

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 6469-02/2022**

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na nemovité věci –  
pozemek p.č.1450, jehož součástí je stavba č.p.90 s příslušenstvím a pozemek p.č.1449  
v katastrálním území Stará Boleslav (kód:609170),  
obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, okres Praha - východ.**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 9  
JUDr.Milan Usnul, soudní exekutor  
Bryksova 763/46  
198 00 Praha 9 - Černý Most
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci -  
**098 EX 1413/09-206**
- Oceňovací předpis:** Ocenění je provedeno s přihlédnutím  
k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb.,  
k provedení zákona č.151/1997 Sb.,  
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,  
ve znění zákona č.237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška),  
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,  
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb.,  
č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb.  
a č.424/2021 Sb. s účinností od 1.1.2022.
- Oceněno ke dni:** 31.ledna 2022
- Posudek vypracoval:** Ing.Jan Melš  
*znalec a odhadce*  
Bítovská 1227  
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.  
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.  
Celkem posudek obsahuje 16 stran a přílohy.

V Praze, dne 31.ledna 2022

## ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

*(Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)*

## METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy stavbou je rodinný dům, je cena zjištěná určena porovnávacím způsobem podle platné oceňovací vyhlášky.

**Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.237/2020 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení zdrojových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.**

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

# NÁLEZ

## 1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc - pozemek se stavbou rodinného domu a příslušenstvím a další pozemek ve funkčním celku se nalézají v ulici Lázeňská, na jižním okraji městské části Stará Boleslav. Objekt je přímo přístupný z veřejné komunikace.

Nemovitou věc tvoří:

- pozemek p.č.1450, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p.90,
- pozemek p.č.1449, zahrada, pozemek ve funkčním celku
- stavba RD, č.p.90 s příslušenstvím
- venkovní úpravy (vedlejší stavby a venkovní úpravy)

vše v katastrálním území Stará Boleslav (kód:609170), obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, okres Praha - východ.

**Podle Usnesení o ustanovení znalce je oceňován ideální spoluvlastnický podíl na nemovité věci o velikosti 1/3.**

Vedlejší stavby a venkovní úpravy jsou oceněny spolu se stavbou hlavní.

Stavba RD je stavebně dokončena a je, resp. může být běžným způsobem užívána. Objekt je, podle informace spoluvlastníka nemovité věci napojen na vodu z vlastního zdroje (studna se nachází na hranici sousedního pozemku – znalci není znám právní titul, podle kterého je studna užívána – ani spoluvlastník, ani zástupce druhého spoluvlastníka znalci nepředložili žádný doklad o vlastnictví studna - studna tedy není předmětem ocenění), splaškové vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Objekt může být napojen na veřejný vodovod a rozvod plynu. Obě sítě mají vysazenou odbočku a jsou ukončeny na hranici pozemku. Rozvod elektro je funkční, ale k datu ocenění je úředně odpojen elektroměr.

Brandýs nad Labem - Stará Boleslav je obcí regionálního významu v okrese Praha - východ. Brandýs nad Labem - Stará Boleslav má statut města a je sídlem úřadu s rozšířenou působností a sídlem pověřeného obecního úřadu. Stará Boleslav je městskou částí. Podle Malého lexikonu obcí v obci žije 19420 stálých obyvatel. Dostupnost obce prostředky hromadné dopravy je dobrá (bus, vlak a zastávka PID). V obci jsou dostupné všechny základní i nadstavbové služby a úplná sestava inženýrských sítí.

## 2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení sp.zn. 098 EX 1413/09-206 Exekutorského úřadu Praha 9, soudní exekutor JUDr. Milan Usnul.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Stará Boleslav (kód:609170), obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, list vlastnictví č.2227,vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ.

Kopie katastrální mapy pro katastrální území Stará Boleslav (kód:609170), obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ.

Výkresová dokumentace

- zjednodušená, rozměrové schéma, vypracoval znalec při místním šetření.

Znalecký posudek č.1-39/2021, vypracoval dne 3.3.2021 Ing. Ivan Korčák ke dni 29.10.2019 zadavatel Okresní soud Praha - východ ve věci 22D872/2019-55.

Informace získané na místně příslušných úřadech a od spoluvlastníka nemovité věci pana Jiřího Neuheisla a zástupce dalšího spoluvlastníka pana Jaromíra Fanty.

