

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17553-2195/2022

Dodatek č. 1, kterým se nahrazuje původní znalecký posudek v celém rozsahu

Zadavatel znaleckého posudku:	REXIM REALITY s.r.o. Radlická 1170/61 150 00 Praha 5
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Karla Lípy č.p. 1560, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	04.11.2022
Zpracováno ke dni:	04.11.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.11.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 rodinného domu č.p. 1560 a pozemků parc. č. st. 1682 a parc. č. 297/9 v obci Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ, katastrální území Brandýs nad Labem.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 1560
Adresa předmětu ocenění:	Karla Lípy č.p. 1560, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-východ
Obec:	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Ulice:	Karla Lípy
Katastrální území:	Brandýs nad Labem

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 04.11.2022. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba při prohlídce - Šárka Ebrová, spolumajitelka oceňované nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

David Lukáš, K dálnici 1144/10, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav 1/6

Davidová Marcela, Karla Lípy 1560, Brandýs nad Labem, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav 1/2

Davidová Veronika, č. p. 50, 28913 Písty 1/6

Ebrová Šárka, Masarykovo náměstí 1/6, Brandýs nad Labem, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav 1/6

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 1560 a pozemky parc. č. st. 1682 a parc. č. 297/9 v obci Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ, katastrální území Brandýs nad Labem.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkrovní.

Základy domu jsou betonové a objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou keramicko-betonové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v letech 1970-1980. Dům je v původním stavu, neudržovaný a neobyvatelný (chybí zdroj vytápění a zdroj ohřevu vody, chybí umyvadlo, kuchyňské vybavení, ostatní vybavení je v zanedbaném stavu).

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: z části prvek chybí, zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek

střecha: poškozený prvek

zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako špatný, ke kompletní rekonstrukci.

Dispozice rodinného domu je 2+1.

1. PP		
Příslušenství	Sklep	36,45 m ²
1. NP		
Pokoj	Pokoj	18,25 m ²
Pokoj	Pokoj	18,69 m ²
Kuchyně	Kuchyně	19,14 m ²
Koupelna, WC	WC	0,98 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	6,32 m ²
Ostatní prostory	Zádveří	5,52 m ²
Ostatní prostory	Chodba	4,38 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	5,70 m ²
Podkroví		
Příslušenství	Půda	85,54 m ²
Příslušenství	Balkón	11,20 m ²
Podlahová plocha		78,97 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		212,16 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou špaletová. Obytné místnosti jsou orientované na sever a jih. Kuchyňské vybavení chybí. V koupelně se nachází klasická vana a na WC je klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna: lino

chodba: keramická dlažba

kuchyně: lino

místnosti: koberce, lino

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě (nyní odpojeno). Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden, přípojka plynu je na hranici pozemku. Objekt je bez zdroje vytápění a bez zdroje ohřevu vody.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 785 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený zděným plotem. Na pozemku se nachází ovocné a okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nachází zděná garáž v dezolátním stavu a pozůstatky zděných chlévů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení, kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V obci se nachází pobočka České pošty a kompletní soustava úřadů.

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

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis rodinného domu

Typ rodinného domu	samostatný objekt
Počet nadzemních podlaží	1
Podsklepení	částečné
Dům byl postaven v roce	1970-1980
Základy	betonové
Konstrukce	cihlová
Stropy	keramicko-betonové

Střecha	sedlová
Krytina střechy	pálená taška
Klempířské prvky	pozinkované
Vnější omítky	břízolitové
Vnitřní omítky	vápenné
Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: z části prvek chybí, zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: poškozený prvek zdívo: zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor

Dispozice	2+1		
Typ oken	špaletová		
Orientace oken obytných místností	sever, jih		
Koupelna(y)	klasická vana		
Toaleta(y)	klasická toaleta		
Vstupní dveře	dřevěné		
Typ zárubní	ocelové		
Vnitřní dveře	dřevěné plné		
Popis místností a rozměry v m ²	1. PP		
	Příslušenství	Sklep	36,45 m ²
	1. NP		
	Pokoj	Pokoj	18,25 m ²
	Pokoj	Pokoj	18,69 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	19,14 m ²
	Koupelna, WC	WC	0,98 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	6,32 m ²
	Ostatní prostory	Zádveří	5,52 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	4,38 m ²
	Ostatní prostory	Schodiště	5,70 m ²
	Podkroví		
	Příslušenství	Půda	85,54 m ²
	Příslušenství	Balkón	11,20 m ²
	Podlahová plocha		78,97 m ²

