

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 6305 – 51 / 2021

Zadavatel:	Insolvenční správce
Sídlo:	Mgr. Petr Budziňský Letenská 121/8, Praha 8, PSČ: 118 01
Znalecká kancelář:	Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
IČ:	sídlo společnosti: Přemyslova 38/1285, 500 08 Hradec Králové 26302047 Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398. Znalecká kancelář je vedena v souladu s ustanovením § 47 odst. 2) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
kontakt:	www.znalci-cr.cz, IDDS: 87gq28s
obor, odvětví:	obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí
zpracovatelé:	Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti znalec: Jan Balcar, asistent znalce: Ing. Václav Kunášek
Popis předmětu posudku:	Ocenění nemovitých věcí evidovaných na listu vlastnictví č. 121, k.ú. Dolní Bousov, a to v rámci insolvenčního řízení č.j. KSPH 67 INS 6541/2020 .
Posudek obsahuje:	31 stran včetně příloh
Posudek se předává:	v elektronickém vyhotovení
Zpracováno:	22.03.2021

Obsah posudku	strana
A ZADÁNÍ.....	3
1 Úkol a předmět ocenění	3
2 Účel.....	3
3 Sdělení skutečností	3
B VÝČET PODKLADŮ.....	4
1 Podklady dodané zadavatelem.....	4
2 Podklady zajištěné znaleckou kanceláří.....	4
C NÁLEZ.....	5
1 Místní šetření	5
2 Den ocenění	5
3 Aplikované způsoby ocenění	5
D POSUDEK	6
1 Analýza dat	6
2 Výsledky analýzy dat, výsledky ocenění	22
E ODŮVODNĚNÍ.....	22
1 Odůvodnění rozdílů ve výsledcích jednotlivých metod ocenění	22
F ZÁVĚR.....	23
G ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	24
H SEZNAM PŘÍLOH.....	24

A ZADÁNÍ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě pokynu zadavatele posudku. Znalecká kancelář má odpovědět na otázku, jaká je obvyklá cena nemovitých věcí, resp. jaká je cena spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{4}$ na nemovitých věcech: pozemku parc.č. St. 84, jehož součástí je objekt bydlení č.p. 464, dále pozemku parc.č. St. 799, jehož součástí je budova garáže bez čp/če a dále pozemku parc.č. 1272/9 (evidovaný jako „trvalý travní porost“, užívaný jako zahrada), zapsáno na LV č. 121, k.ú. Dolní Bousov, vedeného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav.

Součástí ocenění: oplocení vč. podezdívky, vjezdová brána a branka, zpevněné plochy, studna, inženýrské sítě: přípojka el. energie, přípojka veřejného vodovodu, přípojka do veřejné kanalizace, přípojka plynovodu. Součástí pozemku parc.č. 1272/9 jsou také trvalé porosty (okrasné keře 3 ks, jehličnatý strom 1 ks, ovocné stromky 4 ks).

2 ÚČEL

Znalecký posudek bude sloužit pro účely insolvenčního řízení č.j. KSPH 67 INS 6541/2020, dlužník p. Martin Karásek.

3 SDĚLENÍ SKUTEČNOSTÍ

Zadavatelem nebyly znalecké kanceláři sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku, ve smyslu §40 odst. 2) vyhlášky č. 503/2020, o výkonu znalecké činnosti.

B VÝČET PODKLADŮ

1 PODKLADY DODANÉ ZADAVATELEM

- emailová objednávka ze dne 03.03.2021
- el. kopie usnesení KSPH 67 INS 6541/2020-A-14

2 PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZNALECKOU KANCELÁŘÍ

- barevná fotodokumentace a videozáznam
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky a zaměření
- snímek katastrální mapy
- znalecký posudek č. 2309-406/2013 ze dne 05.08.2013
- informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP), dostupná na adrese <https://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian/stavebniobjekty/vyhledej>
- funkce Měření v katastrální mapě, dostupné na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>, aplikační portál Marushka
- další informace podstatné pro ocenění byly získány z dostupných podkladů, zejména na cuzk.cz
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
- vyhláška č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2020
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2020
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2010 - 2020

C NÁLEZ

1 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném po předchozí telefonické domluvě s p. Martinem Karáskem dne 16.03.2021, a to za účasti spoluvlastnice, paní Danuše Karáskové.

