnosti, i zčásti konstrukcí dlouhodobé životnosti, poz. původní zůstaly základy, nosný sklet ocelové konstrukce, nosné části stropů, schodů a krovu). Stav velmi dobrý, jak budovy, tak jednotlivých bytů. Vnitřní členění: celkem 5+7+7 = celkem 19 „bytů“. Doložen PENB - energetický štítek vyhodnocení „C“. Nevýhoda okraj města, malá možnost zaparkování před budovou as 5-6 míst, ale možnost parkování na „dvoře“ u budovy, kde je parkování pro každý byt, budova je v záplavové oblasti, v místě s malou občanskou vybaveností.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byt č.197/10

32,80 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský

Obec: Mladá Boleslav

Počet obyvatel: 44 229

Základní cena (ZC): 21 063,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

1) Ocelová kce zateplená zařazena do znaku IV pro své tepelně-izolační vlastnosti, energetický štítek C. 3) U budovy čp.197 Čejtičky jsou venkovní parkovací stání na „dvoře“, za uzavíratelnými vraty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,...)	0,10
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1974
 Rok celkové rekonstrukce: 2014
 Stáří stavby (y): 16
 Koeficient pro úpravu (s): 0,920
 9

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10}$): 1,067

Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I_v$): 22 474,22 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,700

Index polohy (I_P): 1,050

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 32,80 \times 22\,474,22 \times 0,700 \times 1,050 = 541\,808,50 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 1 905 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 328 / 6 542

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 95 526,11 Kč

+ 95 526,11 Kč

= 637 334,61 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

Byt č.197/10 v čp.197 Čejtičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejtice u MB – určená cena:

637 335,- Kč

k) Byt č.197/11 v čp.197 Čejtičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejtice u MB – § 38

Byt je umístěn v 2.NP obytné budovy, standartních konstrukcí a vybavení, byt 2+kk.

Dvoupatrová budova je nepodsklepená, postavena roku 1974, celková rekonstrukce roku 2011 až roku 2013 dokončená, kolaudace roku 2014, budova je ocelový skelet uvnitř vyzděný, nově zateplený, budova s plochou střechou, standartně vybavená, užívaná pro obytné účely. Provedeno prohlášení vlastníka. Konstrukce a vybavení: viz. byt č.197/1 stejné. Stáří a opotřebení, stav: budova z roku 1974 rekonstruovaná roku 2014 (výměna všech konstrukcí krátkodobé životnosti, i zčásti konstrukcí dlouhodobé životnosti, poz. původní zůstaly základy, nosný skelet ocelové konstrukce, nosné části stropů, schodů a krovu). Stav velmi dobrý, jak budovy, tak jednotlivých bytů. Vnitřní členění: celkem 5+7+7 = celkem 19 „bytů“. Doložen PENB - energetický štítek vyhodnocení „C“. Nevýhoda okraj města, malá možnost zaparkování před budovou as 5-6 míst, ale možnost parkování na „dvoře“ u budovy, kde je parkování pro každý byt, budova je v záplavové oblasti, v místě s malou občanskou vybaveností.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byt č.197/11

32,16 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Mladá Boleslav
Počet obyvatel: 44 229
Základní cena (ZC): 21 063,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

1) Ocelová kce zateplená zařazena do znaku IV pro své tepelně-izolační vlastnosti, energetický štítek C. 3) U budovy čp.197 Čejtičky jsou venkovní parkovací stání na „dvoře“, za uzavíratelnými vraty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např.venkovní parkovací stání,..)	0,10
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obytn. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace:	1974	
Rok celkové rekonstrukce:	2014	
Stáří stavby (y):	16	
Koeficient pro úpravu (s):	0,920	

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10})$: 1,067

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 22 474,22 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,700
 Index polohy (I_P): 1,050
Cena bytu určená porovnávacím způsobem:
 $CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 32,16 \times 22\,474,22 \times 0,700 \times 1,050 = 531\,236,62 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků	=	1 905 280,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	322 / 6 542	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	93 778,69 Kč	
			+ 93 778,69 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		625 015,31 Kč

Byt č.197/11 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – určená cena: 625 015,- Kč

I) Byt č.197/12 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – § 38

Byt je umístěn v 2.NP obytné budovy, standartních konstrukcí a vybavení, byt 2+kk. Dvoupatrová budova je nepodsklepená, postavena roku 1974, celková rekonstrukce roku 2011 až roku 2013 dokončená, kolaudace roku 2014, budova je ocelový skelet uvnitř vyzděný, nově zateplený, budova s plochou střechou, standartně vybavená, užívaná pro obytné účely. Provedeno prohlášení vlastníka. Konstrukce a vybavení: viz.byt č.197/1 stejné. Stáří a opotřebení, stav: budova z roku 1974 rekonstruovaná roku 2014 (výměna všech konstrukcí krátkodobé životnosti, i zčásti konstrukcí dlouhodobé životnosti, poz. původní zůstaly základy, nosný skletet ocelové konstrukce, nosné části stropů, schodů a krovu). Stav velmi dobrý, jak budovy, tak jednotlivých bytů. Vnitřní členění: celkem 5+7+7 = celkem 19 „bytů“. Doložen PENB - energetický štítek vyhodnocení „C“. Nevýhoda okraj města, malá možnost zaparkování před budovou as 5-6 míst, ale možnost parkování na „dvoře“ u budovy, kde je parkování pro každý byt, budova je v záplavové oblasti, v místě s malou občanskou vybaveností.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byt č.197/12 38,66 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Mladá Boleslav
Počet obyvatel: 44 229
Základní cena (ZC): 21 063,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

1) Ocelová kce zateplená zařazena do znaku IV pro své tepelně-izolační vlastnosti, energetický štítek C. 3) U budovy čp.197 Čejetičky jsou venkovní parkovací stání na „dvoře“, za uzavíratelnými vraty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01

3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..)	0,10
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1974
 Rok celkové rekonstrukce: 2014
 Stáří stavby (y): 16
 Koeficient pro úpravu (s): 0,920
 9

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10}$): 1,067

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 22 474,22 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,700

Index polohy (I_P): 1,050

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 38,66 × 22 474,22 × 0,700 × 1,050 = 638 607,21 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 1 905 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 387 / 6 542

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 112 709,17 Kč

+ 112 709,17 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

= 751 316,38 Kč

Byt č.197/12 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – určená cena:

751 316,- Kč

m) Byt č.197/13 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – § 38

Byt je umístěn v 3.NP obytné budovy, standartních konstrukcí a vybavení, byt 2+kk.

