

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1193-29/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. st. 607 o výměře 435 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Bělá pod Bezdězem, č.p. 854, bydlení*, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 607, zapsané na LV č. 664, pro k.ú. Bělá pod Bezdězem, obec Bělá pod Bezdězem, okres Mladá Boleslav, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	3 100 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 28 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 18.2.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 3.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : pozemku parc. č. st. 607o výměře 435 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Bělá pod Bezdězem, č.p. 854, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 607*, zapsané na LV č. 664, pro k.ú. Bělá pod Bezdězem, obec Bělá pod Bezdězem, okres Mladá Boleslav, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a pořízení fotodokumentace bylo provedeno dne 18.2.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál, cap.cz - povodňová situace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Bělá pod Bezdězem, k.ú. Bělá pod Bezdězem
Adresa nemovité věci: Papírenská 854, 294 21 Bělá pod Bezdězem

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Różyński Rafał a Szandecka-Różyńska Paulina Karolina, LV: 664, podíl 1 / 1
Różyński Rafał, Papírenská 854, 294 21 Bělá pod Bezdězem,
Szandecka-Różyńska Paulina Karolina, Gdańska 48A m. 21, -819 Zabrze

Obec: Bělá pod Bezdězem [535443]

Katastrální území: Bělá pod Bezdězem [601705]

Číslo LV: 664

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 18.2.2022. Vlastník, který má předmět ocenění v držení nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiéru objektu nebyla umožněna. Prohlídka byla provedena dle možností z veřejné komunikace. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady taktéž nebyly doloženy.

Místopis

Bělá pod Bezdězem je město v okrese Mladá Boleslav, na okraji Středočeského kraje 14 km na severozápad od Mladé Boleslavi. Historické jádro města je od roku 1992 městskou památkovou zónou. Městem protéká regionálně významná říčka Bělá, podle níž se město jmenuje. V místě MÚ, pošta, MŠ, ZŠ, obchody, restaurace, penziony, sportovní hala, muzeum, sokolovna a další kulturní a sportovní zařízení.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
			<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2712 Česká republika, Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle,
14000 Praha 4
2715/1 Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

Celkový popis nemovité věci

Objekt k bydlení č.p. 854 je zděný, pravděpodobně nepodsklepený, s 1 NP a pravděpodobně s částečně obytným podkrovím (2.NP) a sedlovou střechou. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti ani na oceňované pozemky. Vnitřní prohlídka objektu nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce a zjištění na místě šetření.

V 1. NP se předpokládá zádveří, chodba, kuchyně, sociální zařízení (koupelna a WC) a dva pokoje. V obytném podkroví se předpokládá chodba a cca 2 pokoje. Celkem se tedy předpokládá byt cca 4+1 a podlahová plocha cca 90m². Objekt je pravděpodobně napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, kanalizaci (zdroj: CUZK.cz). Vytápění předpokládáno ÚT na TP, nebo lokální (krbová kamna, krbová vložka) na TP. Venkovní úpravy a příslušenství v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, zídky, garáž, přípojky IS. Část další stavby bez č.p./ev.č. na pozemku (garáž, kůlny) není zakreslena na KM a může být částečně na pozemku jiného vlastníka. Objekt k bydlení je po částečné rekonstrukci - okna, fasáda (nedokončena fin. úprava), ale vyžadující další rekonstrukci (střešní krytina).

Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly tedy získány obhlídkou z veřejné komunikace. Předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení objektu k bydlení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Stavba bez č.p./ev.č. (garáž) na pozemku nezaneseny v KM. Část stavby může být na cizím pozemku.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Objekt k bydlení situován pod svahem a silnicí. Chráněné vodárenské pásmo.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, MCP: manželé cizího práva - SJM Róžýnski Rafał a Szandacka-Róžýnska Paulina Karolina, Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák., Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, napojení na inž. síť dle CUZK.cz a RISY.cz

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt k bydlení č.p. 854
2. Vedlejší stavba/garáž
3. Pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Objekt k bydlení č.p. 854
2. Věcná hodnota ostatních staveb
 - 2.1. Vedlejší stavba/garáž
3. Hodnota pozemků
 - 3.1. Pozemek
4. Porovnávací hodnota
 - 4.1. Objekt k bydlení č.p. 854

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Objekt k bydlení
Adresa předmětu ocenění: Papírenská 854
294 21 Bělá pod Bezdězem
LV: 664
Kraj: Středočeský
Okres: Mladá Boleslav
Obec: Bělá pod Bezdězem
Katastrální území: Bělá pod Bezdězem
Počet obyvatel: 4 754
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 009,00 Kč/m²**

