

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 17396-2038/2022**

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	JUDr. Robert Foll, MBA Lidická 63c, 602 00 Brno insolvenční správce dlužníka - Juraj Jakubec, Mělnická 112, 294 29 Bezno
<b>Číslo jednací:</b>	KSPH 689 INS 17867/2021
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Mělnická č.p. 112, Bezno, okres Mladá Boleslav
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	11.10.2022
<b>Zpracováno ke dni:</b>	11.10.2022
<b>Zhotovitel:</b>	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 18 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 14.10.2022

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 112 a pozemku parc. č. st. 72 v obci Bezno, okres Mladá Boleslav, katastrální území Bezno.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

## **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**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## C. NÁLEZ

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 112
Adresa předmětu ocenění:	Mělnická č.p. 112, Bezno, okres Mladá Boleslav
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Bezno
Ulice:	Mělnická
Katastrální území:	Bezno

### **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 11.10.2022. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka a zaměření nemovitosti proběhlo po předchozí dohodě bez majitele oceňované nemovitosti.

### **3. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické právo:

Jakubech Juraj, Mělnická 112, 294 29 Bezno

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 112 a pozemek parc. č. st. 72 v obci Bezno, okres Mladá Boleslav, katastrální území Bezno.

### **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 a obytné podkroví. Dům je částečně podsklepený a v části podkroví je půda.

Základy domu jsou pravděpodobně smíšené a objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou v části objektu klenbové a v části dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou březolité a plášť je částečně (jižní stěna domu) zateplen minerální vatou.

Objekt byl postaven odhadem kolem roku 1920. V posledních deseti letech prošel dům částečnou rekonstrukcí – nová okna, nová střešní krytina, nové rozvody elektřiny a vody, částečná rekonstrukce podkroví, odizolování podlah, částečné zateplení domu.

Vady rodinného domu:

podlahy: bez vad, v jednom pokoji chybí

vybavení: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: zastaralý prvek

okna: bez vad

rozvody: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý, vhodný k rekonstrukci.

Dispozice rodinného domu je 4+kk.

1. PP		
Příslušenství	Sklep	10,00 m <sup>2</sup>
1. NP		
Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	21,68 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Zádveří	3,84 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	3,20 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	2,30 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	20,60 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Místnost	6,80 m <sup>2</sup>
Podkroví		
Pokoj	Pokoj	13,57 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	26,82 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	7,26 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Půda	9,50 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		106,07 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		125,57 m <sup>2</sup>

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na jih a západ. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák a kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout a umyvadlo, na toaletě se

nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: OSB desky, keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha

chodba: keramická dlažba

koupelna, WC: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění v 1. nadzemním podlaží je řešeno krbovými kamny s výměníkem s rozvody do závěsných radiátorů. Vytápění podkroví není řešeno. Ohřev vody zajišťuje bojler.

### Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 239 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený plotem do ocelových sloupků a dřevěným plotem. Na pozemku se nachází okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby – zděná kůlna a pergola.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele 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 + obytné podkroví		
Podsklepení	částečné		
Dům byl postaven v roce	odhadem kolem roku 1920		
Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
	rozvody vody	celková	2010

	rozvody elektřiny	celková	2010
	střešní krytina	celková	2010
	zateplení pláště	částečná	2020
	odizolování podlah	částečná	2020
	okna	celková	2020
	podkroví	částečná	2020
Základy	smíšené		
Konstrukce	cihlová		
Stropy	klenbové, dřevěné trámové		
Střecha	sedlová		
Krytina střechy	pálená taška		
Klempířské prvky	pozinkované		
Vnější omítky	břizolitové		
Vnitřní omítky	vápenné		
Vady domu	podlahy: bez vad, prvek chybí vybavení: bez vad střecha: bez vad zdivo: zastaralý prvek okna: bez vad rozvody: bez vad		

## Popis vnitřních prostor

Dispozice	4+kk		
Typ oken	plastová s dvojsklem		
Orientace oken obytných místností	jih, západ		
Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
Toaleta(y)	klasická toaleta		
Vstupní dveře	dřevěné		
Typ zárubní	ocelové		
Vnitřní dveře	dřevěné plné		
Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	1. PP		
	Příslušenství	Sklep	10,00 m <sup>2</sup>
	1. NP		
	Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	21,68 m <sup>2</sup>