2 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 22.03.2021, což je den ocenění.

3 APLIKOVANÉ ZPŮSOBY OCENĚNÍ

V tomto posudku je provedeno určení obvyklé ceny předmětu ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění a dle vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Způsob určení obvyklé ceny je definován v Části druhé oceňovací vyhlášky. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci (nebo její tržní hodnoty) se určí i cena zjištěná. Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky.

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných prodejkách nemovitostí (tedy sjednaných cenách) pouze stát prostřednictvím katastrálních a finančních úřadů, který však tyto údaje pro potřeby znalců systematicky netřídí a rovněž jim je takto neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze. My jsme využili realitní databáze Valuo Profi (viz profi.valuo.cz) a INEM (viz inem.cz), jejichž výhodou je mimo jiné pozorování trendu ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen. Následně jsme provedli vlastní pátrání po skutečně zrealizovaných prodejkách obdobných pozemků, a to přímo v katastrálním operátu pomocí zpoplatněné aplikace Dálkový přístup do katastru nemovitostí: <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>.

Výběr obdobných nemovitostí pro porovnání jsme provedli zejména podle těchto kritérií: poloha, technický stav a rozměry. Jedná se o kritéria, která mají u nemovitostí významný podíl na výši ceny. Za základní jednotku pro vzájemné rozměrové porovnání nemovitostí považujeme plošný rozměr, tedy metr čtvereční [m²], neboť plošné rozměry jsou pro účastníky realitního trhu obvykle určující, a to nejen u pozemků, ale také u staveb či bytů. Naproti tomu údaje o obestavěném prostoru, tedy metrech krychlových [m³], nejsou v realitní praxi kupujícími v podstatě vůbec vyžadovány. Dalšími parametry významnými pro porovnání jsou kromě polohy nemovitostí také informace o jejich původním stáří, o případných rekonstrukcích či modernizacích, o pozdějších přístavbách, nástavbách, dále o vybavenosti (např. dostupnost a kapacita inženýrských sítí, způsob vytápění, materiálové provedení instalací, oken, podlah) a také parametry ostatní (specifické, výjimečné - např. umístění v záplavovém území, výnosy z pronájmu, struktura zaměstnanosti, dopravní podmínky, obyvatelstvo v sousedství, parkovací podmínky, přístup přes cizí pozemky, poddolování, kontaminace apod.).

Zároveň jsme aplikovali ocenění dle §1c oceňovací vyhlášky, tzn. postupem definovaným v Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (v §2 až §38), s následným odůvodněním rozdílu v ocenění.

D POSUDEK

1 ANALÝZA DAT

1.1 Popis předmětu ocenění a jeho parametry

Popis:

Částečně podsklepený dvoupodlažní rodinný dům je půdorysně postaven ve tvaru čtverce, je samostatně stojící, situovaný na rovinatém pozemku. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Dům se nachází v souvisle zastavěné části obce, ve vzdálenosti 300 m od centra obce, do Mladé Boleslavi je vzdálenost 18,5 km, do Jičína je vzdálenost 19 km. Postaven byl v r. 1966, vše je v původním stavu, kromě kotle na vytápění. Přístup k objektu je možný z přilehlé komunikace ul. Požárníků přes vjezdovou bránu a branku, oplocení pozemků je provedeno. Inženýrské sítě: je provedeno napojení na el. energii, veřejný vodovod, plynovod, kanalizaci.

Konstrukční řešení a technické vybavení rodinného domu č.p. 464:

Doba výstavby:	Dle získaných informací byl dům postaven v roce 1965		
Počet podlaží:	z 1/3 podsklepeno, 2 nadzemní podlaží (vč. obytného podkroví), světlá výška místností v podkroví: 2,25		
Základy:	betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti		
Nosné konstrukce:	zděné z tvárnic vlastní výroby, nezatepleno		
Stropy:	dřevěné trámové, podbití rákosem a omítnutí		
Střecha:	tvar sedlový, krov je dřevěný	Krytina střechy:	eternit - šablony
Klempířské konstrukce:	dešťové žlaby a svody z pozinkovaného plechu, částečně opatřeno nátěry		
Vnitřní povrchy:	dvouvrstvé vápenocementové omítky		
Vnější povrchy:	vápenocementové omítky hrubé, obklad soklu kamenný		
Schody:	betonové s povrchem teraco		
Dveře:	dřevěné se zárubněmi a prahy, vstupní jsou dřevěné	Vrata:	nejsou
Okna:	dřevěná dvojitá		
Povrch podlah:	dle účelu užití místnosti: parkety, dlažba, PVC, betonová mazanina		