Opakovaná místní šetření znalce s účastí spoluvlastníka nemovité věci pana Jiřího Neuheisla a zástupce druhého spoluvlastníka pana Jaromíra Fanty konané ve dnech 11.1.2022 a 31.1.2022.

### 3. Vlastnictví

Podle Výpisu z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.2227 pro katastrální území Stará Boleslav (kód:609170), obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, okres Praha - východ zapsáni

Monika Fantová

Na baterii 357/8

250 01 Brandýs nad Labem - Stará Boleslav

identifikátor 745829/1038

podíl 2/3

Jiří Neuheisl

Náměstí Komenského 1

277 13 Kostelec nad Labem

identifikátor 680123/1833

podíl 1/3

### 4. Přílohy posudku

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Mapa širších souvislostí
- Fotodokumentace
- Příklady porovnatelných nemovitých věcí

### 5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zastavěná plocha+JFC)
- 2) Rodinný dům se šikmou střechou

\* \* \*

**Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.**

**Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.**

**Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.**

\* \* \*

# POSUDEK A OCENĚNÍ

## CENA ZJIŠTĚNÁ

### 1. Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zastavěná plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 1.1 Popis

Pozemek:

- p.č.1450 o výměře 233 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba objektu bydlení č.p.90.

- p.č.1449 o výměře 239 m<sup>2</sup>, zahrada, pozemek ve funkčním celku

#### 1.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku 239+233 = 472.00 m<sup>2</sup>

#### 1.3 Výpočet $l_u$ - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $U_i$
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> Nad 5000 obyvatel	1	0.85
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Všechny obce v okr. Praha-východ	3	0.85
<b>3. Poloha obce</b> Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	3	1.02
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Komplexní vybavenost	1	1.00
Součin hodnot $l_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.7370$		0.7370

#### 1.4 Výpočet $l_o$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $O_i$
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
<b>2. Svažitost pozemku a expozice</b> Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Neztížené základové podmínky	3	0.00
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00

<b>6. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem 0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

### 1.5 Výpočet $I_t$ - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $T_i$
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b>	3	0.06
Poptávka je vyšší než nabídka		
<b>2. Vlastnické vztahy</b>	3	-0.01
Pozemek ve spoluvlastnictví		
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b>	3	0.05
Pozitivní, stabilizovaná území		
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>	2	0.00
Bez vlivu		
<b>5. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>6. Povodňové riziko</b>	3	0.95
Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)		
<b>7. Význam obce</b>	-	1.00
Znak není posuzován		
<b>8. Poloha obce</b>	-	1.00
Znak není posuzován		
<b>9. Občanská vybavenost obce</b>	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		0.10

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.10) \times 0.95 = 1.045$$

### 1.6 Výpočet $I_p$ - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $P_i$
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>	1	0.04
Rezidenční zástavba		
<b>3. Poloha pozemku v obci</b>	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
<b>4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci</b>	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
<b>7. Osobní hromadná doprava</b>	3	0.02
Dobrá dostupnost centra obce		
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		

<b>9. Obyvatelstvo</b>	2	0.00
Bezproblémové okolí		
<b>10. Nezaměstnanost</b>	3	0.01
Nižší než je průměr v kraji		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	3	0.30
Vlivy zvyšující cenu		
<b>Celkem *</b>		<b>0.40</b>

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává  
 $I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.40) \times 1 = 1.400$

### 1.7 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>1.016,-</b>
ZC = ZC <sub>v</sub> x I <sub>u</sub> = 1379 Kč x 0.737 = 1016 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.4630
I = I <sub>o</sub> x I <sub>t</sub> x I <sub>p</sub> = 1.000 x 1.045 x 1.400		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>1.486,41</b>
Cena za celou výměru 472.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>701.584,58</b>
<b>Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zastavěná plocha+JFC)</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>701.585,-</b>

## 2. Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

### 2.1 Popis

Stavba rodinného domu č.p.90 s příslušenstvím, součást pozemku p.č.1450, katastrální území Stará Boleslav (kód:609170), obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, okres Praha - východ.