	Ostatní prostory	Zádveří	3,84 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	Koupelna	3,20 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	WC	2,30 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj	20,60 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Místnost	6,80 m <sup>2</sup>
	Podkroví		
	Pokoj	Pokoj	13,57 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj	26,82 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Chodba	7,26 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Půda	9,50 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha		106,07 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha vč. příslušenství		125,57 m <sup>2</sup>
Elektřina	230 V		
Vodovod	vodovod		
Svod splašek	veřejná kanalizace		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v domě	krbová kamna s výměníkem		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
Podlahy v domě	místnosti: OSB desky, keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha chodba: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba		
Popis stavu	dobrý, k rekonstrukci		

### Tabulkový popis pozemku rodinného domu

Velikost pozemku	239 m <sup>2</sup>
Trvalé porosty	okrasné dřeviny
Vedlejší stavby	kůlna, pergola
Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

## Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
Poloha v obci	střední část obce
Vybavenost	<p>dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou;</p> <p>v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět;</p> <p>v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení;</p> <p>v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití;</p> <p>nej důležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti;</p> <p>v obci je pobočka České pošty</p>
Životní prostředí	<p>z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací;</p> <p>lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav</p>
Spojení a parkovací možnosti	<p>pouze zastávka autobusových spojů;</p> <p>parkování na vlastním pozemku</p>
Kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

## Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace	/



## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 11.10.2022 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 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 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 = **2 009,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{593,00 \text{ Kč/m}^2}$$

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 spoluvl. 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: Ostatní obce	IV	0,90
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 nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km	V	1,02

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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,918}$$

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 obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,946}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

## 1. Pozemek parc. č. st. 72

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,030$

#### 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 - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		593,-	1,030		610,79
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 72	239	610,79	145 978,81
Stavební pozemek - celkem			239		<b>145 978,81</b>

### 1.2. Rodinný dům č.p. 112

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 206,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	81,36 m <sup>2</sup>
podkroví:	=	81,36 m <sup>2</sup>
podsklepení:	=	10,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	81,36 m <sup>2</sup>	3,90 m
podkroví:	81,36 m <sup>2</sup>	2,60 m
podsklepení:	10,00 m <sup>2</sup>	2,00 m

### Obestavěný prostor

1. NP:	(81,36)*(3,90)	=	317,30 m <sup>3</sup>
podkroví:	(81,36)*(2,60)/2	=	105,77 m <sup>3</sup>
podsklepení:	(10)*(2,00)	=	20,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>443,07 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	81,36 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	172,72 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,12	

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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 tvárnicové 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, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,655}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,030}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,206,- \text{ Kč/m}^3 * 0,655 = 1\,444,93 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 443,07 \text{ m}^3 * 1\,444,93 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,030 = 659\,411,29 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 659 411,29 Kč**

### 1.3. Okrasné porosty

**Okrasné rostliny: příloha č. 39.**

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav západní Jehličnaté keře I	1 090,-		20 roků 1 090,-	20,00 ks 21 800,-
Součet:				21 800,-
Koeficient stanoviště $K_z$ (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy $K_5$ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	13 080,- Kč

**Okrasné porosty - zjištěná cena celkem = 13 080,- Kč**

**Pozemek parc. č. st. 72 - rekapitulace**

**1.1. Pozemky: 145 978,81 Kč**

**Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. Rodinný dům č.p. 112 659 411,29 Kč

1.3. Okrasné porosty 13 080,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **672 491,29 Kč**

**Pozemek parc. č. st. 72 - zjištěná cena celkem = 818 470,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 818 470,- 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 Mělnická č.p. 112, Bezno, okres Mladá Boleslav