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		0,00

O4. Technická infrastruktura v obci	0,00
O5. Dopravní obslužnost obce	0,00
O6. Občanská vybavenost v obci	0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 964,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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: 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 nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,020$$

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

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

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: 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: Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

1. Objekt k bydlení č.p. 854

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	102,00	3,00 m
2. NP/podkroví	50,00	1,60 m
152,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	3*102 =	306,00
Z	2.NP/podkroví/půda	1,6*102 =	163,20
Obestavěný prostor - celkem:			469,20 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	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9550

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9550
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 811,93
Plná cena: 469,20 m ³ * 5 811,93 Kč/m ³	=	2 726 957,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 140 = 57,1 %

Koeficient opotřebení: (1 - 57,1 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,429
=	1 169 864,79 Kč
*	1,050
=	1 228 358,03 Kč

Objekt k bydlení č.p. 854 - zjištěná cena

= 1 228 358,03 Kč

2. Vedlejší stavba/garáž

Zděná stavba pravděpodobně garáže a skladových prostor. K celkové rekonstrukci. Část může být na pozemku jiného vlastníka.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	30,00	2,50 m
	30,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP 2,5*30 =	75,00
	Obestavěný prostor - celkem:	75,00 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	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					85,81
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8581

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8581
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 637,58
Plná cena: 75,00 m ³ * 2 637,58 Kč/m ³	=	197 818,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 110 = 72,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 72,7 % / 100)

	*	0,273
Nákladová cena stavby CS_N	=	54 004,45 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	56 704,67 Kč

Vedlejší stavba/garáž - zjištěná cena = **56 704,67 Kč**

3. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,050**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 %	IV	0,00

včetně - ostatní orientace		
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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	964,-	1,050		1 012,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 607	435	1 012,20	440 307,-
Stavební pozemek - celkem			435		440 307,-

Pozemek - zjištěná cena celkem = 440 307,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt k bydlení č.p. 854

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	102,00	3,00 m
2. NP/podkroví	50,00	1,60 m
152,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	3*102 =	306,00
Z	2.NP/podkroví/půda	1,6*102 =	163,20
Obestavěný prostor - celkem:			469,20 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	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9550

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9550
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 811,93
Plná cena: 469,20 m ³ * 5 811,93 Kč/m ³	=	2 726 957,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 140 = 57,1 %

Koeficient opotřebení: (1 - 57,1 % / 100)

* 0,429

Objekt k bydlení č.p. 854 - zjištěná cena

= **1 169 864,79 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba/garáž

Zděná stavba pravděpodobně garáže a skladových prostor. K celkové rekonstrukci. Část může být na pozemku jiného vlastníka.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	30,00	2,50 m
	30,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP 2,5*30 =	75,00
	Obestavěný prostor - celkem:	75,00 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	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					85,81
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8581

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8581
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 637,58
Plná cena: 75,00 m ³ * 2 637,58 Kč/m ³	=	197 818,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 110 = 72,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 72,7 % / 100)	*	0,273

Vedlejší stavba/garáž - zjištěná cena	=	54 004,45 Kč
--	---	---------------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Pozemek p.č. st. 607; součástí pozemku je stavba č.p. 854 v obci Bělá pod Bezdězem, k.ú. Bělá pod Bezdězem. Pozemek se nachází v ulici Papírenská, mezi silnicí č. 276 a Pražskou ulicí. Pozemek pod svahem, část rovinatá, trojúhelníkového tvaru.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný ze silnice. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1200 - 2400,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 1800,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 607	435	1 800,00		783 000
Celková výměra pozemků		435	Hodnota pozemků celkem		783 000