Vytápění:	ústřední na plyn z kombikotle, radiátory s hlavicemi		
Ohřev teplé vody:	plynový kombi kotel (dle sdělení osazen v r. 2000)		
Vnitřní vodovod:	proveden rozvod studené a teplé vody	Hygienické vybavení:	vana, umyvadlo, WC
Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů	Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu
Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V) a zásuvka motorového proudu (400V);		
Výtahy:	nejsou	Vybavení kuchyní:	plynový sporák
Ostatní:	digestoř nemá odtaž, rozvod antén; kopaná studna hl. 4,5 m slouží jen k zalévání		

Dispozice:

1.PP: schodiště, sklep cca 25 m²

1.NP: veranda, předsíň, chodba, kuchyň, 2 pokoje, koupelna, WC, komora se vstupem do sklepa

2.NP - podkroví: schodiště, chodba, 2 pokoje, 2 komory, půda

Konstrukční řešení a technické vybavení garáže:

Jedná se o nepodsklepenou, zděnou stavbu, stojící za rodinným domem. Nosné konstrukce jsou zděné z cihel, vnitřní i vnější omítky vápenocementové. Střecha je pultová s dřevěným krovem, krytinu tvoří vlnitý osinkocement. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu. Je proveden rozvod elektřiny. Okna jsou kovová s jednoduchým zasklením. Vrata dvoukřídlá, kovová. Jinak je objekt bez jakéhokoliv dalšího technického vybavení.

Rozměrové parametry:

Název	Obestavěný prostor [m ³]	Zastavěná plocha [m ²]	Užitná plocha [m ²]
Rodinný dům č.p. 464	748,00	110,64	159,10
Garáž	209,00	55,00	44,00
Pozemky St. 584, St. 799, 1272/9	-	156,60	480,40

Parametry technické povahy:

Prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou zatím v dobrém technickém stavu, některé prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) vykazují známky opotřebení, způsobeného zejména vlivem slabší údržby. Pokud nedojde k opravě uvedených závad, bude zkrácena celková životnost stavby. Není dokončena fasáda.

Jinak je objekt bez viditelných statických poruch a jeho stavebně - technický stav odpovídá stáří, technologickým postupům výstavby a použitým stavebním materiálům a slabší údržbě.

Další připomínky existují rovněž v rovině estetické v oblasti obnovy omítek, maleb a nátěrů či výměně obkladů, které jsou sice ještě funkční, ale již neodpovídají nárokům současného standardu.

Parametry ekonomické povahy:

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit poměrně vysoké finanční prostředky na rekonstrukci a opravy. Stanovení jejich výše značně přesahuje rámec tohoto znaleckého posudku, navíc jsou závislé na představě o rozsahu a kvalitě rekonstrukce potenciálním novým vlastníkem vzešlým z dražby - samozřejmě po nezbytné dohodě s dalším spoluvlastníkem.

Parametry právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 121 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro insolvenční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

1.2 Porovnávací způsob ocenění

Porovnávací obdobné nemovitosti:

poznámka: zkratka ON = Obdobná Nemovitost

ON1) Obdobné nemovitosti na adrese Pod Rybníkem č.p. 203, Dolní Bousov

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-10975/2020-207; KP Mladá Boleslav

Specifikace viz aproximační tabulka níže.

Jedná se o rustikální dům z roku 1932, s dispozicí 3+1 a s užitnou plochou 81,86 m², nedaleko od Pískového rybníka. Interiéru dominuje prosluněná veranda, potenciálem je prostorná půda v půdorysném tvaru písmene „L“. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci.



