

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 25498/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/60 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 391** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Brandýs nad Labem, č.p. 347, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 391) a pozemku **p.č. 12/10** - zahrada, vše v k.ú. Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Marcel Smékal  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha - východ  
Michelská 1326/62  
140 00 Praha 4  
IČ: 60351268  
DIČ: CZ6601071499

**Číslo jednací zadavatele:**

**081 EX 52535/11-477**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**044182/2023**

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6.9.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 15 stran a 54 stran příloh.

V Praze, dne 25.9.2023

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 4.8.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha - východ, **JUDr. Marcel Smékal**, č.j. **081 EX 52535/11-477**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/60 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 391** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 183 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Brandýs nad Labem, č.p. 347, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 391) a pozemku **p.č. 12/10** - zahrada o výměře 96 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá povinnost zjistit práva a závady spojená s oceňovanými nemovitostmi a ocenění je obvyklou cenou podle zvláštního předpisu (zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění-zákon o oceňování majetku), přičemž u každého zjištěného práva či závady uvede, o jakou částku by se vlivem zjištěného práva či závady změnila obvyklá cena oceňovaných nemovitostí oproti stavu, pokud by zjištěné právo či závada změnila obvyklá cena oceňovaných nemovitostí oproti stavu, pokud by zjištěné právo či závada s oceňovanými nemovitostmi nebylo spojeno. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitosti, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,-Kč. V případě, že s nemovitostí nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0,-Kč. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitosti, a o právech a závadách s nemovitostí spojených musí být součástí znaleckého posudku.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **081 EX 52535/11-477**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

**Vymezení pojmů dle legislativy:****Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*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 oblíbou 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.*“

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle*.“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška*.“

**Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „*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*.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „*Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován*.“

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 6.9.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 976, pro k.ú. Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ, vyhotovený objednavatelem dne 4.8.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 6.9.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Znalecký posudek č. 23623/2022 ze dne 21.3.2022, vypracovaný naší Znaleckou kanceláří pro účely jiného exekučního řízení.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Středočeský  
**Okres:** Praha-východ  
**Obec:** Brandýs nad Labem-Stará Boleslav  
**Katastrální území:** Brandýs nad Labem (609048)

**List vlastnictví číslo:** 976

**Vlastník:**

Drapáková Iveta  
 Hlavní 56, 25089 Lázně Toušeň

Podíl: 1/60

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou a standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: V zahradách 347/11, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav - Brandýs nad Labem. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v rovinném terénu s terénním zlomem, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1074 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

Dle místního šetření a informací ČSÚ ve městě Brandýs nad Labem-Stará Boleslav nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 1+1 s podstandardním sociálním zařízením.

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Základy:</b>               | smíšené  |
| <b>Zdivo:</b>                 | zděné  |
| <b>Stropy:</b>                | dřevěné trámové, stropní systém Hurdis           |
| <b>Střecha:</b>               | sedlová  |
| <b>Krytina:</b>               | taška betonová, standardní povlaková krytina IPA |
| <b>Klempířské konstrukce:</b> | žlaby <i>pozinkované</i>                         |
| <b>Vnitřní omítky:</b>        | vápenné hladké                                   |
| <b>Fasádní omítky:</b>        | stříkané   |
| <b>Vnější obklady soklu:</b>  | -  |
| <b>Vnitřní obklady:</b>       | *  |
| <b>Schody:</b>                | *  |
| <b>Dveře:</b>                 | *  |

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Okna:                        | dřevěná zdvojená (rozbitá) |
| Podlahy obytných místností:  | *                          |
| Podlahy ostatních místností: | *                          |
| Vytápění:                    | *                          |
| Elektroinstalace:            | *                          |
| Bleskosvod:                  | NE                         |
| Rozvod vody:                 | *                          |
| Zdroj teplé vody:            | *                          |
| Instalace plynu:             | *                          |
| Kanalizace:                  | *                          |
| Vybavení kuchyně:            | *                          |
| Vnitřní vybavení:            | *                          |
| Záchod:                      | *                          |
| Ostatní:                     | *                          |

\* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 1910. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 1968 byla provedena částečná rekonstrukce objektu a přístavba garáže a vstupu do domu. Dále objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - drátěné pletivo v ocelových rámech na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce
- přípojky IS

**Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinné zjištěna.**

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## 6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

---

### Ocenění

#### 1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

#### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

#### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

## Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

## Identifikace porovnatelných vzorků:

### 1) Rodinný dům, k.ú. Brandýs nad Labem, okres Praha-východ

Pozemek: **St. 511, LV 9549** Součástí je stavba: **Brandýs nad Labem, č.p. 496, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**5.690.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 20.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2023 10:13:37. Zápis proveden dne 14.04.2023.**

**V-3256/2023-209**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

**St. 511, LV 9549** Součástí je stavba: **Brandýs nad Labem, č.p. 496, rod.dům; 1327, LV 9549**

### 2) Rodinný dům, k.ú. Brandýs nad Labem, okres Praha-východ

Pozemek: **St. 872/2, LV 203** Součástí je stavba: **Brandýs nad Labem, č.p. 871, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**5.200.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 23.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2022 10:21:01. Zápis proveden dne 21.12.2022.**

**V-15556/2022-209**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

**St. 872/2, LV 203** Součástí je stavba: **Brandýs nad Labem, č.p. 871, rod.dům; St. 2823, LV 203**  
 Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st., St. 2824, LV 203** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž, 243/20, LV 203**

### 3) Rodinný dům, k.ú. Stará Boleslav, okres Praha-východ

Pozemek: **815, LV 6154** Součástí je stavba: **Stará Boleslav, č.p. 278, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**4.800.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 12.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2022 13:06:05. Zápis proveden dne 16.02.2022.**

**V-1162/2022-209**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

**815, LV 6154** Součástí je stavba: **Stará Boleslav, č.p. 278, rod.dům**



**Seznam porovnávaných objektů:**

|  |                 |
|--|-----------------|
| 1) Rodinný dům, k.ú. Brandýs nad Labem, okres Praha-východ |                 |
| Výchozí cena (VC):   | 5 690 000,- Kč  |
| Množství (M):  | 1,00            |
| K <sub>polohy</sub> :                                      | 1,00            |
| K <sub>vybavení</sub> :                                    | 1,10            |
| K <sub>datum realizace</sub> :                             | 1,01            |
| K <sub>konstrukce</sub> :                                  | 1,00            |
| K <sub>pozemku</sub> :                                     | 1,05            |
| K <sub>technického stavu</sub> :                           | 1,15            |
| Jednotková cena (JC):                                      | 4 241 417,93 Kč |
| Váha (V):  | 1,0             |
| 2) Rodinný dům, k.ú. Brandýs nad Labem, okres Praha-východ |                 |
| Výchozí cena (VC):   | 5 200 000,- Kč  |
| Množství (M):  | 1,00            |
| K <sub>polohy</sub> :                                      | 1,00            |
| K <sub>vybavení</sub> :                                    | 1,05            |
| K <sub>datum realizace</sub> :                             | 1,01            |
| K <sub>konstrukce</sub> :                                  | 1,00            |
| K <sub>pozemku</sub> :                                     | 1,05            |
| K <sub>technického stavu</sub> :                           | 1,10            |
| Jednotková cena (JC):                                      | 4 245 322,49 Kč |
| Váha (V):  | 1,0             |
| 3) Rodinný dům, k.ú. Stará Boleslav, okres Praha-východ    |                 |
| Výchozí cena (VC):   | 4 800 000,- Kč  |
| Množství (M):  | 1,00            |
| K <sub>polohy</sub> :                                      | 1,00            |
| K <sub>vybavení</sub> :                                    | 1,05            |
| K <sub>datum realizace</sub> :                             | 0,92            |
| K <sub>konstrukce</sub> :                                  | 1,00            |
| K <sub>pozemku</sub> :                                     | 1,05            |
| K <sub>technického stavu</sub> :                           | 1,10            |
| Jednotková cena (JC):                                      | 4 302 116,10 Kč |
| Váha (V):  | 1,0             |