	Podlahová plocha vč. příslušenství	212,16 m ²
Elektrina	230V a 400V	
Vodovod	vodovod	
Svod splašek	jímka	
Plynovod	přípojka na hranici pozemku	
Řešení vytápění v domě	chybí	
Topná tělesa	chybí	
Řešení ohřevu vody v domě	chybí	
Podlahy v domě	koupelna: lino chodba: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: koberce, lino	
Popis stavu	špatný, neudržovaný, ke kompletní rekonstrukci	

Tabulkový popis pozemku rodinného domu

Velikost pozemku	785 m ²
Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
Vedlejší stavby	zděná garáž v dezolátním stavu, pozůstatky zděných chlévů
Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	zděný plot
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
Poloha v obci	jižní okraj obce
Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody;

	v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
---------------	---

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.11.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

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

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 379,00 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, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,026,00\,Kč/m^2}$$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a	III	1,00

- katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality
- | | | |
|--|-----|------|
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) | III | 1,03 |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,082}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,890}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,963$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,890$

1. Pozemky parc. č. st. 1682 a 297/9

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,890$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - orientace SV, S a SZ	III	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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,890 = 0,890$

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	1 026,-	0,890		913,14	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	297/9	681	913,14	621 848,34
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1682	104	913,14	94 966,56
Stavební pozemky - celkem			785		716 814,90

1.2. Rodinný dům č.p. 1560

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	6 401,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	46,00 m ²
1. NP:	=	92,80 m ²
2*5,6	=	11,20 m ²
zastřešení:	=	92,80 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	46,00 m ²	1,00 m
1. NP:	92,80 m ²	4,00 m
	11,20 m ²	3,60 m
zastřešení:	92,80 m ²	4,80 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(46)*(1,00)	=	46,00 m ³
1. NP:	(92,8)*(4,00)	=	371,20 m ³
	(2*5,6)*(3,60)	=	40,32 m ³
zastřešení:	(92,8)*(4,80)/2	=	222,72 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	680,24 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	104,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	242,80 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,33	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice 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 síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: chybí	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
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: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,800 = \mathbf{0,463}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,890}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 6\,401,- \text{ Kč/m}^3 * 0,463 = 2\,963,66 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 680,24 \text{ m}^3 * 2\,963,66 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,890 = 1\,794\,240,07 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 794 240,07 Kč

1.3. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 865,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: 5,3*3,8 = 20,14 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	20,14 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

1. NP: (5,3*3,8)*(2,70) = 54,38 m³

Obestavěný prostor - celkem: = 54,38 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00

2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve velmi špatném stavu - (nutná celková rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,800 = \mathbf{0,304}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,890}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 2\,865,- \text{ Kč/m}^3 * 0,304 = 870,96 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 54,38 \text{ m}^3 * 870,96 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,890 = 42\,152,90 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 42 152,90 Kč

1.4. Ovocné a okrasné dřeviny

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
ořešák vlašský 40	1 Ks	2 456,-		2 456,-	2 456,-
ořešák vlašský 10	1 Ks	1 558,-		1 558,-	1 558,-
třešeň - vysokokmen 40	2 Ks	813,-		813,-	1 626,-
švestka 40	2 Ks	70,-		70,-	140,-
Součet:				=	5 780,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	5 780,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Jehličnaté stromy I	15 840,-		40 roků 15 840,-	1,00 ks 15 840,-
Jehličnaté stromy II	18 610,-		40 roků 18 610,-	2,00 ks 37 220,-
			40 roků	1,00 ks

Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 930,-	1 930,-	1 930,-
Součet:		54 990,-	
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):	*	0,750	
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	1,000	
Celkem - okrasné rostliny	=	41 242,50 Kč	
Ovocné a okrasné dřeviny - zjištěná cena celkem	=	47 022,50 Kč	
Pozemky parc. č. st. 1682 a 297/9 - rekapitulace			
1.1. Pozemky:		716 814,90 Kč	
Stavby a porosty na pozemku:			
1.2. Rodinný dům č.p. 1560		1 794 240,07 Kč	
1.3. Garáž		42 152,90 Kč	
1.4. Ovocné a okrasné dřeviny		47 022,50 Kč	
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	1 883 415,47 Kč	
Pozemky parc. č. st. 1682 a 297/9 - zjištěná cena celkem	=	2 600 230,37 Kč	
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:		2 600 230,- Kč	

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Karla Lípy č.p. 1560, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ

Karla Lípy č.p. 1560, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Karla Lípy č.p. 1560, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	78.973 m ²	špatný	785 m ²	půda, sklep
1	Na skalkách č.p. 1514/16, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	154 m ²	před rekonstrukcí	1031 m ²	půda, garáž, sklep
2	Žižkova č.p. 316/16, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	150 m ²	dobrý	363 m ²	půda, sklep, kůlny
3	Výletní č.p. 1103/45, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	132 m ²	dobrý	580 m ²	garáž, vedlejší stavby

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	74 675,32 Kč	1	74 675,32 Kč	1	0.96	1.15	1.11	1.03	1.2622032	59 162,68 Kč
2	46 333,33 Kč	1	46 333,33 Kč	1	0.96	1.2	0.76	1.01	0.8842752	52 396,96 Kč
3	64 318,18 Kč	1	64 318,18 Kč	1	0.97	1.2	0.88	1	1.02432	62 791,10 Kč
Celkem průměr										58 116,91 Kč
Minimum										52 396,96 Kč
Maximum										62 791,10 Kč
Směrodatná odchylka - s										5 275,39 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										52 841,52 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										63 392,30 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha										
K3 - Koeficient úpravy: stav										
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K5) odráží vysokou podobnost vzorku č. 3 a oceňované nemovitosti.

Srovnávaný vzorek č. 1 má relativně lepší vlastnosti – větší pozemek. Z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K5) vyšší než 1.

Srovnávaný vzorek č. 2 má relativně horší vlastnosti – menší pozemek. Z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K5) nižší než 1.

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

58 116,91 Kč/m²

* 79 m²

= 4 591 236 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 600 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

2 600 230 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

4 600 000 Kč

Cena podílu id. 2/3 po zaokrouhlení

3 070 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: ocenění majoritního podílu

**Výsledná cena podílu id. 2/3 dle tržního porovnání - metoda porovnání
pomocí indexů**

2 760 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 rodinného domu č.p. 1560 a pozemků parc. č. st. 1682 a parc. č. 297/9 v obci Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ, katastrální území Brandýs nad Labem.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

2.760.000,- Kč

Slovy: dva miliony sedm set šedesát tisíc korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 14.11.2022

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



Ing. Martina Plachá

Martin Málek

František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek i dodatek je zapsán pod pořadovým číslem 17553-2195/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

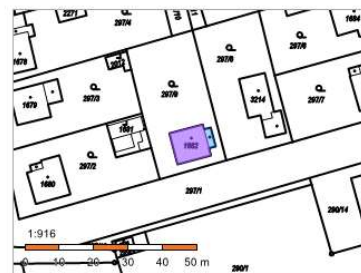
srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, fotodokumentace předmětu ocenění

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1682
Obec:	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav [538094]
Katastrální území:	Brandýs nad Labem [609048]
Číslo LV:	1909
Výměra [m ²]:	104
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:	Brandýs nad Labem [403008] ; č. p. 1560; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1682
Stavební objekt:	č. p. 1560
Ulice:	Karla Lípy
Adresní místa:	Karla Lípy č. p. 1560

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
David Lukáš, K dálnici 1144/10, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	1/6
Davidová Marcela, Karla Lípy 1560, Brandýs nad Labem, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	1/2
Davidová Veronika, č. p. 50, 28913 Písty	1/6
Ebrová Šárka, Masarykovo náměstí 1/6, Brandýs nad Labem, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