Zdroj informace o ceně:

Český úřad zeměměřičský a katastrální
webová aplikace www.cuzk.cz

a

Realitní databáze INEM
inem.cz

ON2) Obdobné nemovitosti na adrese Nádražní č.p. 100, Dolní Bousov

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-7636/2020-207; KP Mladá Boleslav

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace www.cuzk.cz

ON3) Obdobné nemovitosti na adrese Dlouhá č.p. 50, Dolní Bousov

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-6762/2020-207; KP Mladá Boleslav

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



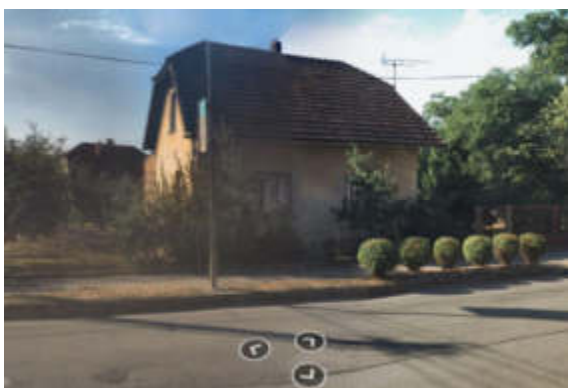
Zdroj informace o ceně:

Český úřad zeměměřičský a katastrální
webová aplikace www.cuzk.cz

ON4) Obdobné nemovitosti na adrese Příhonská č.p. 339, Dolní Bousov

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-11358/2020-207; KP Mladá Boleslav

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Český úřad zeměměřičský a katastrální
webová aplikace www.cuzk.cz

ON5) Obdobné nemovitosti na adrese V Kališti č.p. 312, Dolní Bousov

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-7688/2020-207; KP Mladá Boleslav

Jedná se o rodinný dům o dispozici 6+1, kdy zastavěná plocha činí 127 m². V přízemí domu se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, pracovna, koupelna s rohovou vanou, vstupní hala, šatna, WC a technická místnost. V patře jsou tři pokoje, dále koupelna se sprchovým koutem, vanou a s WC. Okolo domu je zahrada o výměře 580 m², kde se nachází bazén a terasa.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Český úřad zeměměřičský a katastrální
webová aplikace www.cuzk.cz

a

Realitní databáze INEM
inem.cz

Srovnávací analýza a úprava cen korekcí v návaznosti na odlišnost obdobných nemovitostí:

Aproximační matice:

Srovnávací období nemovitosti	Výměra [m²]	Cena k porovnání [Kč/m²]	Meziroční indexy cen	Korekce - koeficienty odlišnosti						Určená obvyklá cena [Kč/m²]
				zdroj informace o ceně	poloha	velikost	technický stav a vybavenost	pozemky	ostatní	
1	98,53	23 240,53	1,000	1,00	1,00	1,10	0,90	1,10	1,00	25 308,94
2	106,68	28 122,41	1,000	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	28 052,10
3	105,30	24 691,59	1,000	1,00	1,00	1,00	0,80	1,10	1,00	21 728,60
4	123,79	20 196,27	1,000	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	16 358,98
5	161,65	34 952,06	1,000	1,00	1,00	1,00	0,50	1,00	0,95	16 602,23
n: počet srovnávacích nemovitostí										5
Určená obvyklá cena:										21 610,17
Statistické veličiny:										
Směrodatná odchylka [SO]										5 192,00
Minimální hodnota										16 358,98
AP - SO										16 418,17
Aritmetický průměr [AP]										21 610,17
AP + SO										26 802,17
Maximální hodnota										28 052,10
Výměra:	159,10 m²									3 438 134,69
Spoluvlastnický podíl:						1 / 4				859 533,67
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu po zaokrouhlení:										859 500

Odůvodnění odchylek způsobených korekcí:

Ocenění jsme provedli přímým srovnáním s 5ti obdobnými nemovitostmi, přičemž správnému předvýběru srovnávacích nemovitostí jsme věnovali velkou péči, neboť tím dopředu eliminujeme nutnost použití vysokých korekčních koeficientů pro účely aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit vůči oceňované nemovitosti. Tento přístup již v samém zárodku metodického postupu vylučuje možnost nějakých zásadních chyb.