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}})$$

|   |                 |
|---|-----------------|
| Minimální jednotková cena:                                  | 4 241 417,93 Kč |
| Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): | 4 262 952,17 Kč |
| Maximální jednotková cena:                                  | 4 302 116,10 Kč |

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Stanovená jednotková cena: | 4 260 000,- Kč   |
| Jednotkové množství:       | × 1,00           |
| Porovnávací hodnota:       | = 4 260 000,- Kč |

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

|                        |   |                    |
|------------------------|---|--------------------|
| Vlastnický podíl:      | × | 1 / 60             |
| <b>Cena po úpravě:</b> | = | <b>71 000,- Kč</b> |

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/60 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

|                        |   |                    |
|------------------------|---|--------------------|
| Vliv spoluvlastnictví  | × | 0,800              |
| <b>Cena po úpravě:</b> | = | <b>56 800,- Kč</b> |

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):** **57 000,- Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- nutná celková rekonstrukce objektu
- základní hygienické vybavení objektu neodpovídá současným požadavkům
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 4.8.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha - východ, **JUDr. Marcel Smékal**, č.j. **081 EX 52535/11-477**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/60 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 391** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 183 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Brandýs nad Labem, č.p. 347, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 391), a dále pozemku **p.č. 12/10** - zahrada o výměře 96 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá povinnost zjistit práva a závady spojená s oceňovanými nemovitostmi a ocenění je obvyklou cenou podle zvláštního předpisu (zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění-zákon o oceňování majetku), přičemž u každého zjištěného práva či závady uvede, o jakou částku by se vlivem zjištěného práva či závady změnila obvyklá cena oceňovaných nemovitostí oproti stavu, pokud by zjištěné právo či závada změnila obvyklá cena oceňovaných nemovitostí oproti stavu, pokud by zjištěné právo či závada s oceňovanými nemovitostmi nebylo spojeno. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitosti, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,-Kč. V případě, že s nemovitostí nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0,-Kč. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitosti, a o právech a závadách s nemovitostí spojených musí být součástí znaleckého posudku.

### REKAPITULACE

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>  | <b>57 000,- Kč</b> |
| <b>Movité věci</b>  | <b>0,- Kč</b>      |
| <b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b><br>K zástavním právům znalec nepřihlíží. | <b>0,- Kč</b>      |
| <b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>  | <b>0,- Kč</b>      |

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen  
porovnáním činí**

**57 000,– Kč**

**Cena slovy: padesátsedmtisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Michaela Konečná

V Praze, dne 25.9.2023

.....  
**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
*znalecká kancelář*

**Ing. Tomáš Vingrálek**  
znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

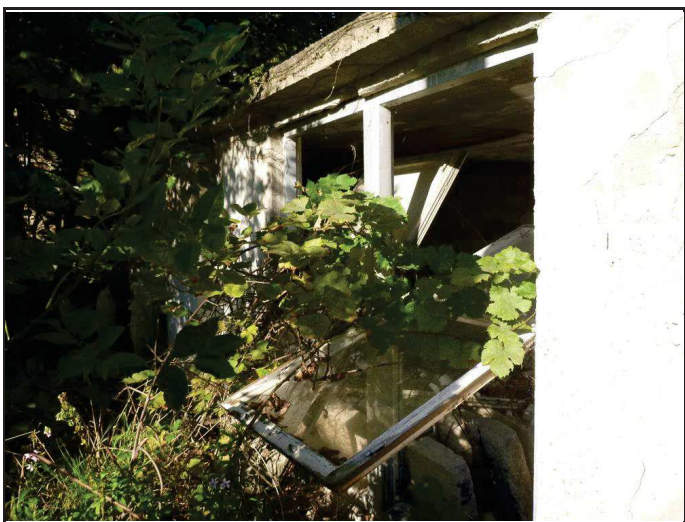
---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

# Fotodokumentace



## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **044182/2023**.

V Praze, dne 25.9.2023

.....

**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)