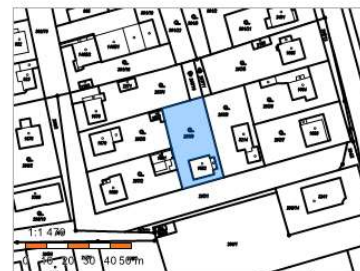
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	297/9
Obec:	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav [538094]
Katastrální území:	Brandýs nad Labem [609048]
Číslo LV:	1909
Výměra [m ²]:	681
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
David Lukáš, K dálnici 1144/10, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	1/6
Davidová Marcela, Karla Lípy 1560, Brandýs nad Labem, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	1/2
Davidová Veronika, č. p. 50, 28913 Písty	1/6
Ebrová Šárka, Masarykovo náměstí 1/6, Brandýs nad Labem, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
23001	681

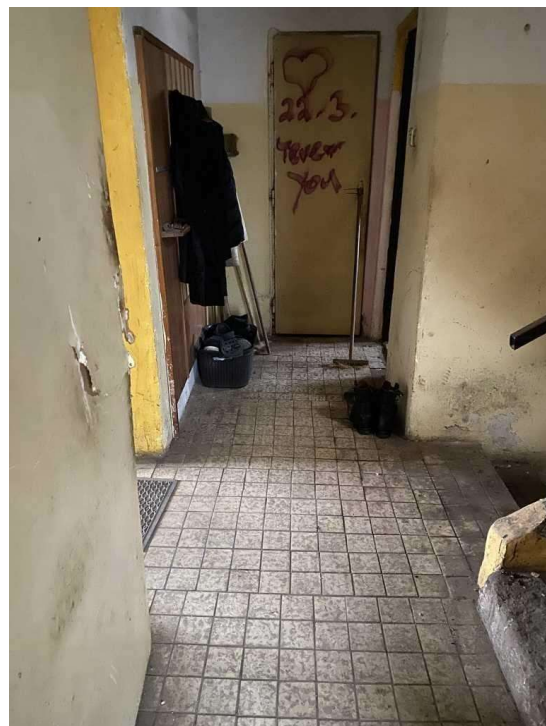
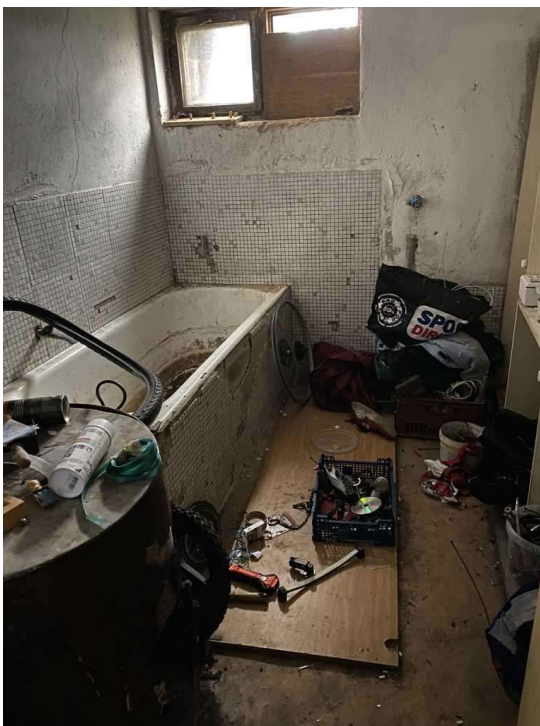
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