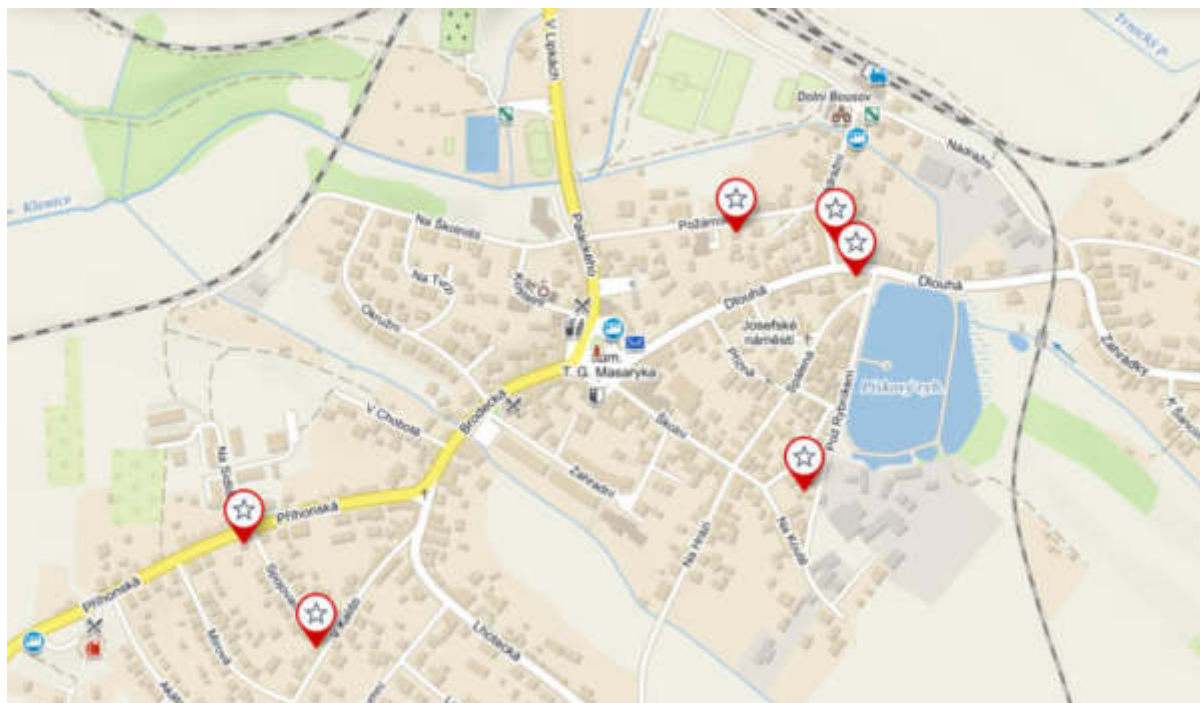
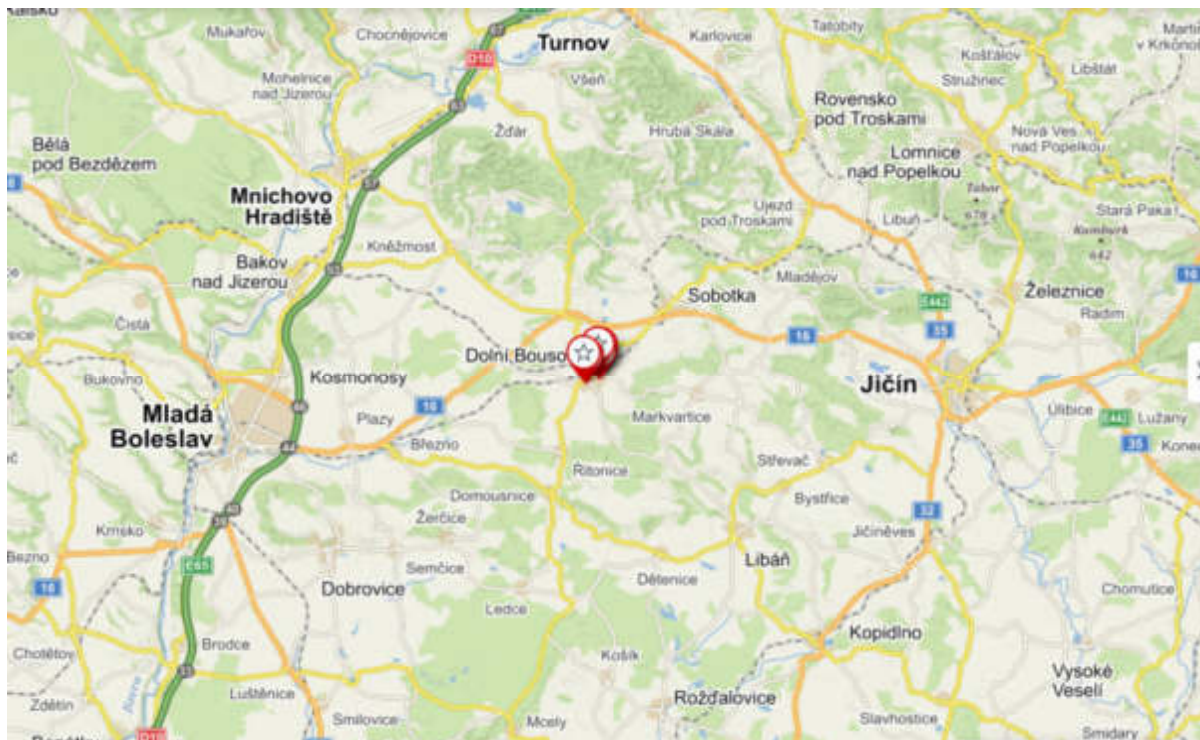
Ke koeficientům odlišnosti „*velikost*“ a „*technický stav a vybavení*“ uvádíme, že platí zásada, je-li vzorek klasifikován jako lepší oproti nemovitostem oceňovaným, pak aby reflektoval jejich hodnotu, je třeba jeho cenu snížit, takže úprava ceny představuje srážku, a je-li naopak vzorek horší, úprava bude mít formu přírážky.