Mělnická č.p. 112, Bezno, okres Mladá Boleslav					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Mělnická č.p. 112, Bezno, okres Mladá Boleslav	106.07 m <sup>2</sup>	dobrý, k rekonstrukci	239 m <sup>2</sup>	půda, sklep, kůlna, pergola
1	Hrušovská č.p. 69, Bezno, okres Mladá Boleslav	140 m <sup>2</sup>	špatný	890 m <sup>2</sup>	stodola, sklep, půda
2	Stenice č.p. 18, okres Mladá Boleslav	100 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	325 m <sup>2</sup>	/
3	Kovanec č.p. 37, okres Mladá Boleslav	80 m <sup>2</sup>	dobrý, v původním stavu	202 m <sup>2</sup>	garáž, půda

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> 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	21 000,00 Kč	1	21 000,00 Kč	1	0.98	0.85	1.3	1	1.0829	19 392,37 Kč
2	16 300,00 Kč	1	16 300,00 Kč	0.99	1	0.9	1.04	0.9	0.833976	19 544,93 Kč
3	16 250,00 Kč	1	16 250,00 Kč	0.99	1.01	0.95	0.98	1	0.9309069	17 456,10 Kč
Celkem průměr										18 797,80 Kč
Minimum										17 456,10 Kč
Maximum										19 544,93 Kč
Směrodatná odchylka - s										1 164,45 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										17 633,35 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										19 962,25 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 vzorků č. 1, 3 a oceňované nemovitosti. Srovnávaný vzorek č. 2 má relativně horší vlastnosti – celkový stav a příslušenství. 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

$$18\,797,80 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 106,07 \text{ m}^2$$

$$= 1\,993\,883 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**2 000 000 Kč**



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

**Výsledek dle cenového předpisu**

818 470,- Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

2 000 000 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 rodinného domu č.p. 112 a pozemku parc. č. st. 72 v obci Bezno, okres Mladá Boleslav, katastrální území Bezno.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**2.000.000,- Kč**

Slovy: dva miliony 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 14.10.2022



Ing. Martina Plachá

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

## 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 je zapsán pod pořadovým číslem 17396-2038/2022 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:	<a href="#">st. 72</a>
Obec:	<a href="#">Bezno [535478]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Bezno [603821]</a>
Číslo LV:	<a href="#">450</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	239
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Bezno [3824]</a> ; č. p. 112; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 72</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 112</a>
Ulice:	<a href="#">Mělnická</a>
Adresní místa:	<a href="#">Mělnická č. p. 112</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jakubec Juraj, Mělnická 112, 29429 Bezno	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



**Rodinný dům, 140 m<sup>2</sup>, Hrušovská č.p. 69, Bezno, okres Mladá Boleslav**

**Celková cena:** 2 940 000 Kč

**Lokalita:** Hrušovská č.p. 69, Bezno, okres Mladá Boleslav

#### 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	Hrušovská č.p. 69, Bezno, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	2 940 000 Kč
Číslo řízení	V-3043/2022-207	Datum podpisu KS	28.03.2022
Poznámka k ceně	3 307 000 Kč	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	890 m <sup>2</sup>	Stav	Špatný
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	90 m <sup>2</sup>	Užitná plocha	140 m <sup>2</sup>
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	2
Podlahová plocha	140 m <sup>2</sup>		



Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům, na pozemku o celkové výměře 890 m<sup>2</sup> v obci Bezno, okr. Mladá Boleslav. Rodinný dům je určen ke kompletní rekonstrukci. Zastavěná plocha domu 90 m<sup>2</sup> a k dispozici stodola o zastavěné ploše 65 m<sup>2</sup>. Dispozice RD: vstupní chodba kde se nachází samostatné vstupy do dvou místností, do sklepa, na zahradu a do patra. V patře jsou další dvě neprůchozí místnosti a schodiště na půdu. Dům napojen na vodovodní řad, elektřinu. U domu přípojka na kanalizaci. V obci mateřská a základní škola, pošta, obecní úřad s rozšířenou působností, obchod s potravinami, cukrárna, benzínová pumpa, restaurace, kulturní dům, fotbalové hřiště, různé služby. Mladá Boleslav 14 km, Praha- Černý Most 40 km.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