Dvoupatrová budova je nepodsklepená, postavena roku 1974, celková rekonstrukce roku 2011 až roku 2013 dokončená, kolaudace roku 2014, budova je ocelový skelet uvnitř vyzděný, nově zateplený, budova s plochou střechou, standartně vybavená, užívaná pro obytné účely. Provedeno prohlášení vlastníka. Konstrukce a vybavení: viz.byt č.197/1 stejné. Stáří a opotřebení, stav: budova z roku 1974 rekonstruovaná roku 2014 (výměna všech konstrukcí krátkodobé životnosti, i zčásti konstrukcí dlouhodobé životnosti, poz. původní zůstaly základy, nosný skelet ocelové konstrukce, nosné části stropů, schodů a krovu). Stav velmi dobrý, jak budovy, tak jednotlivých bytů. Vnitřní členění: celkem 5+7+7 = celkem 19 „bytů“. Doložen PENB - energetický štítek vyhodnocení „C“. Nevýhoda okraj města, malá možnost zaparkování před budovou as 5-6 míst, ale možnost parkování

na „dvoře“ u budovy, kde je parkování pro každý byt, budova je v záplavové oblasti, v místě s malou občanskou vybaveností.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byt č.197/13 38,30 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Mladá Boleslav
Počet obyvatel: 44 229
Základní cena (ZC): 21 063,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

1) Ocelová kce zateplená zařazena do znaku IV pro své tepelně-izolační vlastnosti, energetický štítek C. 3) U budovy čp.197 Čejetičky jsou venkovní parkovací stání na „dvoře“, za uzavíratelnými vraty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např.venkovní parkovací stání,..)	0,10
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace:	1974	
Rok celkové rekonstrukce:	2014	
Stáří stavby (y):	16	
Koeficient pro úpravu (s):	0,920	

Index konstrukce a vybavení $(I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10})$: 1,095

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 23 063,99 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,700

Index polohy (I_P): 1,050

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 38,30 × 23 063,99 × 0,700 × 1,050 = 649 262,85 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 1 905 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 383 / 6 542

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 111 544,21 Kč

+ 111 544,21 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

= 760 807,06 Kč

Byt č.197/13 v čp.197 Čejtičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejtičky u MB – určená cena:

760 807,- Kč

n) Byt č.197/14 v čp.197 Čejtičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejtičky u MB – § 38

Byt je umístěn v 3.NP obytné budovy, standartních konstrukcí a vybavení, byt 1+kk.

Dvoupatrová budova je nepodsklepená, postavena roku 1974, celková rekonstrukce roku 2011 až roku 2013 dokončená, kolaudace roku 2014, budova je ocelový skelet uvnitř vyzděný, nově zateplený, budova s plochou střechou, standartně vybavená, užívaná pro obytné účely. Provedeno prohlášení vlastníka. Konstrukce a vybavení: viz.byt č.197/1 stejné. Stáří a opotřebení, stav: budova z roku 1974 rekonstruovaná roku 2014 (výměna všech konstrukcí krátkodobé životnosti, i zčásti konstrukcí dlouhodobé životnosti, poz. původní zůstaly základy, nosný sklet ocelové konstrukce, nosné části stropů, schodů a krovu). Stav velmi dobrý, jak budovy, tak jednotlivých bytů. Vnitřní členění: celkem 5+7+7 = celkem 19 „bytů“. Doložen PENB - energetický štítek vyhodnocení „C“. Nevýhoda okraj města, malá možnost zaparkování před budovou as 5-6 míst, ale možnost parkování na „dvoře“ u budovy, kde je parkování pro každý byt, budova je v záplavové oblasti, v místě s malou občanskou vybaveností.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byt č.197/14

26,20 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Mladá Boleslav
Počet obyvatel: 44 229
Základní cena (ZC): 21 063,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

1) Ocelová kce zateplená zařazena do znaku IV pro své tepelně-izolační vlastnosti, energetický štítek C. 3) U budovy čp.197 Čejtičky jsou venkovní parkovací stání na „dvoře“, za uzavíratelnými vraty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např.venkovní parkovací stání,..)	0,10
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obytných místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00

10 Stavebně-technický stav II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou 1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1974
 Rok celkové rekonstrukce: 2014
 Stáří stavby (y): 16
 Koeficient pro úpravu (s): 0,920

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 1,095

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 23 063,99 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,700

Index polohy (I_P): 1,050

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 26,20 × 23 063,99 × 0,700 × 1,050 = 444 143,26 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 1 905 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 262 / 6 542

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 76 304,40 Kč

+ 76 304,40 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

= 520 447,66 Kč

Byt č.197/14 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – určená cena:

520 448,- Kč

o) Byt č.197/15 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – § 38

Byt je umístěn v 3.NP obytné budovy, standartních konstrukcí a vybavení, byt 2+kk.