4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt k bydlení č.p. 854

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	152,00 m ²
Obestavěný prostor:	469,20 m ³
Zastavěná plocha:	102,00 m ²
Plocha pozemku:	435,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Papírenská, Bělá pod Bezdězem, okres Mladá Boleslav	
Popis:	Rodinný dům s dispozicí 3+1 v ulici Papírenská v Bělé pod Bezdězem. V přízemí se nachází vstupní chodba, obývací pokoj, ložnice, kuchyně, koupelna, wc, komora, technická místnost a sklep. V podkroví nalezneme prostornou chodbu a další pokoj. Dům je po částečné rekonstrukci - nové ústřední topení s elektrickým kotlem a střešní krytina, jinak je v původním, udržovaném stavu. Na pozemku o celkové výměře 450 m ² dále nalezneme garáž, zděnou kolnu a dílnu. Dům je napojen na kanalizaci a obecní vodovod. Za domem je svažitá zahrada o výměře 200 m ² .	
Podlaží:	2	
Dispozice:	3+1	
Typ stavby:	zděný	
Pozemek:	450,00 m ²	
Užitná plocha:	100,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		1,00
K2 Velikosti objektu		1,00
K3 Poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení		1,00
K5 Celkový stav		0,95
K6 Vliv pozemku		1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00
Zdůvodnění koeficientu Kc:	RD ve stejné ulici, srovnatelné výměry.	
Cena k 31.12.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 990 000 Kč	0,95	3 790 500 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Smetanova, Bakov nad Jizerou, okres Mladá Boleslav
Popis:	Rodinný dům v klidné části Bakova nad Jizerou. Dům je v současnosti přízemní se 3 místnostmi, koupelnou a WC. V řízení je projektová dokumentace na rekonstrukci a zřízení obytného podkroví. Dům je napojen na elektrický proud, plyn, veřejný vodovod a kanalizaci. Příjezd k domu je zajištěn z ulice Smetanova a na slunnou

zahradu po soukromé komunikaci, jejíž podíl je také předmětem prodeje. V obci je veškerá občanská vybavenost, škola, školka, spojení vlakové i autobusové. Rychlostní komunikace Praha Liberec vzdálena 2 minuty. V obci je mnoho možností sportovního i kulturního vyžití.

Podlaží: 1
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděný
Pozemek: 257,00 m²
Užitná plocha: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Menší pozemek.

Cena k 1.12.2021
2 990 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,95

Upravená cena
2 840 500 Kč

Název: Rodinný dům

Lokalita: Zamachy, Velké Všelisy, okres Mladá Boleslav

Popis: Velký rodinný dům o dispozici 5+1, s velkou půdou (možnost půdní vestavby), na pozemku o celkové výměře 1.547 m² v obci Zamachy, část obce Velké Všelisy. Nemovitost je natočená na jižní stranu a pozemek je velmi slunný. Je zde možnost na zadním pozemku postavit ještě jeden rodinný dům. Celkově je dům k rekonstrukci. Je možnost opravovat nemovitost po částech, nebo lze provést kompletní rekonstrukci vesnického stavení.

Pozemek: 1 547,00 m²
Užitná plocha: 280,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Větší pozemek, k rekonstrukci.

Cena k 15.1.2022
2 980 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,86

Upravená cena
2 562 800 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

2 562 800 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

3 064 600 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

3 790 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 064 600 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 064 600 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt k bydlení č.p. 854	1 228 358,- Kč
2. Vedlejší stavba/garáž	56 704,70 Kč
3. Pozemek	440 307,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 725 369,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 725 370,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetdvacetpěttisícťřístasedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
1 725 370 Kč
slovy: Jedenmilionsedmsetdvacetpěttisícťřístasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Objekt k bydlení č.p. 854	1 169 864,80 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Vedlejší stavba/garáž	54 004,50 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemek	783 000,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Objekt k bydlení č.p. 854	3 064 600,- Kč

Porovnávací hodnota	3 064 600 Kč
Věcná hodnota	2 006 869 Kč
z toho hodnota pozemku	783 000 Kč

Silné stránky

- + vyhledávaná lokalita
- + dobrá dostupnost do Mladé Boleslavi
- + po částečné rekonstrukci

Slabé stránky

- umístění objektu mezi silnicemi
- nedokončená rekonstrukce (střecha k rekonstrukci)
- menší výměra pozemku

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

3 100 000 Kč

slovy: Třimilionyjednostotísíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení
ceny obvyklé

3 100 000 Kč

slovy: Třimilionyjednostotísíc Kč

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 3 100 000,- Kč a byla odhadnuta i s ohledem na neumožnění vnitřní prohlídky RD.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyla umožněna prohlídka interiéru objektu k bydlení.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice-České Budějovice 3

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirovský

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1193-29/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 3.3.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško