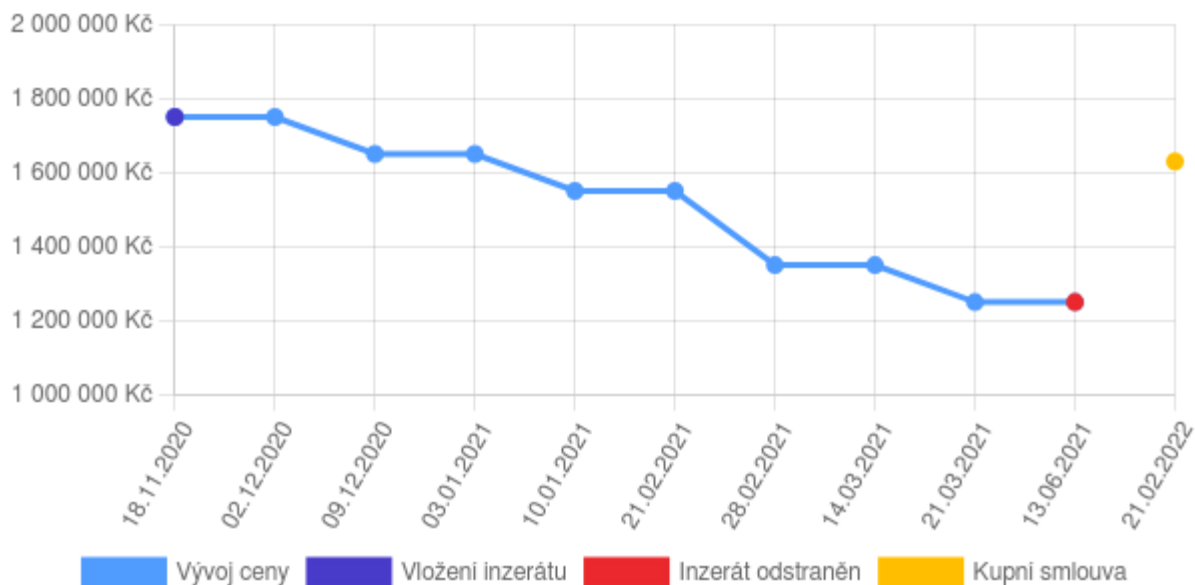


Rodinný dům, 100 m<sup>2</sup>, Strenice č.p. 18, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 1 630 000 Kč

Lokalita: Strenice č.p. 18, okres Mladá Boleslav

### 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)

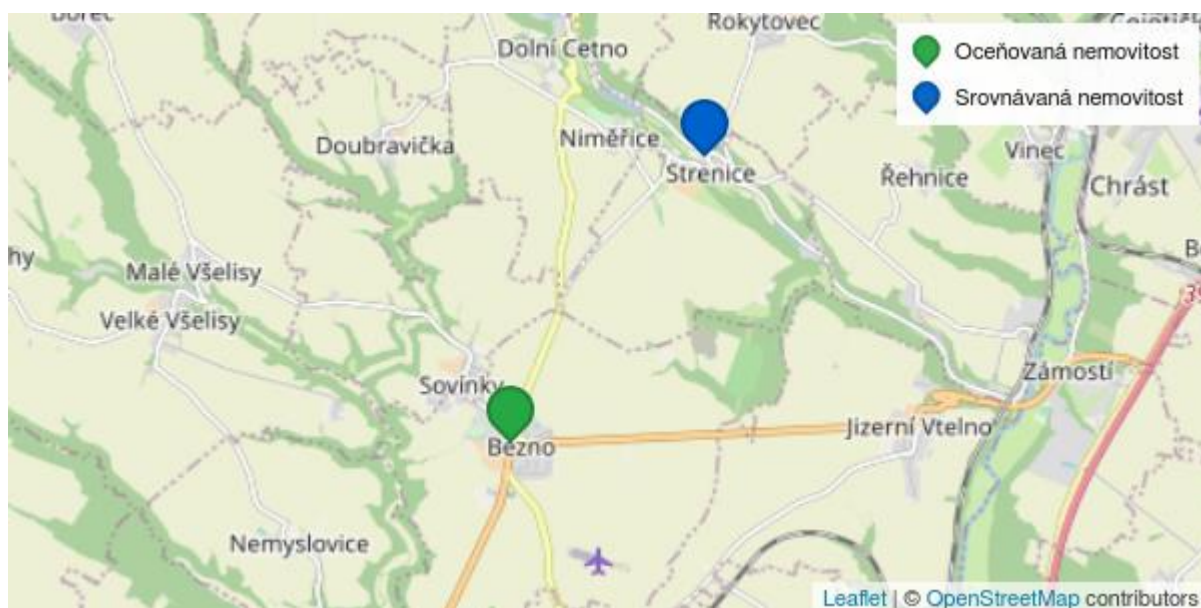
Lokalita	Strenice č.p. 18, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	1 630 000 Kč
Číslo řízení	V-1724/2022-207	Datum podpisu KS	21.02.2022
Poznámka k ceně	1 250 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	325 m <sup>2</sup>	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Podlaží bytu	2	Zastavěná plocha	100 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	100 m <sup>2</sup>	Užitná plocha	100 m <sup>2</sup>
Počet nadzemních podlaží domu	2		