Dvoupatrová budova je nepodsklepená, postavena roku 1974, celková rekonstrukce roku 2011 až roku 2013 dokončená, kolaudace roku 2014, budova je ocelový skelet uvnitř vyzděný, nově zateplený, budova s plochou střechou, standartně vybavená, užívaná pro obytné účely. Provedeno prohlášení vlastníka. Konstrukce a vybavení: viz.byt č.197/1 stejné. Stáří a opotřebení, stav: budova z roku 1974 rekonstruovaná roku 2014 (výměna všech konstrukcí krátkodobé životnosti, i zčásti konstrukcí dlouhodobé životnosti, poz. původní zůstaly základy, nosný skletet ocelové konstrukce, nosné části stropů, schodů a krovu). Stav velmi dobrý, jak budovy, tak jednotlivých bytů. Vnitřní členění: celkem 5+7+7 = celkem 19 „bytů“. Doložen PENB - energetický štítek vyhodnocení „C“. Nevýhoda okraj města, malá možnost zaparkování před budovou as 5-6 míst, ale možnost parkování na „dvoře“ u budovy, kde je parkování pro každý byt, budova je v záplavové oblasti, v místě s malou občanskou vybaveností.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byt č.197/15

28,41 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský

Obec: Mladá Boleslav

Počet obyvatel: 44 229

Základní cena (ZC): 21 063,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

1) Ocelová kce zateplená zařazena do znaku IV pro své tepelně-izolační vlastnosti, energetický štítek C. 3) U budovy čp.197 Čejetičky jsou venkovní parkovací stání na „dvoře“, za uzavíratelnými vraty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např.venkovní parkovací stání,..)	0,10
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1974
 Rok celkové rekonstrukce: 2014
 Stáří stavby (y): 16
 Koeficient pro úpravu (s): 0,920
 9

Index konstrukce a vybavení $(I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10})$: 1,095

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 23 063,99 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,700

Index polohy (I_P): 1,050

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 28,41 × 23 063,99 × 0,700 × 1,050 = 481 607,25 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 1 905 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 284 / 6 542

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 82 711,64 Kč

+ 82 711,64 Kč
 = 564 318,89 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

Byt č.197/15 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – určená cena:

564 319,- Kč

p) Byt č.197/16 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – § 38

Byt je umístěn v 3.NP obytné budovy, standartních konstrukcí a vybavení, byt 2+kk.

Dvoupatrová budova je nepodsklepená, postavena roku 1974, celková rekonstrukce roku 2011 až roku 2013 dokončená, kolaudace roku 2014, budova je ocelový skelet uvnitř vyzděný, nově zateplený, budova s plochou střechou, standartně vybavená, užívaná pro obytné účely. Provedeno prohlášení vlastníka. Konstrukce a vybavení: viz.byť č.197/1 stejné. Stáří a opotřebení, stav: budova z roku 1974 rekonstruovaná roku 2014 (výměna všech konstrukcí krátkodobé životnosti, i zčásti konstrukcí dlouhodobé životnosti, poz. původní zůstaly základy, nosný skelet ocelové konstrukce, nosné části stropů, schodů a krovu). Stav velmi dobrý, jak budovy, tak jednotlivých bytů. Vnitřní členění: celkem 5+7+7 = celkem 19 „bytů“. Doložen PENB - energetický štítek vyhodnocení „C“. Nevýhoda okraj města, malá možnost zaparkování před budovou as 5-6 míst, ale možnost parkování na „dvoře“ u budovy, kde je parkování pro každý byt, budova je v záplavové oblasti, v místě s malou občanskou vybaveností.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byť č.197/16

28,41 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Mladá Boleslav
Počet obyvatel: 44 229
Základní cena (ZC): 21 063,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

1) Ocelová kce zateplená zařazena do znaku IV pro své tepelně-izolační vlastnosti, energetický štítek C. 3) U budovy čp.197 Čejeticky jsou venkovní parkovací stání na „dvoře“, za uzavíratelnými vraty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např.venkovní parkovací stání,..)	0,10
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace:	1974	
Rok celkové rekonstrukce:	2014	
Stáří stavby (y):	16	
Koeficient pro úpravu (s):	0,920	

Index konstrukce a vybavení $(I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10})$: 1,095

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 23 063,99 Kč/m²

Index trhu (I_T):	0,700	
Index polohy (I_P):	1,050	
Cena bytu určená porovnávacím způsobem:		
CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 28,41 × 23 063,99 × 0,700 × 1,050	=	481 607,25 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků	=	1 905 280,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	284 / 6 542	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	82 711,64 Kč	
			+
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=	564 318,89 Kč	

Byt č.197/16 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – určená cena:

564 319,- Kč

q) Byt č.197/17 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – § 38

Byt je umístěn v 3.NP obytné budovy, standartních konstrukcí a vybavení, byt 2+kk.

Dvoupatrová budova je nepodsklepená, postavena roku 1974, celková rekonstrukce roku 2011 až roku 2013 dokončená, kolaudace roku 2014, budova je ocelový skelet uvnitř vyzděný, nově zateplený, budova s plochou střechou, standartně vybavená, užívaná pro obytné účely. Provedeno prohlášení vlastníka. Konstrukce a vybavení: viz.byt č.197/1 stejné. Stáří a opotřebení, stav: budova z roku 1974 rekonstruovaná roku 2014 (výměna všech konstrukcí krátkodobé životnosti, i zčásti konstrukcí dlouhodobé životnosti, poz. původní zůstaly základy, nosný skelet ocelové konstrukce, nosné části stropů, schodů a krovu). Stav velmi dobrý, jak budovy, tak jednotlivých bytů. Vnitřní členění: celkem 5+7+7 = celkem 19 „bytů“. Doložen PENB - energetický štítek vyhodnocení „C“. Nevýhoda okraj města, malá možnost zaparkování před budovou as 5-6 míst, ale možnost parkování na „dvoře“ u budovy, kde je parkování pro každý byt, budova je v záplavové oblasti, v místě s malou občanskou vybaveností.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byt č.197/17 32,80 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj:	Středočeský
Obec:	Mladá Boleslav
Počet obyvatel:	44 229
Základní cena (ZC):	21 063,- Kč/m ²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

1) Ocelová kce zateplená zařazena do znaku IV pro své tepelně-izolační vlastnosti, energetický štítek C. 3) U budovy čp.197 Čejetičky jsou venkovní parkovací stání na „dvoře“, za uzavíratelnými vraty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01

3	Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..)	0,10
4	Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8	Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1974
 Rok celkové rekonstrukce: 2014
 Stáří stavby (v): 16
 Koeficient pro úpravu (s): 0,920

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^n V_i) \times V_{10}$): 1,095

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 23 063,99 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,700

Index polohy (I_P): 1,050

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 32,80 × 23 063,99 × 0,700 × 1,050 = 556 026,67 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 1 905 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 328 / 6 542

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 95 526,11 Kč

+ 95 526,11 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

= 651 552,78 Kč

Byt č.197/17 v čp.197 Čejetický MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – určená cena:

651 553,- Kč

r) Byt č.197/18 v čp.197 Čejetický MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – § 38

Byt je umístěn v 3.NP obytné budovy, standartních konstrukcí a vybavení, byt 2+kk.