Stavba je řadovým objektem, který je součástí původní zástavby lokality. Objekt není podsklepen a má jedno nadzemní podlaží a šikmou, sedlovou (v části pultovou) střechu nad lomeným půdorysem. Podstřešní prostor není stavebně upraven. Objekt je realizován tradiční zdící technologií, použity jsou běžné zdící materiály a obvyklé stavební detaily. Podle dostupných informací je objekt realizovaný před více než 100 lety. Objekt je, resp. může být, běžným způsobem užíván. Technický stav odpovídá zvolenému konstrukčnímu systému, použitým materiálům, době a způsobu užívání a nekoncepční údržbě. Při vizuální kontrole nebyly zjištěny žádné závažné statické poruchy.

Objekt k datu ocenění není užíván a je úředně odpojen od přípojky elektro.

Dispozice:

- 1.np - bytová jednotka 2+1 s příslušenstvím

Vybavení: vytápění je řešeno elektrickým kotlem a lokálním topidlem na pevná paliva, TUV v zásobníkovém ohřivači, koupelna s integrovaným WC, vybavení kuchyně je standardní, okna jsou standardní.

Součástí hlavní stavby jsou i dvě vedlejší stavby:

1. Přístřešek - dílna v severovýchodní části pozemku p.č.1449. Částečně obezděná dřevěná konstrukce, bez vybavení, provizorní rozvod elektro. Objekt je bez údržby, pouze zbytková životnost.

2. Přístřešek navazující na hlavní (uliční) fasádu. Jedna zděná zeď s vraty. Přístřešek byl užíván ke stání vozidla. Konstrukce byla v loňském roce zasažena požárem.

Vedlejší stavby jsou oceněny se stavbou hlavní.

Spolu se stavbou hlavní jsou oceněny i venkovní úpravy.

## 2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

## 2.3 Obestavěný prostor

Podrobný výpočet je uložen v archivu znalce.

obestavěný prostor 444.30\*1 = 444.30 m<sup>3</sup>

## 2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP	94.16 94.16 m <sup>2</sup>	0.00 m	3.40 m

Celkem žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží.

Průměrná zastavěná plocha podlaží je 94.16 m<sup>2</sup> a průměrná výška podlaží je 3.40 m.

## 2.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	<b>Základy vč. zemních prací</b> podstandard	0.08200	100%	-0.082
9.	<b>Vnější obklady</b> chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
11.	<b>Schody</b> chybí	0.01000	100%	-0.01*1.852
18.	<b>Bleskosvod</b> chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
21.	<b>Instalace plynu</b> chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
26.	<b>Ostatní</b> chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
				-0.19312

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.19312) = 0.8957$



**2.6 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)**

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
<b>0. Typ stavby a)</b> Nepodsklepený se šikmou střechou	1	A
<b>1. Druh stavby</b> Dvojdomek, dům řadový	2	-0.01
<b>2. Provedení obvodových stěn b)</b> Zdivo cihelné nebo tvárnice	3	0.00
<b>3. Tloušťka obvodových stěn</b> 45 cm	2	0.00
<b>4. Podlažnost c)</b> Hodnota 1 Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 94.16 m <sup>2</sup> / zastavěná plocha 1.NP 94.16 m <sup>2</sup> = podlažnost 1.00	1	0.00
<b>5. Napojení na sítě (přípojky)</b> Přípojka elektro, studna na pozemku	2	-0.05
<b>6. Způsob vytápění stavby</b> Ústřední	3	0.00
<b>7. Základní příslušenství v RD d)</b> Úplné - standardní provedení	3	0.00
<b>8. Ostatní vybavení v RD</b> Bez dalšího vybavení	1	0.00
<b>9. Venkovní úpravy</b> Standardního rozsahu a provedení	3	0.00
<b>10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD</b> Standardní příslušenství - vedlejší stavby	3	0.10
<b>11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou</b> Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	2	0.00
<b>12. Kritérium jinde neuvedené</b> Bez vlivu na cenu	3	0.00
<b>13. Stavebně-technický stav</b> Předpoklad provedení menších stavebních úprav (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří více než 100 let)	3	0.5100
Celkem *		0.04

\* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + 0.04) \times 0.51 = 0.530$$

**2.7 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>6.401,-</b>
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.530
It: index trhu		x 1.045
Ip: index polohy		x 1.400
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	<b>4.963,27</b>
Cena za celý obestavěný prostor 444.30 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>2.205.181,48</b>
<b>Rodinný dům se šikmou střechou</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>2.205.181,-</b>

## CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zastavěná plocha+JFC)	Kč	701.585,-
2) Rodinný dům se šikmou střechou	Kč	2.205.181,-
<hr/>		
<b>Výsledná cena zjištěná</b>	<b>Kč</b>	<b>2.906.766,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky – nemovitá věc celek</b>	<b>Kč</b>	<b>2.906.770,-</b>
<b>Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na nemovité věci</b>	<b>Kč</b>	<b>968.923,-</b>
<hr/>		

## METODA SROVNÁVACÍ

### 1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemek p.č.1450, jehož součástí je stavba č.p.90 s příslušenstvím a pozemek p.č.1449 v katastrálním území Stará Boleslav (kód:609170), obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, okres Praha - východ, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu srovnatelné nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány rodinné domy, které jsou lokalizovány v obci Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a okolí, jsou ve velmi dobrém technickém stavu (včetně interiéru), se standardním typem oken, cihlové konstrukce, centrální vytápění na tuhá paliva, rozvodem vody, kanalizace do žumpy či septiku, samostatně stojící, s vedlejšími stavbami bez vlivu na cenu, s možností parkování, s přístupem po zpevněné komunikaci, s velikostí pozemku cca 500 m<sup>2</sup> a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užité plochy.

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, technický stav stavby a interiéru, typ oken, konstrukce, vytápění, IS, typ domu, vedlejší stavby, velikost pozemku, přístupovou cestu, možnosti parkování a další vlivy.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 objektů, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

## 2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	KRC	Jednotková cena po KRC [Kč/m <sup>2</sup> ]	k <sub>1</sub>	Lokalita	k <sub>2</sub>	Technický stav budovy	k <sub>3</sub>	Technický stav bytového prostoru
1	8998000	275	32720	0,90	29448	1,00	Výletní, BnL	0,80	před rekonstrukcí	0,80	před rekonstrukcí
2	5760000*	150	38400	0,90	34560	1,00	Dobrovského StB	0,90	dobrý	0,90	dobrý
3	8900000	223	39910	0,90	35919	0,95	Hlavní, Toušeň	0,90	dobrý	0,90	dobrý
4	5990000	130	46077	0,90	41469	1,00	Na Sádkách BnL	1,00	velmi dobrý novostavba	1,00	velmi dobrý novostavba
5	8900000	160	55625	0,90	50063	0,95	Polerady	1,00	velmi dobrý	1,00	velmi dobrý

i	k <sub>4</sub>	Typ konstrukce	k <sub>5</sub>	Typ oken	k <sub>6</sub>	Typ vytápění	k <sub>7</sub>	Vybavení	k <sub>8</sub>	Inženýrské sítě
1	1,00	cihlová	1,00	standard	0,95	lokální	0,95	podstandardní	1,00	elektro, voda, kanalizace, plyn
2	1,00	cihlová	1,00	standard	0,95	lokální	0,95	podstandardní	1,00	elektro, voda, kanalizace, plyn
3	1,00	cihlová	1,00	standard	1,00	ústřední	1,00	standardní	1,00	elektro, vodovod, kanalizace, plyn
4	0,95	smíšená	1,00	standard	1,00	ústřední	1,00	standardní	1,00	elektro, vodovod, kanalizace, plyn
5	1,00	cihlová	1,00	standard	1,00	ústřední	1,00	standardní	0,95	elektro, studna, kanalizace

i	k <sub>9</sub>	Typ domu	k <sub>10</sub>	Možnost parkování	k <sub>11</sub>	Vedlejší stavby	k <sub>12</sub>	Velikost pozemku [m <sup>2</sup> ]	k <sub>13</sub>	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I <sub>s</sub>	JTC <sub>0</sub>
1	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní garáž	1,00	bez vlivu na cenu	1,00	427	1,00	bez vlivu na cenu	0,58	50928
2	1,00	samostatně stojící	1,00	na vl. pozemku	1,00	bez vlivu na cenu	1,00	507	1,00	bez vlivu na cenu	0,73	47276
3	0,95	řadový koncový	1,00	na vl. pozemku	1,00	bez vlivu na cenu	1,03	747	1,02	bazén	0,77	46770
4	1,00	samostatně stojící	1,00	na vl. pozemku	1,00	bez vlivu na cenu	1,00	441	0,80	příprava stavby	0,76	54564
5	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní garáž	1,00	bez vlivu na cenu	1,00	551	1,00	bez vlivu na cenu	0,93	53831

