

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6693-17/2023

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé nemovitosti zapsané na LV1565 v k.ú. Brandýs nad Labem

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: cnvt2f
Číslo posudku v evidenci znalce: 6693

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6693

OBVYKLÁ CENA	7 300 000 Kč podíl id.1/8 912 500 Kč
---------------------	--

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 11.12.2023

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 14.2.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenit nemovitost zapsanou na LV 1565 v k.ú. Brandýs nad Labem jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu - aktualizace posudku č.897/2022 ze dne 12.12.2022 - Ing. Tolliagerová, Brandýs nad Labem

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

viz. výše cit. ZP

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.12.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

viz. výše cit.ZP

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) výpis z LV 1565
- 3) znalecký posudek č.897/2022 ze dne 12.12.2022 zpracovaný Ing.Tolliagerovou

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zák.151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

viz. výše cit.ZP

3.2. Popis postupu při zpracování dat

viz. výše cit. ZP

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, k.ú. Brandýs nad Labem
Adresa nemovité věci: Seifertova 1624, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Vlastnické a evidenční údaje

Alena Peťovská, M.Švabinského 116, 250 01 Brandýs nad Labem, LV: 1565, podíl: 1 / 8
Miroslav Henych, mám.Míru 1, 276 01 Mělník, LV: 1565, podíl: 3 / 16
Jitka Mlátilíková, Nádražní 263, 569 42 Chornice, LV: 1565, podíl: 3 / 16
Milada Vrzalová, Hostín 41, 277 32 Hostín, LV: 1565, podíl: 1 / 2

viz. příloha

Dokumentace a skutečnost

viz. výše cit. ZP

Místopis

Město Brandýs nad Labem - Stará Boleslav se nachází jen cca 24 km od Prahy. Dostupnost do Prahy na Černý Most je cca 15min. Veškerá občanská vybavenost je v místě (lékař, obchody, služby, škola, kultura, atd.). Brandýs nad Labem - Stará Boleslav je dvojměstí rozdělené řekou. Historická jádra Brandýsa nad Labem - Staré Boleslavi jsou od roku 1992 městskými památkovými zónami. Na území města a v jeho okolí jsou zachovány a chráněny zbytky původního lužního lesa. Doprava - Okolo města vede rychlostní silnice D10. Městem procházejí silnice na Říčany, Nymburk či Mělník. Městem procházejí dvě železniční tratě, každá po jednom břehu Labe .Příměstské autobusové linky.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1865/5

Město Brandýs nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Předmětná nemovitost se nachází v lokalitě zastavěné obdobnými nemovitostmi. Přístup po komunikaci se zpevněným povrchem. Dobré parkovací možnosti.

Rodinný dům č.p. 1624 je postavený na pozemku č.parc. st. 1879. Pozemek napojen na IS – voda, kanalizace, elektro, plyn, vlastní studna. Kolaudace v roce 1978. Dům je částečně podsklepený, o dvou obytných patrech. Zastřešený plochou střechou. Zděná konstrukce - siporexové panely. Vytápěno plynovým kotlem. V 1.N.P. v obývacím pokoji krb. Nášlapné vrstvy podlah - lino, dlažba, koberce. Okna plastová, dveře plné a prosklené do ocelových zárubní. Dispozičně dům řešen jako 4+1, s tím, že je provedena 1 koupelna. Koupelna ve 2. N.P. přístupná z chodby - vana, umyvadlo, WC. V 1.N.P. je samostatné WC s umyvadlem. Sociální zázemí vybaveno standardními zařizovacími předměty. Kuchyňská linka standardní. Stavba ve zhoršeném stavebně technickém stavu. Oprava střechy provedena neodborně, ve 2.NP jsou patrné stopy po zatečení. Opravy na domě prováděny nesystematicky a v minimálním rozsahu. Stav domu zůstal od dubna 2022 nezměněn. Nebyla provedena žádná oprava ani modernizace. Na obytnou část navazuje garáž přístupná přes vstupní halu. Podlaha z betonové mazaniny, zavedeno elektro. Chybí vnitřní omítky.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
-----	---

Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. rodinný dům
2. kopaná studna
3. pozemky
4. porosty

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. VB celkem

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. kopaná studna

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky na LV 1565

4. Porovnávací hodnota

4.1. rodinný dům na LV 258

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

viz. výše cit. ZP

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	nemovitost na LV 1565 v k.ú. Brandýs nad Labem
Adresa předmětu ocenění:	Seifertova 1624 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
LV:	1565
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Katastrální území:	Brandýs nad Labem
Počet obyvatel:	18 755
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 642,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 210,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - více vlastníků	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,068}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD –	III	0,00

dobrá dostupnost centra obce		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,143}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,027}$$

1. rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	7 351,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.PP:	=	34,56 m ²
I.NP:	=	84,41 m ²
I.NP:	=	84,41 m ²
II.NP:	=	74,51 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.PP:	34,56 m ²	2,50 m
I.NP:	84,41 m ²	3,20 m
I.NP:	84,41 m ²	2,80 m
II.NP:	74,51 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

celkem:	=	631,36 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	631,36 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	84,41 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	277,89 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	3,29

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,775 = \mathbf{0,731}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 7\,351,- \text{ Kč/m}^3 * 0,731 = 5\,373,58 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 631,36 \text{ m}^3 * 5\,373,58 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 1,070 = 3\,484\,943,92 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 484 943,92 Kč

2. kopaná studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 6,50 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	1,50 m * 3 810,- Kč/m	+	5 715,- Kč

Základní cena celkem	=	15 465,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Upravená cena studny	=	47 477,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 45 / 100 = 45,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$	*	0,550
	=	26 112,65Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	10 780,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	3,0700
	=	33 094,60 Kč
opotřebení čerpadel 45,0 %	*	0,550
	=	18 202,03 Kč

Upravená cena čerpadel	+	18 202,03 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	44 314,68 Kč
Koeficient pp	*	1,027
Cena stavby CS	=	45 511,18 Kč

Kopaná studna - zjištěná cena	=	45 511,18 Kč
--------------------------------------	---	---------------------

3. pozemky

viz. výše cit.ZP

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum P_i = 1,000$$

i = 1

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,070 = 1,027$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 210,-	1,027		1 242,67

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1879	143	1 242,67	177 701,81
§ 4 odst. 1	zahrada	1471/4	743	1 242,67	923 303,81
Stavební pozemky - celkem			886		1 101 005,62

Pozemky - zjištěná cena celkem = 1 101 005,62 Kč

4. porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 101 005,62
Celková výměra pozemku	m ²	886,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	743,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	923 303,81
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	60 014,75

Porosty - zjištěná cena celkem = 60 014,75 Kč

Věcná břemena a závady vážnoci na majetku

1. VB celkem

viz. cit.ZP

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.PP		
	34,56*0,8 =	27,65 m ²
I.NP		
	84,41*0,8 =	67,53 m ²
I.NP		m ²
II.NP		
	74,51*0,8 =	59,61 m ²
		154,78 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.PP	34,56	2,50 m
I.NP	84,41	3,20 m
I.NP	84,41	2,80 m
II.NP	74,51	2,90 m
		277,89 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkem	631,36 =	631,36
Obestavěný prostor - celkem:			631,36 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	84
Užitná plocha (UP)	[m ²]	155
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	631,36
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	10 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 313 600
Stáří	roků	45
Další životnost	roků	55
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 472 480

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. kopaná studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
 Typ studny: kopaná
 Hloubka studny: 6,50 m
 Elektrické čerpadlo: 1 ks
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč
 další hloubka: 1,50 m * 3 810,- Kč/m + 5 715,- Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): *

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): *

Upravená cena studny = 47 477,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 45 / 100 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$ * 0,550

= **26 112,65Kč**

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks + 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem = 10 780,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41): * 3,0700

= 33 094,60 Kč

opotřebení čerpadel 45,0 % * 0,550

= 18 202,03 Kč

Upravená cena čerpadel + 18 202,03 Kč

Kopaná studna - zjištěná cena = 44 314,68 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky na LV 1565

Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě čase kolem 8 000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.1897	143	8 000,00		1 144 000
zahrada	1471/4	743	8 000,00		5 944 000
Celková výměra pozemků		2 358	Hodnota pozemků celkem		7 235 200

4. Porovnávací hodnota

4.1. rodinný dům na LV 258


Oceňovaná nemovitá věc

srovnávaná plocha a jednotková cena převzaty po kontrole z výše cit. ZP


Užitná plocha:	165,00 m ²
Obestavěný prostor:	631,36 m ³
Zastavěná plocha:	84,41 m ²
Plocha pozemku:	886,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD z výše cit. ZP			
Popis:	započítaná PP z výše cit. ZP			
Pozemek:	886,00 m ²			
Užitná plocha:	1,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - poodíl id,1/2			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
44 159	1,00	44 159	1,00	44 159