Dvoupatrová budova je nepodsklepená, postavena roku 1974, celková rekonstrukce roku 2011 až roku 2013 dokončená, kolaudace roku 2014, budova je ocelový skelet uvnitř vyzděný, nově zateplený, budova s plochou střechou, standartně vybavená, užívaná pro obytné účely. Provedeno prohlášení vlastníka. Konstrukce a vybavení: viz.byt č.197/1 stejné. Stáří a opotřebení, stav: budova z roku 1974 rekonstruovaná roku 2014 (výměna všech konstrukcí krátkodobé životnosti, i zčásti konstrukcí dlouhodobé životnosti, poz. původní zůstaly základy, nosný skletet ocelové konstrukce, nosné části stropů, schodů a krovu). Stav velmi dobrý, jak budovy, tak jednotlivých bytů. Vnitřní členění: celkem 5+7+7 = celkem 19 „bytů“. Doložen PENB - energetický štítek vyhodnocení „C“. Nevýhoda okraj města, malá možnost zaparkování před budovou as 5-6 míst, ale možnost parkování

na „dvoře“ u budovy, kde je parkování pro každý byt, budova je v záplavové oblasti, v místě s malou občanskou vybaveností.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byt č.197/18

32,16 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Mladá Boleslav
Počet obyvatel: 44 229
Základní cena (ZC): 21 063,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

1) Ocelová kce zateplená zařazena do znaku IV pro své tepelně-izolační vlastnosti, energetický štítek C. 3) U budovy čp.197 Čejeticky jsou venkovní parkovací stání na „dvoře“, za uzavíratelnými vraty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např.venkovní parkovací stání,..)	0,10
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace:	1974	
Rok celkové rekonstrukce:	2014	
Stáří stavby (y):	16	
Koeficient pro úpravu (s):	0,920	

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 1,095

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 23 063,99 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,700

Index polohy (I_P): 1,050

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 32,16 × 23 063,99 × 0,700 × 1,050 = 545 177,37 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 1 905 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 322 / 6 542

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 93 778,69 Kč

+ 93 778,69 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

= 638 956,06 Kč

Byt č.197/18 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – určená cena:

638 956,- Kč

s) Byt č.197/19 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – § 38

Byt je umístěn v 3.NP obytné budovy, standartních konstrukcí a vybavení, byt 2+kk. Dvoupatrová budova je nepodsklepená, postavena roku 1974, celková rekonstrukce roku 2011 až roku 2013 dokončená, kolaudace roku 2014, budova je ocelový skelet uvnitř vyzděný, nově zateplený, budova s plochou střechou, standartně vybavená, užívaná pro obytné účely. Provedeno prohlášení vlastníka. Konstrukce a vybavení: viz.byt č.197/1 stejné. Stáří a opotřebení, stav: budova z roku 1974 rekonstruovaná roku 2014 (výměna všech konstrukcí krátkodobé životnosti, i zčásti konstrukcí dlouhodobé životnosti, poz. původní zůstaly základy, nosný sklet ocelové konstrukce, nosné části stropů, schodů a krovu). Stav velmi dobrý, jak budovy, tak jednotlivých bytů. Vnitřní členění: celkem 5+7+7 = celkem 19 „bytů“. Doložen PENB - energetický štítek vyhodnocení „C“. Nevýhoda okraj města, malá možnost zaparkování před budovou as 5-6 míst, ale možnost parkování na „dvoře“ u budovy, kde je parkování pro každý byt, budova je v záplavové oblasti, v místě s malou občanskou vybaveností.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byt č.197/19

38,74 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Mladá Boleslav
Počet obyvatel: 44 229
Základní cena (ZC): 21 063,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

1) Ocelová kce zateplená zařazena do znaku IV pro své tepelně-izolační vlastnosti, energetický štítek C. 3) U budovy čp.197 Čejetičky jsou venkovní parkovací stání na „dvoře“, za uzavíratelnými vraty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např.venkovní parkovací stání,..)	0,10
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00

10 Stavebně-technický stav II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou 1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1974
 Rok celkové rekonstrukce: 2014
 Stáří stavby (y): 16
 Koeficient pro úpravu (s): 0,920

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 1,095

Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I_V$): 23 063,99 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,700

Index polohy (I_P): 1,050

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 38,74 \times 23 063,99 \times 0,700 \times 1,050 = 656 721,74 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 1 905 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 387 / 6 542

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 112 709,17 Kč

+ 112 709,17 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

= 769 430,91 Kč

Byt č.197/19 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB – určená cena:

769 431,- Kč

C. Rekapitulace (administrativní cena)

Souhrn výměr všech pozemků 1 534 m²

Výsledné ceny bytů:

- a) Byt č.197/1 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB 560 106,- Kč
- b) Byt č.197/2 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB 515 580,- Kč
- c) Byt č.197/3 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB 624 394,- Kč
- d) Byt č.197/4 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB 619 186,- Kč

e) Byt č.197/5 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB	1 638 358,– Kč
f) Byt č.197/6 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB	740 319,– Kč
g) Byt č.197/7 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB	509 090,– Kč
h) Byt č.197/8 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB	559 776,– Kč
i) Byt č.197/9 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB	559 611,– Kč
j) Byt č.197/10 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB	637 335,– Kč
k) Byt č.197/11 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB	625 015,– Kč
l) Byt č.197/12 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB	751 316,– Kč
m) Byt č.197/13 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB	760 807,– Kč
n) Byt č.197/14 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB	520 448,– Kč
o) Byt č.197/15 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB	564 319,– Kč
p) Byt č.197/16 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB	564 319,– Kč
q) Byt č.197/17 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB	651 553,– Kč
r) Byt č.197/18 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB	638 956,– Kč
s) Byt č.197/19 v čp.197 Čejetičky MB včetně podílu na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č.st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u MB	769 431,– Kč
Výsledná cena činí celkem:	12 809 919,– Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	12 809 920,– Kč

Zjištěná cena: 12 809 920,– Kč

Cena slovy: dvanáctmilionůosmsetdevěttisícdevětsetdvacet Kč

D. Obvyklá cena

Dle § 2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, se **obvyklou cenou** pro účely účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku 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 (stav tísně prodávajícího či kupujícího, důsledky kalamit, osobní poměry jako majetkové, rodinné či jiné osobní vztahy, zvláštní hodnota přikládána majetku). **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

Pojem **tržní hodnota** nastává jako termín označující sjednanou cenu dosaženou na volném trhu. Tzn. tržní cena nastává až po realizaci převodní smlouvy, a pakliže má být vyjádřena předem je odhadnuta tržní hodnota majetku na trhu. Daný pojem je mezinárodně uznáván. Tržní cena je cena sjednaná, na kterou neměly vliv osobní a jiné neobvyklé okolnosti, tzn. cena dosažená a odhadnutá po dostatečném marketingu trhu. Zjednodušeně vyjádřeno, termín obecná tržní cena možno nahradit termínem obvyklá tržní cena. Zásadně pak právní řád stanovuje termín obvyklá cena (tuto nelze vypočítat a je nutno ji zjistit dle výše uvedeného ustanovení).

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti porovnáním na trhu

(pozn. hledány a porovnávány nemovitosti stejného charakteru, konstrukcí a vybavení, obdobného umístění v místě a lokalitě, v čase, zdroj převážně vlastní s provedením korekcí či úprav s ohledem na odlišnosti, ale jedná se o hůře srovnatelné byty v zateplené budově atypickým pláštěm, s možností parkování na pozemku, standartních konstrukcí a vybavení bytu, na okraji města, v místě s minimální občanskou vybaveností a s velkým rizikem povodně, atd. viz popis).

Byt č.923/1 v čp.923/II Mladá Boleslav se nachází v typizované budově postavené montovaným způsobem, pětipodlažní panelová budova se suterénem, s plochou střechou. Napojení na veřejné rozvody elektřiny, vody, kanalizaci i zemního plynu, dále dálkového vytápění, telefonu a kabelové televize. Ulice Václavkova ve statutárním městě Mladá Boleslav (při níž daná budova je umístěna) je asfaltová, přístupový chodník k budově zpevněný asfaltovou plochou. Byt umístěn v prvním nadzemním podlaží, byt 1+1 s příslušenstvím, standartně vybaven, dobře orientován, celkové výměry 46,95 m², dálkové vytápění, velmi dobrý stav oceňovaného bytu. Pozemky pod budovou jsou v podílovém vlastnictví vlastníků bytů. Admin.cena 0,839 mil.Kč, KS 1,25 mil.Kč 19.11.2014, foto dále:



Byt č.1377/66 v čp.1377/III Mladá Boleslav se nachází v netypizované budově postavené montovaným způsobem r.2005, třípodlažní panelová budova čp.1377/III (pětipodlažní čp.1378/III MB), s plochou střechou, se suterénem, kde jsou garážová stání, ale k danému bytu garážové stání není. Napojení na veřejné rozvody elektřiny, vody, kanalizaci i zemního plynu, bez dálkového vytápění, možnost telefonu. Ulice U Kasáren ve statutárním městě Mladá Boleslav (při níž daná budova je umístěna) je asfaltová, přístupový chodník k budově zpevněný dlážděnou plochou. Byt umístěn v třetím nadzemním podlaží, byt 1+kk s příslušenstvím, standartně vybaven, dobře orientován na jih, celkové výměry 34,46 m² (tj. malý byt, dále přičtena nezasklená lodžie 4,67 m²), byt v dobrém stavu (statická závada trhliny v koupelně opravena). Pozemky pod budovou jsou v podílovém vlastnictví vlastníků bytů. Admin.cena 0,903 mil.Kč, KS 0,900 mil.Kč DT 11/2014, foto dále:



Byt č.523/2 v čp.523/III Mladá Boleslav se nachází v netypizované budově postavené zděným způsobem, čtyřpodlažní budova se suterénem, s podkrovím, s mansardovou střechou. Napojení na veřejné rozvody elektřiny, vody, kanalizaci i zemního plynu, ne dálkového vytápění, možnost telefonu. Ulice Tábořská ve statutárním městě Mladá Boleslav (při níž daná budova je umístěna) je asfaltová, přístupový chodník k budově zpevněný dlažbou. Byt umístěn v prvním nadzemním podlaží, byt 1+1 s příslušenstvím, standardně vybaven, dobře orientován, celkové výměry 41,51 m², vytápění plynovými karmy. V suterénu nebytový prostor č.523/16 výměry 57,42 m², provozovna prádelny vznikl ze společných neužívaných prostor, tento je v podílovém vlastnictví vlastníků bytů. Pozemky pod budovou jsou též v podílovém vlastnictví vlastníků bytů a pozemek ostatní plochy za budovou. Admin.cena 0,810 mil.Kč, KS za 1,21 mil.Kč 8.7.2014, foto dále:



Byt č.1062/18 v čp.1062/II Mladá Boleslav se nachází v typizované budově postavené montovaným způsobem, šestipodlažní panelová budova (1.PP je technické podlaží a nebyt, 1.-6.NP jsou pouze byty), s plochou střechou. Napojení na veřejné rozvody elektřiny, vody, kanalizaci i zemního plynu, dále dálkového vytápění, telefonu a kabelové televize. Ulice Na Radouči ve statutárním městě Mladá Boleslav (při níž daná budova je umístěna) je asfaltová, přístupový chodník k budově zpevněný asfaltovou plochou. Byt umístěn v šestém nadzemním podlaží, byt 3+1 s příslušenstvím, standardně vybaven, dobře orientován, celkové výměry 80,86 m², dálkové vytápění, adaptován, velmi dobrý stav. V 1.PP budovy čp.1059/II MB je nebytový prostor, tato malá provozovna skladu je zřízená z nevyužívaných společných prostor výměry 20,35 m², je v podílovém vlastnictví vlastníků bytů v budově čp.1059 až čp.1062/II MB, prostor v podílovém vlastnictví vlastníků bytů. Pozemky pod budovou a okolo budovy jsou v podílovém vlastnictví vlastníků bytů. Zjištěná cena 1,71 mil.Kč, KS 2,00 mil.Kč dnem.3.11.2014, foto budovy dále:



Byt č.1272/13 v čp.1272/II Mladá Boleslav se nachází v typizované budově postavené montovaným způsobem, osmipodlažní panelová budova se suterénem, s plochou střechou. Napojení na veřejné rozvody elektřiny, vody, kanalizaci i zemního plynu, dále dálkového vytápění, telefonu a kabelové televize. Ulice Mláděznická ve statutárním městě Mladá Boleslav (při níž daná budova je umístěna) je asfaltová, přístupový chodník k budově zpevněný asfaltovou plochou. Byt umístěn v pátém nadzemním podlaží, byt 4+1 s příslušenstvím, standardně vybaven, dobře orientován, centrální vytápění, umakartové jádro, bez zateplení fasády, celkové výměry 71,13 m², dále lodžie 6,78 m², oprava omítek, nová kuchyně s instalacemi, stav velmi dobrý, budova z roku 1986. V 1.NP nebyl kanceláře projekce č.1272/24 čp.1272/II MB výměry 17,36 m² a pozemek pod budovou 314 m² jsou v podílovém vlastnictví vlastníků bytů. Admin.cena 1,305 mil.Kč, KS 12/2014 na 1,79 mil.Kč, foto dále:



Byt č.1212/2 v čp.1212/II Mladá Boleslav se nachází v typizované budově postavené montovaným způsobem, osmipodlažní panelová budova se suterénem (suterén = 1.PP, dále 8.NP), s plochou střechou. Budova má dva vchody, obsahuje převážně bytové jednotky. Napojení na veřejné rozvody elektřiny, vody, kanalizaci i zemního plynu, dále dálkového vytápění, telefonu a kabelové televize. Ulice Jana Palacha ve statutárním městě Mladá Boleslav, při níž daná budova je umístěna je asfaltová, přístupový chodník k budově zpevněný asfaltovou plochou. Byt umístěn v prvním nadzemním podlaží, budova z roku 1990, byt 3+1 s příslušenstvím, standardně vybaven, orientován směrem od ulice a naopak, byt je celkové výměry 76,29 m² + sklep 2,70 m² a lodžie 6,78 m², centrální vytápění, standardní kce, zateplený panel, plochá střecha, admin.cena 1,463 mil.Kč s podíly na pozemcích, KS 1,69 mil.Kč DT 21.7.2014. Foto dále:



Porovnáno se těmi příklady výše uvedených realizovaných prodejků.

Cena 1 m² u malých bytů: $(23962+23000+29150)/3 = 25370$ Kč/m² (u všech bytů mimo 5),

Cena 1 m² u velkého bytu: $(24734+22975+19704)/3 = 22471$ Kč/m² (použito u bytu č.5).

Pozn. zaokrouhlení výsledných ceny bytů na celé 100 Kč.

Korekce: **Klady:** Konstrukce +30% (zateplení, ocel.kce obezděná, nízkoenergetická tř.C), velmi dobrý stav po celkové rekonstrukci, parkování na „dvoře“, umístění či poloha ve vztahu k bydlení + -, **Zápory:** vzdálenost docházková do centra města a občanská vybavenost v místě -20%, zátopové území -10% = korekce +30%, a -30%, dané zjištěné ceny řádově odpovídají porovnávaným cenám na m² u malých bytů a u velkých bytů, pozn. dilema 1.NP s 2-3.NP možno přehlédnout (1.NP je skoro bezbarierové). Věcné břemeno toto neovlivní ceny bytů.

Proto lze tvrdit, že obvyklá cena nemovité věci (tj.19-ti Bytů č.197/1 až č.197/19 v budově čp.197 Čejetičky - Mladá Boleslav, podílů na spol.částech budovy a podílu pozemků parc.č. st.1300, 374 a 376/2 kú.Čejetice u Mladé Boleslavi), tj.: obvyklá cena nemovité věci pro účel stanovení hodnoty odštěpované části jmění společnosti.