\*cena je stanovena následně – nabídková cena za podíl 1/6 na nemovité věci 640000

nabídková cena za celek 6/1, nabídková cena aukce/dražba 640000\*6 je 2/3 ceny, tedy:

$$640000 * 6 / 2 * 3$$

**3. Oceňovaná jednotková cena**

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	46770
Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	54564
Směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	3223
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	47451
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	53897
<b>Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>50674</b>

**4. Oceňovaná nemovitá věc**

Plocha [m <sup>2</sup> ]	94	<b>SJTC</b>	<b>50674 Kč</b>
Lokalita	Lázeňská, Stará Boleslav	k <sub>1</sub>	1,00
Technický stav budovy	dobrý	k <sub>2</sub>	0,90
Technický stav bytového prostoru	dobrý	k <sub>3</sub>	0,90
Typ konstrukce	cihlová	k <sub>4</sub>	1,00
Typ oken	standard	k <sub>5</sub>	1,00
Typ vytápění	ústřední el.kotel	k <sub>6</sub>	1,00
Vybavení	standardní	k <sub>7</sub>	1,00
Inženýrské sítě	voda/studna, kanalizace, elektro veřejný vodovod a plyn v dosahu	k <sub>8</sub>	1,01
Typ domu	řadový	k <sub>9</sub>	0,95
Možnost parkování	přístřešek na vlastním pozemku	k <sub>10</sub>	1,03
Vedlejší stavby	2 vedlejší stavby	k <sub>11</sub>	1,10
Velikost pozemku [m <sup>2</sup> ]	472	k <sub>12</sub>	1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	bez vlivu	k <sub>13</sub>	1,00
<b>Index odlišnosti oceňovaného objektu I<sub>o</sub></b>			<b>0,88</b>
<b>Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC<sub>o</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>			<b>44622</b>
<b>Celková srovnávací cena oceňované nemovité věci</b>			<b>4194468</b>
<b>Celková srovnávací cena spoluvlastnického podílu id.1/3 nemovité věci</b>			<b>1398156</b>

# REKAPITULACE

## OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemky s rodinným domem č.p.90 ve Staré Boleslavi, části obce Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, okres Praha - východ. Celková výměra pozemků je 472m<sup>2</sup>. Rodinný dům je zděný, technický stav je dobrý, 2 vedlejší stavby, přístup ke všem inženýrským sítím v obci.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – v dosahu Prahy

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Část nemovité věci (vedlejší stavba) poškozena požárem
- Úředně odpojený přívod elektro
- K datu ocenění nemovitá věc není užívána

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě porovnávacího způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.237/2020 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny porovnávacím způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

## Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné technické charakteristiky – pozemky s rodinným domem.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání. Z tohoto důvodu jsou nabídkové ceny korigovány koeficientem KRC.

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	2.906.770,-
2) Cena zjištěná nemovité věci – spoluvlastnický podíl id.1/3	Kč	968.923,-
3) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	4.194.468,-
4) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací – spoluvlastnický podíl id.1/3	Kč	1.398.156,-

---

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,  
že obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na nemovité věci –  
pozemek p.č.1450, jehož součástí je stavba č.p.90 s příslušenstvím a pozemek p.č.1449  
v katastrálním území Stará Boleslav (kód:609170),  
obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, okres Praha - východ,  
po zaokrouhlení je:**

**1 398 000,- Kč**

Slovy: jeden milión tři sta devadesát osm tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí  
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

**Rizika:**

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- objekt je realizován v zastavěném území.
- objekt se nachází v lokalitě s nízkým rizikem přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce).
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (věcné břemeno zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy ve prospěch ČEZ Distribuce)

**Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:**

1. Cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na nemovité věci podle platné oceňovací vyhlášky: 968.923,- Kč.
2. Na nemovité věci nevážnou žádné právní vady, které by dražbou nezanikly.
3. Nemovitá věc, ani žádná její část, nejsou kulturní památkou ve smyslu zvláštního právního předpisu.
4. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na nemovité věci je po zaokrouhlení ve výši: 1.398.000, Kč.

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**

V Praze, dne 31.ledna 2022

.....  
vypracoval

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6469-02/2022.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

**Ing. Jan Melš**  
*znalec a odhadce*  
Bítovská 1227  
140 00 Praha 4 – Michle  
tel. 603 25 39 38  
e-mail: jan.mels@atlas.cz