Ke koeficientu „*pozemky*“ uvádíme, se jedná o specifikaci polohy pozemku v rámci zástavby, zjištěnému vybavení infrastruktury, vlivu stabilizovaného území nebo navrhovaného území změn, vč. úpravy velikostního parametru, a to vše je uvažováno jako funkční celek se stavbou.

Ke koeficientu odlišnosti „*ostatní*“ uvádíme, že zde jsou cenově zachyceny specifické nebo zvláštní okolnosti promítnuté do výsledné obvyklé ceny, jako např. přístup přes cizí pozemky, umístění nemovitostí v záplavovém území, struktura zaměstnanosti, dopravní a parkovací podmínky, obyvatelstvo v sousedství, poddolování, kontaminace apod.

Ke koeficientu odlišnosti „*zdroj informace o ceně*“ uvádíme, že jako zdroj informací o sjednaných cenách využili databázi Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, díky níž jsme dohledali skutečně realizované prodeje obdobných nemovitostí, a to v posledním blízkém období. Z toho důvodu žádné korekce cen neprovádíme.

Ke koeficientu odlišnosti „poloha“ nejdříve přikládáme lokalizaci předmětu ocenění vůči porovnávacím nemovitostem:



Pokud jsou zde oceňované nemovitosti situovány výhodněji, než konkrétní srovnávací nemovitost, pak koeficient odlišnosti má vyšší hodnotu než 1,00, a naopak.

1.3 Cena zjištěná

V této kapitole je provedeno ocenění postupem definovaným v Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (§2 až §38) č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Základní informace:

LV: 121
Kraj: Středočeský
Okres: Mladá Boleslav
Obec: Dolní Bousov
Katastrální území: Dolní Bousov
Počet obyvatel: 2 788

Položkový obsah:

1. Objekt bydlení č.p. 464
2. Objekt garáže bez čp/če na parc.č. St. 799
3. Pozemky
4. Trvalé porosty

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

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: Vlivy zvyšující cenu - komentář	III	0,30
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 vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v	V	1,02

nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně		
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,326}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,300}$$

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - komentář	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,350}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,790}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,755}$$

1. Objekt bydlení č.p. 464

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	56 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 611,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	32,80 m ²
1.NP:	=	110,64 m ²
2.NP (podkroví):	=	98,40 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	32,80 m ²	2,30 m
1.NP:	110,64 m ²	2,80 m
2.NP (podkroví):	98,40 m ²	2,25 m

Obestavěný prostor

OP celkem:	=	748,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	748,00 m³

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,19

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, 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: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium 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 56 let:

$$s = 1 - 0,005 * 56 = \mathbf{0,720}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,720 = \mathbf{0,515}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,300}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,350}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,611,- \text{ Kč/m}^3 * 0,515 = 1\,344,67 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 748,00 \text{ m}^3 * 1\,344,67 \text{ Kč/m}^3 * 1,300 * 1,350 = 1\,765\,202,10 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 765 202,10 Kč**

2. Objekt garáže bez čp/če na parc.č. St. 799

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	55,00	2,50 m
55,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	OP celkem	209 = 209,00
Obestavěný prostor - celkem:		209,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30