Byt č.197/1 v čp.197 MB Čejetičky	28,83 m ²	731 417,-	731 400 Kč
Byt č.197/2 v čp.197 MB Čejetičky	26,54 m ²	673 320,-	673 300 Kč
Byt č.197/3 v čp.197 MB Čejetičky	32,14 m ²	815 392,-	815 400 Kč
Byt č.197/4 v čp.197 MB Čejetičky	31,86 m ²	808 288,-	808 300 Kč
Byt č.197/5 v čp.197 MB Čejetičky	84,32 m ²	1 894 755,-	1 894 800 Kč
Byt č.197/6 v čp.197 MB Čejetičky	38,10 m ²	966 597,-	966 600 Kč
Byt č.197/7 v čp.197 MB Čejetičky	26,20 m ²	664 694,-	664 700 Kč
Byt č.197/8 v čp.197 MB Čejetičky	28,81 m ²	730 910,-	730 900 Kč
Byt č.197/9 v čp.197 MB Čejetičky	28,80 m ²	730 656,-	730 700 Kč
Byt č.197/10 v čp.197 MB Čejetičky	32,80 m ²	832 136,-	832 100 Kč
Byt č.197/11 v čp.197 MB Čejetičky	32,16 m ²	815 899,-	815 900 Kč
Byt č.197/12 v čp.197 MB Čejetičky	38,66 m ²	980 804,-	980 800 Kč
Byt č.197/13 v čp.197 MB Čejetičky	38,30 m ²	971 671,-	971 700 Kč
Byt č.197/14 v čp.197 MB Čejetičky	26,20 m ²	664 964,-	665 000 Kč
Byt č.197/15 v čp.197 MB Čejetičky	28,41 m ²	720 762,-	720 800 Kč
Byt č.197/16 v čp.197 MB Čejetičky	28,41 m ²	720 762,-	720 800 Kč
Byt č.197/17 v čp.197 MB Čejetičky	32,80 m ²	832 136,-	832 100 Kč
Byt č.197/18 v čp.197 MB Čejetičky	32,16 m ²	815 899,-	815 900 Kč
Byt č.197/19 v čp.197 MB Čejetičky	38,74 m ²	982 834,-	982 800 Kč
Součet byty č.197/1-19 čp.197 MB Čejetičky			16 354 000,- Kč

E. Rekapitulace (obvyklá cena)

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro účel stanovení hodnoty odštěpované části jmění společnosti ke dni 1.1.2015

Bytové jednotky č.197/1, 197/2, 197/3, 197/4, 197/5, 197/6, 197/7, 197/8, 197/9, 197/10, 197/11, 197/12, 197/13, 197/14, 197/15, 197/16, 197/17, 197/18 a 197/19 v budově čp.197 Čejetičky - Mladá Boleslav, včetně podílů na společných částech budovy i příslušenství a včetně podílů na pozemcích parc.č. st.1300, 374 a 376/2 kú. Čejetice u Mladé Boleslavi

16 354 000,- Kč.

Cena práv a závad spojených s nemovitostí: viz. VKN z LV - věcná břemena zahrnuta.

Obvyklá cena slovy: šestnáct miliónů třistapadesátčtyři tisíc Kč.

Závěr: obvyklá cena nemovitosti pro účel stanovení hodnoty odštěpované části jmění společnosti.

V Mladé Boleslavi, 17. 1. 2015

Ing. Marian Uram
Kupeckého 736/10
293 01 Mladá Boleslav

F. Znalecká doložka

Tento posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Ústí n/L dne 23.5.1991 pod čj. Spr.2338/91 pro obor ekonomika, odvětví ceny, zvl.spec.odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4354/15 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4354 podle připojené likvidace.

G. Seznam příloh

VKN z LV, katastrální mapa, záplavové území, foto, poloha

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1300
Obec:	Mladá Boleslav [535419]
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi [696641]
Číslo LV:	1785
Výměra [m ²]:	318
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

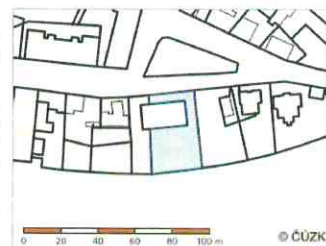
Budova s číslem popisným:	Čejetický [96619] , č.p. 197; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 1300
Stavební objekt:	č.p. 197
Ulice:	U cukrovaru
Adresní místo:	U cukrovaru č.p. 197

Výmezené jednotky

[197/1](#), [197/2](#), [197/3](#), [197/4](#), [197/5](#), [197/6](#), [197/7](#), [197/8](#), [197/9](#), [197/10](#), [197/11](#), [197/12](#), [197/13](#), [197/14](#), [197/15](#), [197/16](#), [197/17](#), [197/18](#), [197/19](#)

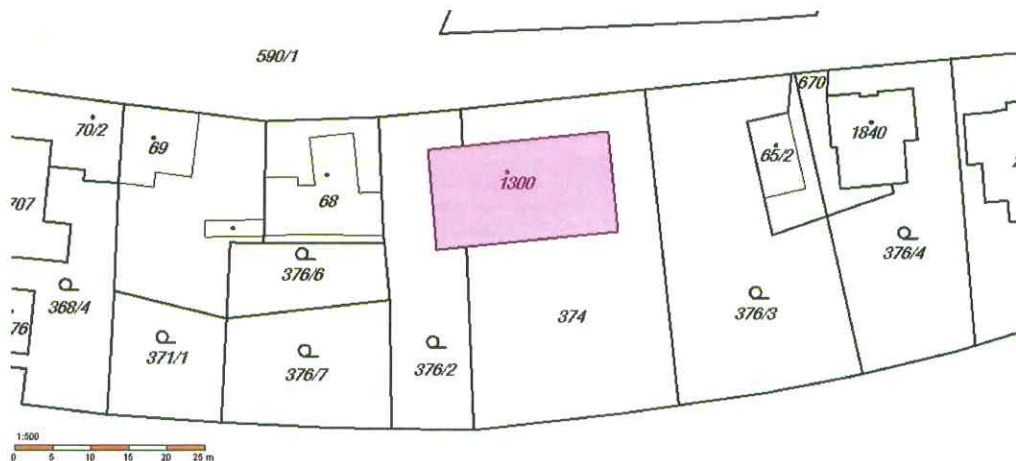
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	374
Obec:	Mladá Boleslav [535419]
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi [696641]
Číslo LV:	1785
Výměra [m ²]:	825
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	376/2
Obec:	Mladá Boleslav [535419]
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi [696641]
Číslo LV:	1785
Výměra [m ²]:	391
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahradra



Informace o jednotce

Číslo jednotky	197/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 197, která je součástí pozemku p.č. st. 1300
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi (696641)
Číslo LV:	1891
Podíl na společných částech:	288/6542