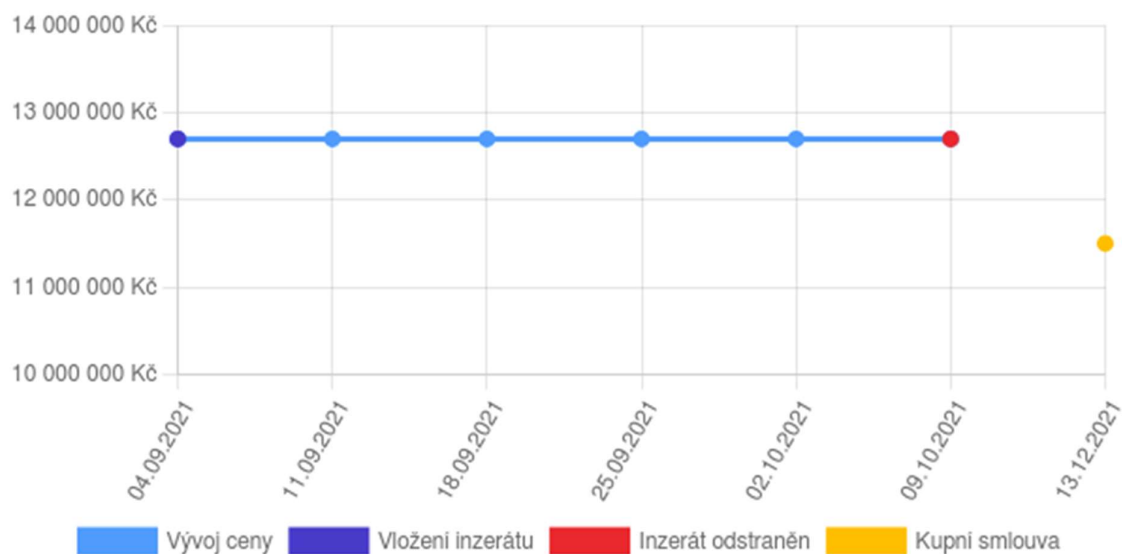


Rodinný dům, 154 m², Na skalkách č.p. 1514/16, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ

Celková cena: 11 500 000 Kč

Lokalita: Na skalkách č.p. 1514/16, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ

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



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

Lokalita	Na skalkách č.p. 1514/16, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	Cena dle KS	11 500 000 Kč
Číslo řízení	V-19935/2021-209	Datum podpisu KS	13.12.2021
Poznámka k ceně	12 700 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1031 m ²	Stav	Před rekonstrukcí

Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	3
Zastavěná plocha	122 m ²	Podlahová plocha	154 m ²
Užitná plocha	238 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	3	Plyn	Plynovod

Hledáte bydlení, které si můžete zrekonstruovat zcela dle svých představ? Místo, kterému vdechnete nový život? V blízkosti Prahy Vám nabízíme rodinný dům o aktuální dispozici 4+kk užitnou plochou 238,3m², z čehož je obytná plocha cca 153,6m², avšak záleží na novém majiteli, jak provede úpravy, obytná plocha může vzniknout i z aktuálního půdního prostoru. Pozemek o celkové rozloze 1031 m², z toho zastavěná plocha 122 m² a zahrada 909 m², v obci Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, v ulici Na Skalkách. Dům je dispozičně řešen prostorným zádveřím se vstupem do chodby, ze které je vchod do obývacího pokoje, následně do kuchyně s jídelnou, ze které je vstup na velkou terasu s výhledem do zahrady. Z chodby je dále vstup do koupelny s vanou a samostatného WC. Ze vstupní chodby vede schodiště do patra, kde se nachází druhá koupelna, ložnice s krásným výhledem do zahrady a pokoj s výhledem do klidné ulice. V suterénu domu je k dispozici garáž pro dva automobily, sklep, který nabízí mnoho úložného prostoru, technická místnost. Dům nabízí k využití i velký půdní prostor. Mimo garáže, je možno přímo na pozemku zaparkovat další automobily. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, obecní vodovod, elektřinu a plyn. Na pozemku je také vrtaná studna, kterou je možné v domě využívat. Vytápění řešeno novým plynovým kotlem. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