5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					96,71
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9671

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9671
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 762,28
Plná cena: 209,00 m ³ * 2 762,28 Kč/m ³	=	577 316,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 56 / 100 = 56,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 56,0 % / 100)	*	0,440
Nákladová cena stavby CS_N	=	254 019,27 Kč
Koeficient pp	*	1,755
Cena stavby CS	=	445 803,82 Kč
Objekt garáže bez čp/če na parc.č. St. 799 - zjištěná cena	=	445 803,82 Kč

3. Pozemky

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,300

Index polohy pozemku I_P = 1,350

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 chráněná 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,300 * 1,000 * 1,350 = 1,755$$

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	637,-	1,755		1 117,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 584	109	1 117,94	121 855,46
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 799	64	1 117,94	71 548,16
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1272/9	480	1 117,94	536 611,20
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	730 014,82 Kč

4. Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	730 014,82
Celková výměra pozemku	m ²	653,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	160,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	178 870,40
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	11 626,58
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	11 626,58 Kč

Souhrn a výpočet ceny spoluvlastnického podílu:

1. Objekt bydlení č.p. 464	1 765 202,10 Kč
2. Objekt garáže bez čp/če na parc.č. St. 799	445 803,80 Kč
3. Pozemky	730 014,80 Kč
4. Trvalé porosty	11 626,60 Kč
Zjištěná cena - celkem:	2 952 647,30 Kč
Spoluvlastnický podíl ¼:	738 161,82 Kč
Zjištěná cena podílu po zaokrouhlení:	738 160,- Kč

2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT, VÝSLEDKY OCENĚNÍ

Tabulka:

Cena obvyklá - Porovnávací způsob ocenění	994 300,- Kč
Cena zjištěná - Ocenění dle oceňovací vyhlášky	738 160,- Kč

E ODŮVODNĚNÍ

1 ODŮVODNĚNÍ ROZDÍLŮ VE VÝSLEDKÁCH JEDNOTLIVÝCH METOD OCENĚNÍ

Podstatou porovnávací metodiky je aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit pomocí korekčních koeficientů k entitě oceňované. Tento postup jsme důsledně aplikovali.

Cena zjištěná podle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (§2 až §38) je odbornou veřejností nazývaná cenou tzv. „administrativní“, někdy též „úřední“. Vychází z metodiky poprvé uvedené v r. 1994, a to vyhláškou č. 178/1994 Sb. Primárně sloužila pro fiskální účely, postupně byla 25× aktualizována a modernizována, naposledy k 1.1.2021, vždy však při ocenění staveb pracovala se základní jednotkou metr krychlový [m³], kterou ovšem v realitní praxi zájemci o koupi nemovitosti v podstatě vůbec nevyžadují, nejsou ani do kupních smluv či inzerátů uváděny, většinou ani známy, a tak následně musí docházet k indikativním přepočtům. Navíc ke srovnání dochází tzv. nepřímou metodou, kdy je oceňovaný majetek porovnáván s průměrnou hodnotou, zjištěnou při minulých pozorováních. Při ocenění zemědělských pozemků pak oceňovací vyhláška vždy pracovala se systémem Bonitovaných Půdně Ekologických Jednotek [BPEJ], které se ovšem, v současném systému evropských dotací do zemědělství, již jeví jako zastaralé.

Navíc v oceňovací vyhlášce lze jen v malé míře zohlednit konkrétní specifické nebo zvláštní okolnosti, jako jsou např. přístup přes cizí pozemky, umístění nemovitostí v záplavovém území, struktura zaměstnanosti, dopravní a parkovací podmínky, obyvatelstvo v sousedství, poddolování, kontaminace apod.

Z toho důvodu takovou metodu ocenění např. úvěrující banky nepovažují za vypovídající, nepřipouštějí její aplikaci a trvají na tom, aby byly posudky pro účely poskytnutí úvěru založeny hlavně na tržních přístupech k ocenění. Ani ustálená judikatura se k takovému postupu nepřiklání.

Aby byla cena obvyklá a cena zjištěná shodná, musela by být oceňovací vyhláška konstruována tak, aby zohlednila všechny cenotvorné faktory a umožnila jejich správnou tržní interpretaci.