Nabízíme k prodeji RD 5+1, stojící na pozemku o výměře 320 m<sup>2</sup> v obci Stenice, okr. Mladá Boleslav. Jedná se o dům v původním stavu, v hodném k rekonstrukci. Více info v RK.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

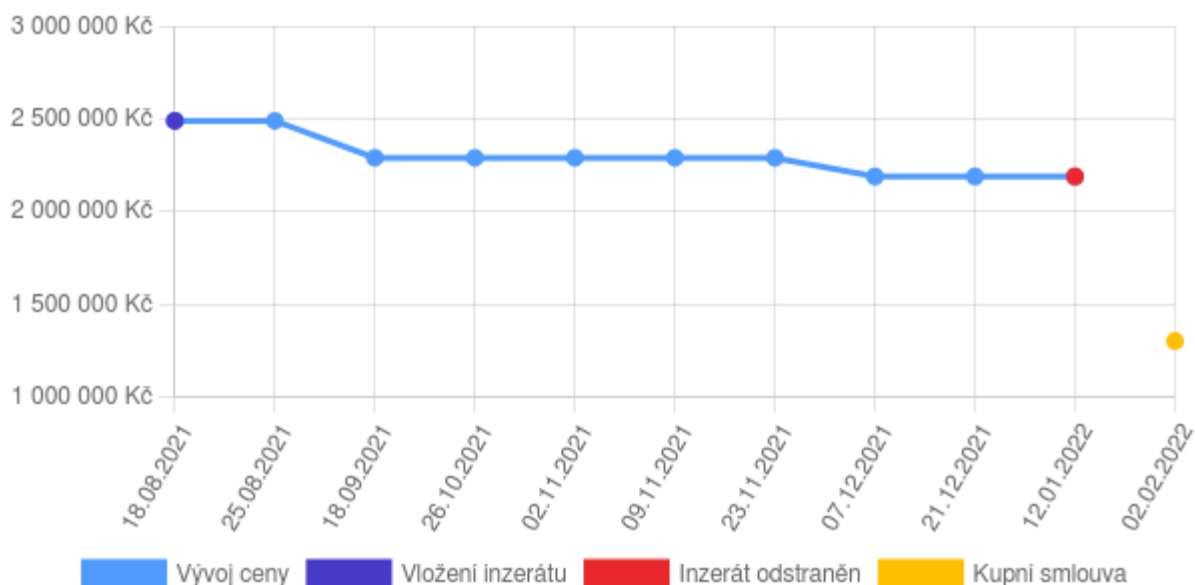


Rodinný dům, 80 m<sup>2</sup>, Kovanec č.p. 37, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 1 300 000 Kč

Lokalita: Kovanec č.p. 37, okres Mladá Boleslav

### 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	Kovanec č.p. 37, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	1 300 000 Kč
Číslo řízení	V-1082/2022-207	Datum podpisu KS	02.02.2022
Poznámka k ceně	2 190 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	202 m <sup>2</sup>	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Užitná plocha	80 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	80 m <sup>2</sup>		

Prodej Rodinného domu 3+KK s garáží a zahrádkou v obci Kovanec u Mladé Boleslavi. Dům je možno využívat k trvalému bydlení, nebo k rekreaci. Krásné a klidné místo. Dům je udržovaný - Elektřina 220, voda obecní, kanalizace. Na pozemku chlívký, garáž, menší zahrádka.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