Informace o jednotce

Číslo jednotky	197/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 197, která je součástí pozemku p.č. st. 1300
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi (696641)
Číslo LV:	1891
Podíl na společných částech:	265/6542

Informace o jednotce

Číslo jednotky	197/3
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 197, která je součástí pozemku p.č. st. 1300
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi (696641)
Číslo LV:	1891
Podíl na společných částech:	321/6542

Informace o jednotce

Číslo jednotky	197/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 197, která je součástí pozemku p.č. st. 1300
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi (696641)
Číslo LV:	1891
Podíl na společných částech:	319/6542

Informace o jednotce

Číslo jednotky	197/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 197, která je součástí pozemku p.č. st. 1300
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi (696641)
Číslo LV:	1891
Podíl na společných částech:	843/6542

Informace o jednotce

Číslo jednotky	197/6
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 197, která je součástí pozemku p.č. st. 1300
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi (696641)
Číslo LV:	1891
Podíl na společných částech:	381/6542

Informace o jednotce

Číslo jednotky	197/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 197, která je součástí pozemku p.č. st. 1300
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi (696641)
Číslo LV:	1891
Podíl na společných částech:	262/6542

Informace o jednotce

Číslo jednotky	197/8
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 197, která je součástí pozemku p.č. st. 1300
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi (696641)
Číslo LV:	1891
Podíl na společných částech:	288/6542

Informace o jednotce

Číslo jednotky	197/9
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 197, která je součástí pozemku p.č. st. 1300
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi (696641)
Číslo LV:	1891
Podíl na společných částech:	288/6542

Informace o jednotce

Číslo jednotky	197/10
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 197, která je součástí pozemku p.č. st. 1300
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi (696641)
Číslo LV:	1891
Podíl na společných částech:	328/6542

Informace o jednotce

Číslo jednotky	197/11
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 197, která je součástí pozemku p.č. st. 1300
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi (696641)
Číslo LV:	1891
Podíl na společných částech:	322/6542

Informace o jednotce

Číslo jednotky	197/12
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 197, která je součástí pozemku p.č. st. 1300
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi (696641)
Číslo LV:	1891
Podíl na společných částech:	387/6542

Informace o jednotce

Číslo jednotky	197/13
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 197, která je součástí pozemku p.č. st. 1300
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi (696641)
Číslo LV:	1891
Podíl na společných částech:	383/6542

Informace o jednotce

Číslo jednotky	197/14
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 197, která je součástí pozemku p.č. st. 1300
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi (696641)
Číslo LV:	1891
Podíl na společných částech:	262/6542

Informace o jednotce

Číslo jednotky	197/15
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 197, která je součástí pozemku p.č. st. 1300
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi (696641)
Číslo LV:	1891
Podíl na společných částech:	284/6542

Informace o jednotce

Číslo jednotky	197/16
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 197, která je součástí pozemku p.č. st. 1300
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi (696641)
Číslo LV:	1891
Podíl na společných částech:	284/6542

Informace o jednotce

Číslo jednotky	197/17
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 197, která je součástí pozemku p.č. st. 1300
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi (696641)
Číslo LV:	1891
Podíl na společných částech:	328/6542

Informace o jednotce

Číslo jednotky	197/18
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 197, která je součástí pozemku p.č. st. 1300
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi (696641)
Číslo LV:	1891
Podíl na společných částech:	322/6542

Informace o jednotce

Číslo jednotky	197/19
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č.p. 197, která je součástí pozemku p.č. st. 1300
Katastrální území:	Čejetice u Mladé Boleslavi [696641]
Číslo LV:	1391
Podíl na společných částech:	387/6542

Adresa

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

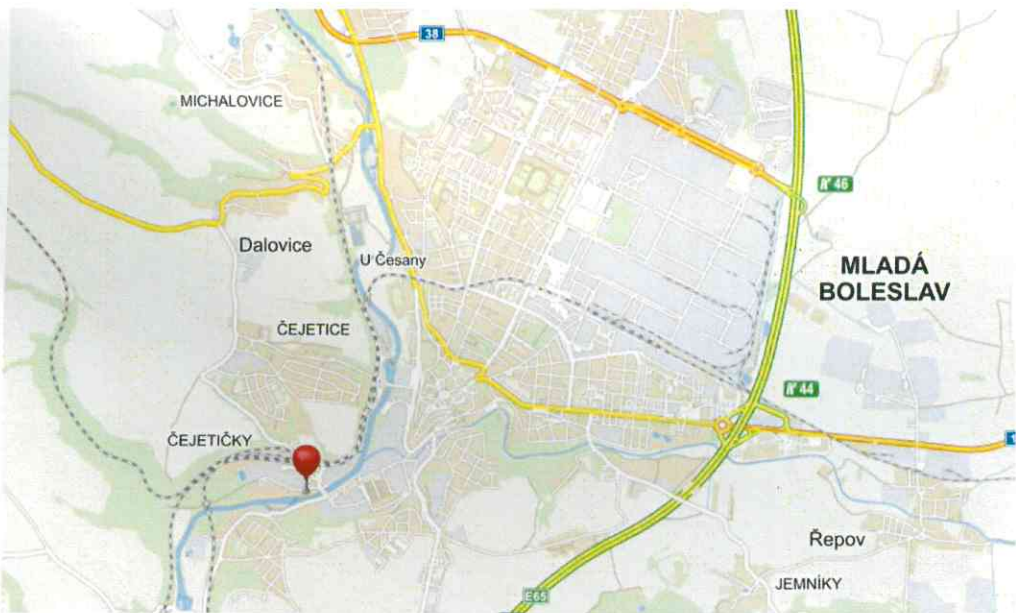
Ulice, č.p./č.o.: U cukrovaru 197
PSČ: 29301

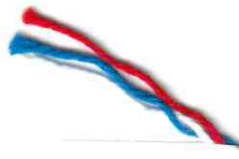
Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 4

zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.







[Handwritten signature]