Název:	RD Brandýs			
Popis:	Prodej rodinného domu 130 m ² , pozemek 654 m ² Na Okraji, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav - Brandýs nad Labem 8 500 000 Kč Nabízím k prodeji samostatný, rodinný dům s dispozicí 3+1 a dvěma garážemi, s podlahovou plochou 130 m ² , stojící na rovinatém pozemku o výměře 654 m ² , v jihozápadní části města Brandýsa nad Labem, v ulici Výletní. Dům je součástí vyhledávané, rezidenční klidové zóny města, zastavěné výhradně rodinnými domy. Dům samotný je patrovou, zděnou stavbou, s rovnou střechou, v původním a udržovaném stavu, vystavěný a dokončený v 80. letech.			
Pozemek:	654,00 m ²			
Užitná plocha:	130,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oiceňovaný objekt			1,00	
K3 Poloha - v podobné poloze			1,00	
K4 Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení			0,85	
K5 Celkový stav			0,85	
K6 Vliv pozemku - poněkud větší pozemek			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu -			



oceňovaný objekt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - poněkud větší pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 500 000	130,00	65 385	0,68	44 462

Název: RD Brandýs

Popis: Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 84 m² Spořilov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav - Brandýs nad Labem 7 990 000 Kč rodinný dům s garáží a zahradou v Brandýse nad Labem v části Spořilov. Celková plocha pozemku je 618 m², podlahová plocha domu je 130 m² a aktuálně se nachází ve velmi zachovalém stavu. Aktuální dispozice domu je 4+1, je částečně podsklepený, konstrukce je zděná, tašky pálené, v přízemí jsou plastová okna, v patře původní dřevěná. Rozvody jsou původní. Vytápění je řešeno pomocí plynového kotle, ohřev vody vlastním bojlerem. K dispozici jsou veškeré inženýrské sítě, tedy elektřina, voda, kanalizace a plyn. Stáří domu je přibližně 60 let, ačkoliv je aktuálně vše funkční a zachovalé, je vhodný k rekonstrukci.

Pozemek: 84,00 m²

Užitná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v poněkud horší poloze	0,95
K4 Provedení a vybavení - v podobném ST stavu a horším vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v poněkud horší poloze; Provedení a vybavení - v podobném ST stavu a horším vybavení; Vliv pozemku - větší pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 990 000	150,00	53 267	0,85	45 277

Minimální jednotková porovnávací cena	44 159 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	44 633 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	45 277 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	44 633 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	165,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 364 445 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. rodinný dům	3 484 944,- Kč
2. kopaná studna	45 511,- Kč
3. pozemky	1 101 006,- Kč
4. porosty	60 015,- Kč
Ocenění - celkem:	4 691 476,- Kč
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku	
1. VB celkem	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku - celkem:	-10 000,- Kč
Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	4 681 476,- Kč
Výsledná cena - celkem:	4 681 476,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	4 681 480,- Kč
slovy: Čtyřimiliónyšestsetosmdesátjednatisícčtyřistaosmdesát Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 681 480 Kč

slovy: Čtyřimiliónyšestsetosmdesátjednatisícčtyřistaosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. rodinný dům	3 472 480,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. kopaná studna	44 315,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. pozemky na LV 1565	7 235 200,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. rodinný dům na LV 258	7 364 445,- Kč

Porovnávací hodnota	7 364 445 Kč
Věcná hodnota	10 751 995 Kč
z toho hodnota pozemku	7 235 200 Kč

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

-nutnost postupné rekonstrukce

Obvyklá cena

7 300 000 Kč

slovy: Sedmmiliónůtřistatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 1565 v k.ú. Brandýs nad Labem odhaduji na částku 7 300 000,- Kč bez zohlednění podílů, potom podíl id. 1/8: 912 500,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

viz. výše cit. ZP

5.2. Kontrola postupu

viz. výše cit. ZP

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit nemovitost zapsanou na LV 1565 v k.ú. Brandýs nad Labem jako podklad pro dražbu

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 1565 v k.ú. Brandýs nad Labem odhaduji na částku 7 300 000,- Kč bez zohlednění podílů, podíl id.1/8: 912 500 ,- Kč

OBVYKLÁ CENA

7 300 000 Kč

slovy: Sedmmilionůtřistatisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z LV	2
situování	2
foto	1
snímek z PM	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6693.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6693-17/2023 evidence posudků.

V Bystřici pod Hostýnem 14.2.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 6693-17/2023

	počet stran A4 v příloze:
výpis z LV	2
situování	2
foto	1
snímek z PM	1