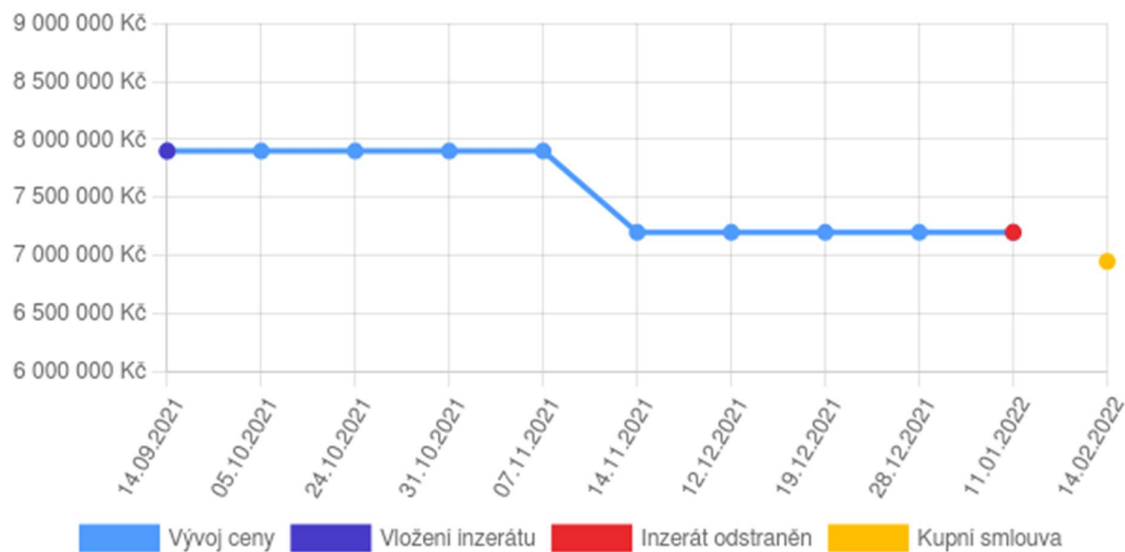


Rodinný dům, 150 m², Žižkova č.p. 316/16, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ

Celková cena: 6 950 000 Kč

Lokalita: Žižkova č.p. 316/16, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ

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



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

Lokalita	Žižkova č.p. 316/16, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	Cena dle KS	6 950 000 Kč
Číslo řízení	V-2181/2022-209	Datum podpisu KS	14.02.2022
Poznámka k ceně	7 200 000 Kč za nemovitost	Plocha pozemku	363 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Prizemní
Zastavěná plocha	150 m ²	Užitná plocha	150 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Plyn	Plynovod
Podlahová plocha	150 m ²		

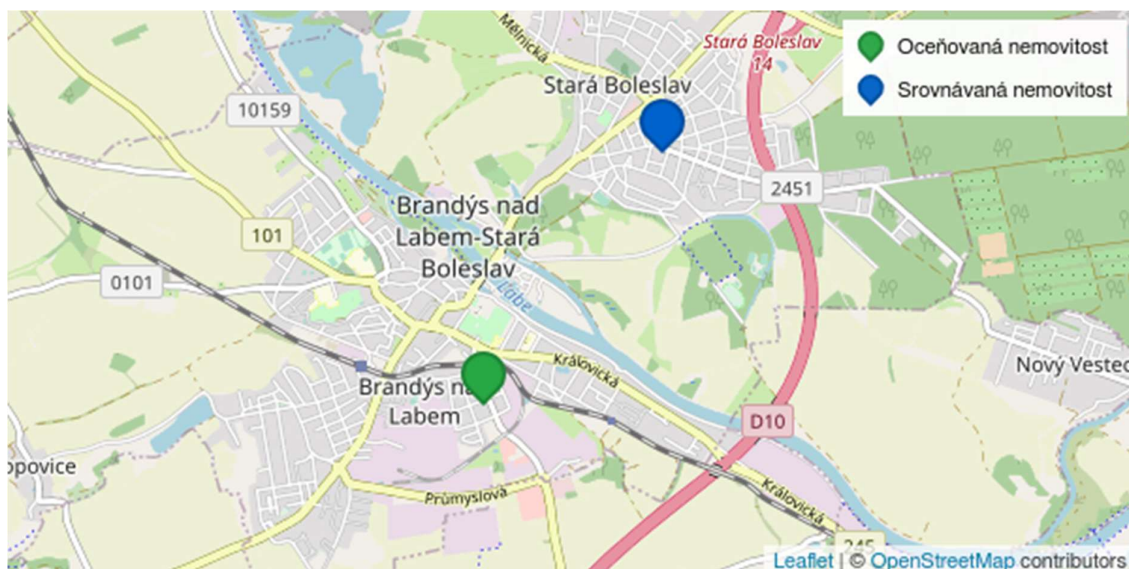
Prodej rodinného domu 3+1 se zahradou, pozemek 363 m², Brandýs nad Labem, Stará Boleslav, ulice Žižkova
Nabízím k prodeji rodinný dům 3+1 se zahradou v klidné lokalitě rodinných domů na pozemku 363 m² ve Staré Boleslavi, ulice Žižkova. Dispozice: přízemí - zasklená veranda, chodba, kuchyně s jídelním koutem, obývací pokoj, 2 ložnice, koupelna s umývadlem a vanou, WC, komora, prádelna, schodiště do podkroví (možnost vybudovat další obytné prostory). Původní objekt domu s přístavbou z r.1970, přístavba podsklepena. Dům udržovaný, okna dřevěná, podlahy beton, vytápění ústřední topení - plynový kotel z r.2017, komín vyvložkován, teplá voda bojler. Dům vhodný k rekonstrukci. Elektrina 220 i 380 V, veřejný vodovod, plyn, veřejná kanalizace, studna společná se sousedním domem. Na pozemku hospodářské budova a kůlny. Zahrada okrasná i užitková. Na pozemku možno zaparkovat, další parkovací místa před domem. informací u makléřky