V případě předmětu ocenění řešeného tímto znaleckým posudkem se domníváme, že výsledek klasického porovnávacího způsobu ocenění lépe zachycuje situaci na místním realitním trhu, již s ohledem na to, že se nám ke srovnání podařilo získat pět kusů obdobných nemovitostí, byť dle aktuálních předpisů postačují ke srovnání pouze tři kusy.

Na základě dostupných informací, na základě zjištěných parametrů a na základě výsledků použitých metod ocenění určíme obvyklou cenu předmětu ocenění ve výši:

994 300,- Kč

F ZÁVĚR

Výslednou obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{4}$ na nemovitých věcech: pozemku parc.č. St. 84, jehož součástí je objekt bydlení č.p. 464, dále pozemku parc.č. St. 799, jehož součástí je budova garáže bez čp/če a dále pozemku parc.č. 1272/9 (evidovaný jako „trvalý travní porost“, užívaný jako zahrada), zapsáno na LV č. 121, k.ú. Dolní Bousov, vedeného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, určujeme ke dni ocenění ve výši:

859 500,- Kč

slovy: Osmsetpadesátdevětisícpětset korun českých

Poznámka:

Součástí ocenění jsou: oplocení vč. podezdívky, vjezdová brána a branka, zpevněné plochy, studna, inženýrské sítě: přípojka el. energie, přípojka veřejného vodovodu, přípojka do veřejné kanalizace, přípojka plynovodu. Součástí pozemku parc.č. 1272/9 jsou také trvalé porosty (okrasné keře 3 ks, jehličnatý strom 1 ks, ovocné stromky 4 ks).

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, prohlašujeme, že si jsme vědomi následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku, v platném znění.

Byla sjednána náhrada nákladů.

G ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář vedená v souladu s ustanovením § 47 odst. 2) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Rozhodnutím ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 byla společnost Odhadci a znalci CZ, s.r.o. zapsána do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 6305 – 51 / 2021 evidence znaleckých posudků.

V Hradci Králové dne 22.03.2021

Otisk znalecké pečeti:

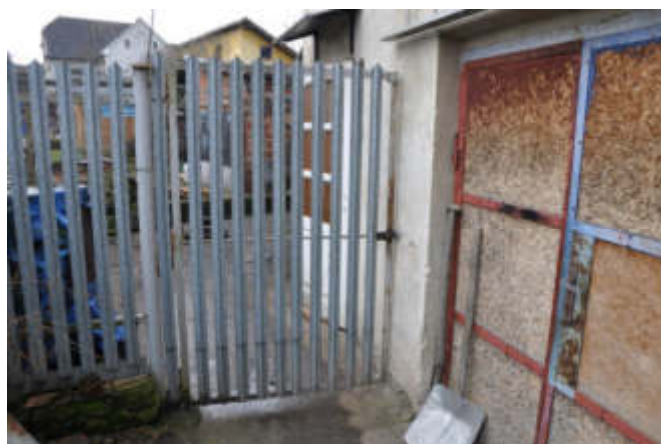
Jan Balcar
znalec

Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti

H SEZNAM PŘÍLOH

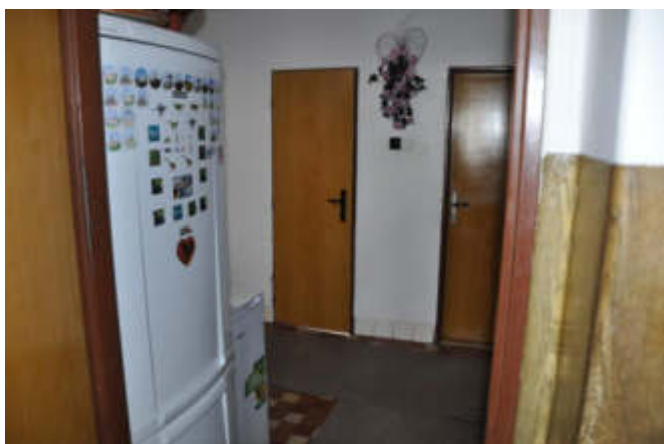
1. Barevná fotodokumentace
2. Snímek katastrální mapy
3. Snímek ortofotomapy



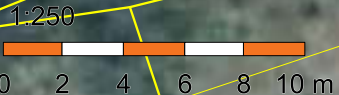












576

584

1272/6

739

799

1272/9

978

1769/25

318

317

191