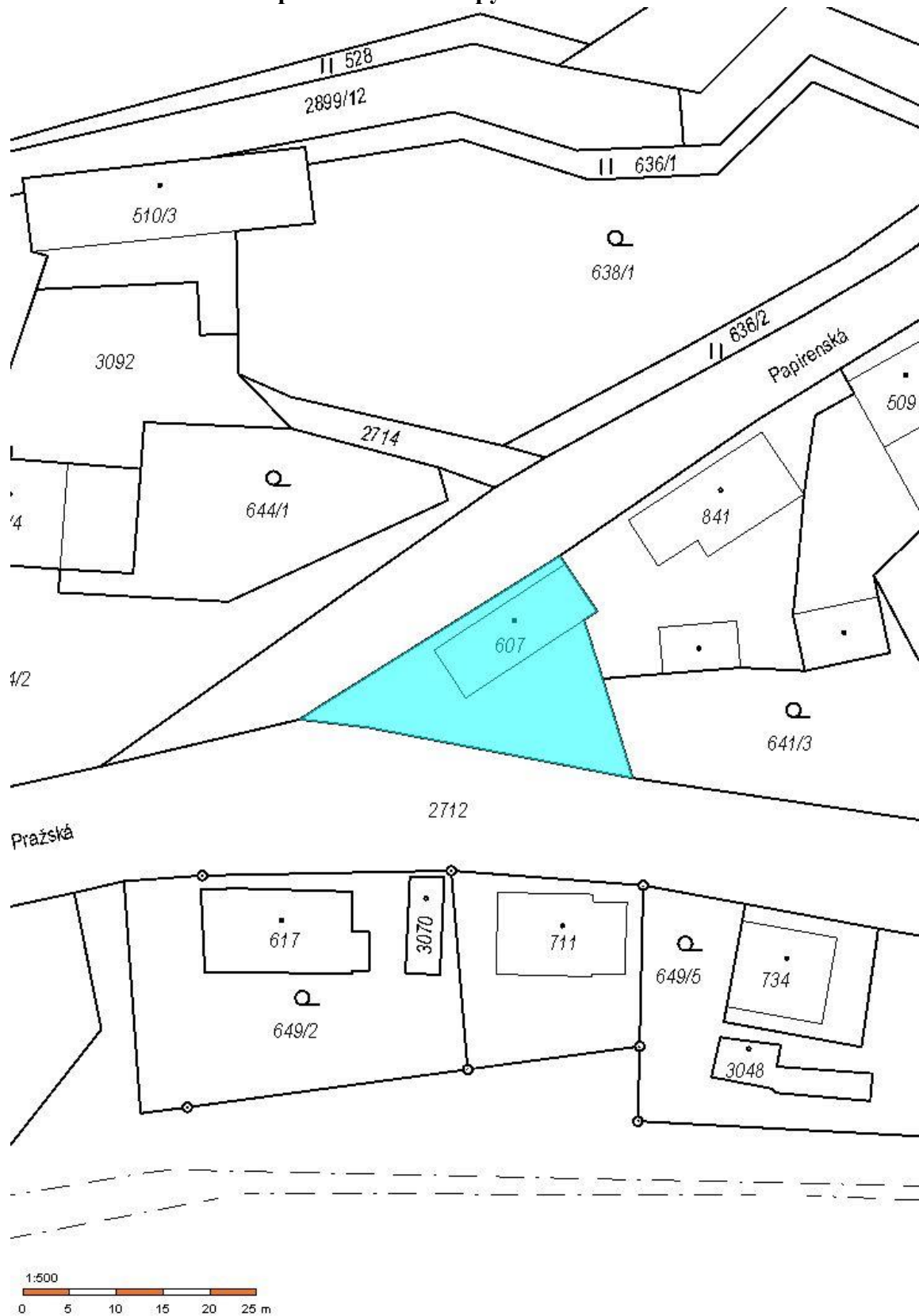
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

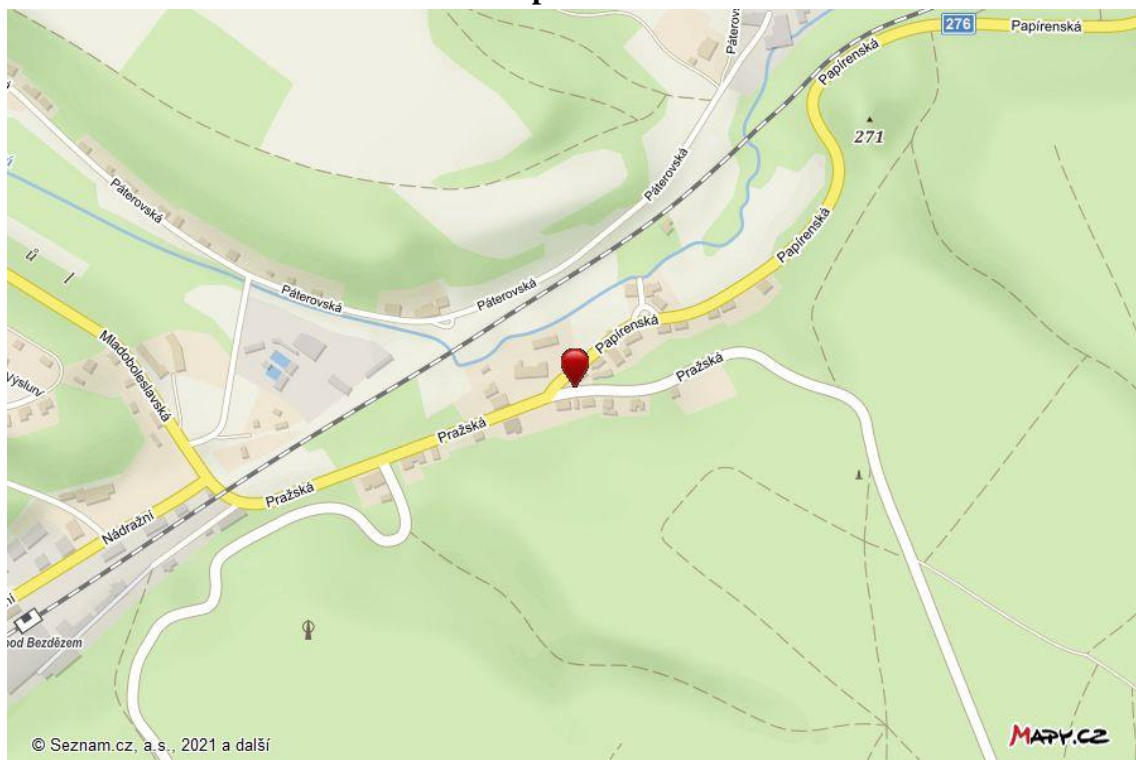
	počet stran A4 v příloze:
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	5

