

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 014401/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Eva Hradecká, insolvenční správce dlužníka Nemocniční lékárny s.r.o., Uruguayská 380/17, 120 00 Praha 2 - Vinohrady
Číslo jednací:	MSPH 57 INS 20365/2024-A-13
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Brandýs nad Labem, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	01.04.2025
Zpracováno ke dni:	01.04.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.04.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 337/22, 1540/1, 1540/23 v obci Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ, katastrální území Brandýs nad Labem na listu vlastnictví č. 5666.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku 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, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, mapa technické infrastruktury. Smlouva o zřízení věcného břemene (V- 9222/2012-209) získaná z katastru nemovitostí.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 337/22, 1540/1, 1540/23
Adresa předmětu ocenění:	Brandýs nad Labem, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-východ
Obec:	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Ulice:	
Katastrální území:	Brandýs nad Labem

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 01.04.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková, Ing. Markéta Toboříková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Nemocniční lékárny s.r.o., Uruguayská 380/17, Vinohrady, 12000 Praha 2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 337/22, 1540/1, 1540/23 v obci Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ, katastrální území Brandýs nad Labem na listu vlastnictví č. 5666.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek parc.č. 337/22 o výměře 28 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití neplodná půda. Pozemek navazuje na dopravní komunikaci, má svažitý charakter. Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako veřejné prostranství.

Pozemek parc.č. 1540/1 o výměře 1545 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Pozemek nepravidelného tvaru je částečně rovinný, částečně mírně svažitý, z části oplocený betonovým plotem. Pozemek je z části zpevněný zámkovou dlažbou. Oplocená část pozemku je využívána jako zahrada u bytového domu na pozemku parc.č. St. 3212, zpevněná část slouží jako parkoviště, chodník, přístupový pozemek k bytovému domu na pozemku parc.č. St. 3212. Nezpevněná část je využívána jako veřejné prostranství a zeleň. Podle platného územního plánu je část pozemku regulována jako BH – plochy bydlení v bytových domech, část pozemku je situována v plochách veřejného prostranství a část pozemku jako ZO – zeleň ochranná a izolační.

Pozemek parc.č. 1540/23 o výměře 58 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace. Podle platného územního plánu je pozemek situován v plochách veřejného prostranství. Pozemek slouží jako zeleň oddělující parkovací plochu a dopravní komunikaci.

Oceňované pozemky se nacházejí v okrajové části obce, u komplexu bytových domů „Pampeliška“ přístup je z obecní komunikace (ulice Vrábská).

Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

V katastru nemovitostí je evidováno omezení vlastnického práva:

Věcné břemeno (podle listiny) zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy k části pozemku vymezené geometrickým plánem – oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s., povinnost k parcela 1540/1, 337/22

Věcné břemeno užívání spočívající v právu volného vstupu, chůze a jízdy, oprávnění pro jednotku 2243/106, povinnost k parcela 1540/1.

Ve smlouvě o zřízení věcného břemene (V9222/2012-209) není určeno jaké části pozemku se omezení týká, je zde pouze uvedeno, že oprávněný z věcného břemene je srozuměn, se jedná o část přilehlou k bytovému domu. Z tohoto důvodu je velikost omezení věcného břemene určena odhadem a činí 122 m²

Oprávněný z věcného břemene je srozuměn, že část předmětu věcného břemene k bytovému domu bez právního důvodu užívají i ostatní vlastníci jednotek č.p. 2243 na pozemku parc.č. St. 3212.

Věcné břemeno zřízení, provozování, údržba oprav podzemního komunikačního vedení a zařízení v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu. Oprávnění pro CETIN,a.s., povinnost k parcela 1540/1.

Oceňované pozemky budou oceněny podle jejich skutečného využití:

Pozemek parc.č. 337/22 a parc.č. 1540/23 – pozemek veřejného prostranství

Pozemek parc.č. 1540/1 je situován z části v plochách bydlení v bytových domech BH, z části v plochách veřejného prostranství a zeleně. Velikost pozemku podle jejich využití je určena odhadem podle platného územního plánu a katastrální mapy: Plochy bydlení: 775 m², součástí jsou venkovní úpravy, plochy veřejného prostranství a zeleně: 770 m².

Brandýs nad Labem se nachází v okrese Praha- východ. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zelen v podobě parků je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 01.04.2025 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.