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

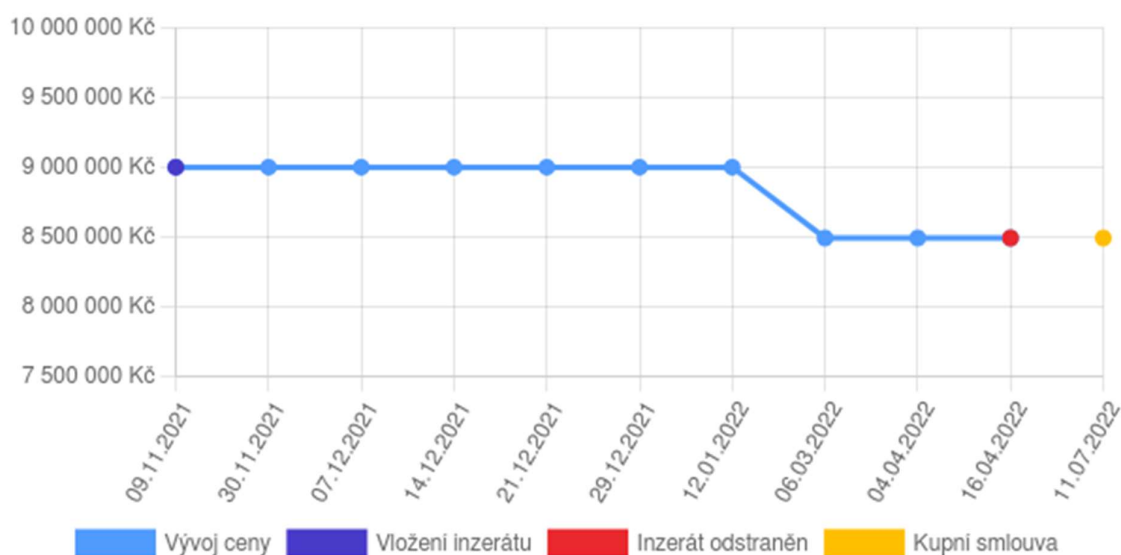


Rodinný dům, 132 m², Výletní č.p. 1103/45, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ

Celková cena: 8 490 000 Kč

Lokalita: Výletní č.p. 1103/45, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ

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



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

Lokalita	Výletní č.p. 1103/45, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	Cena dle KS	8 490 000 Kč
Číslo řízení	V-9530/2022-209	Datum podpisu KS	11.07.2022
Poznámka k ceně	8 490 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	580 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Užitná plocha	132 m ²	Plyn	Plynovod
Podlahová plocha	132 m ²		

Nabízíme k prodeji rodinný dům s užitnou plochou 132 m², se zahradou 379 m² v klidné části města Brandýs nad Labem. Dům je před rekonstrukcí, což zájemci nabízí možnost úpravy dle jeho představ. Zahrada za domem skýtá potenciál zóny pro odpočinek, relax i pro zahradničení. U domu je volně stojící garáž, další možnost parkování je před domem.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