Kopie katastrální mapy ze dne 28.2.2022

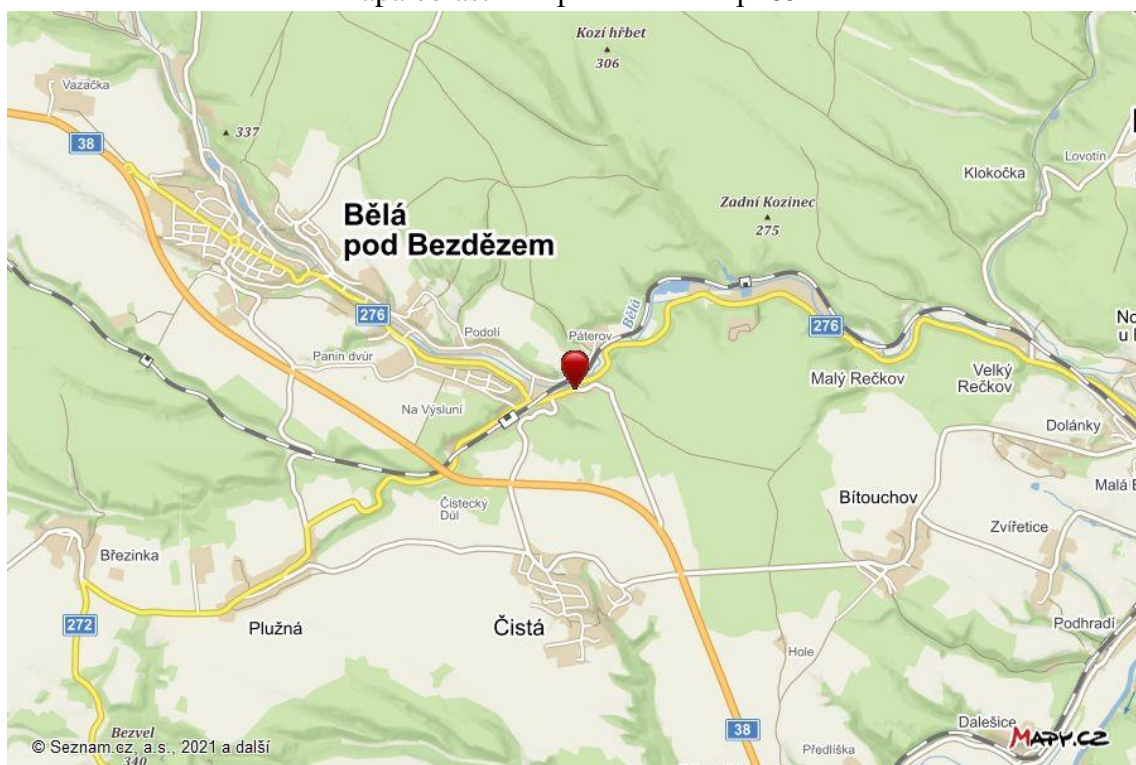


Pozemek p.č. 607 v k.ú. č. 601705

Mapa oblasti



Mapa oblasti - Papírenská ul. č.p. 854



Mapa obce Bělá pod Bezdězem