Součástí pozemku parc.č. 1540/1 jsou venkovní úpravy (zpevněná plocha, opěrná zeď, betonový plot), jelikož se nepodařilo dohledat dostatečný počet pozemků s obdobnými úpravami, byla určena pouze obvyklá cena pozemku a u venkovních úprav byla stanovena tržní hodnota nákladovým způsobem ocenění. Datum pořízení venkovní úpravy je stanoven podle satelitních snímků a data ukončení stavby bytového domu, se kterým je pozemek ve funkčním celku.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Katastrální území: Brandýs nad Labem
Počet obyvatel: 20 073
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 7 300,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 5\,380,00 \text{ Kč/m}^2$

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,113}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit 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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,102$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,990$

1. zpevněná plocha parc.č. 1540/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 240,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	515,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 720,62
Plná cena: 240,00 m ² * 1 720,62 Kč/m ²	=	412 948,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 40 = 37,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 37,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,625
=	258 093,- Kč
*	0,990
=	255 512,07 Kč

Zpevněná plocha parc.č. 1540/1 - cena zjištěná = **255 512,07 Kč**

2. betonový plot

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.4. Plot z prefabrikovaných desek, sloupky prefabrikované do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

2*18 = 36,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	600,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 902,60

Plná cena: $36,00 \text{ m}^2 * 1\,902,60 \text{ Kč/m}^2$ = **68 493,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 40 = 15,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 15,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,850
=	58 219,56 Kč
*	0,990
=	57 637,36 Kč

Betonový plot - cena zjištěná

= **57 637,36 Kč**

3. plotová vrátka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

14.3.1. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní

111

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

=	1 500,-
*	1,0000
*	3,1710
=	4 756,50

Plná cena: $1,00 \text{ ks} * 4\,756,50 \text{ Kč/ks}$

= **4 756,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 20 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,700
=	3 329,55 Kč
*	0,990
=	3 296,25 Kč

Plotová vrátka - cena zjištěná

= **3 296,25 Kč**

4. obrubníky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

9.8. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože

211

Délka:

82,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	80,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	267,28
Plná cena: 82,00 m * 267,28 Kč/m	=	21 916,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 40 = 37,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 37,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,625
=	13 698,10 Kč
*	0,990
=	13 561,12 Kč

Obrubníky - cena zjištěná

=	13 561,12 Kč
---	---------------------

5. schodiště

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	12.2. Schodiště z betonových dlaždic, podstupnice z obrubníku
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	2,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	200,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	721,40
Plná cena: 2,00 m * 721,40 Kč/m	=	1 442,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 30 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	721,40 Kč
*	0,990
=	714,19 Kč

Schodiště - cena zjištěná

=	714,19 Kč
---	------------------

6. opěrná zeď

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.5. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$30,00 \cdot 2,10 \cdot 0,30 = 18,90 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 400,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	8 656,80
Plná cena: 18,90 m ³ * 8 656,80 Kč/m ³	=	163 613,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 15 / 40 = 37,5 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 37,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,625
=	102 258,45 Kč
*	0,990
=	101 235,87 Kč

Opěrná zeď - cena zjištěná

= **101 235,87 Kč**

7. parc.č. 1540/1 - část bydlení

Ocenění

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

Index polohy pozemku I_P = **0,990**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T \cdot I_o \cdot I_P = 1,000 \cdot 0,970 \cdot 0,990 = \mathbf{0,960}$$

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	5 380,-	0,960		5 164,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1540/1	775	5 164,80	4 002 720,-
Stavební pozemek - celkem			775		4 002 720,-

Parc.č. 1540/1 - část bydlení - cena zjištěná celkem = 4 002 720,- Kč

8. parc.č. 1540/1 - část veřejné prostranství

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,255}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koefficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	5 380,-	0,255	1,000	1 371,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1540/1	770	1 371,90	1 056 363,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			770		1 056 363,-

Parc.č. 1540/1 - část veřejné prostranství - cena zjištěná celkem = 1 056 363,- Kč

9. parc.č. 337/22

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,285}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	5 380,-	0,285 1,000	1 533,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	337/22	28	1 533,30	42 932,40
Ostatní stavební pozemek - celkem			28		42 932,40

Parc.č. 337/22 - cena zjištěná celkem = 42 932,40 Kč

10. parc.č. 1540/23**Ocenění****Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace****Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,255}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	5 380,-	0,255 1,000	1 371,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1540/23	58	1 371,90	79 570,20
Ostatní stavební pozemek - celkem					79 570,20

Parc.č. 1540/23 - cena zjištěná celkem = **79 570,20 Kč**

11. okrasné dřeviny - p.č. 1540/23**Okrasné rostliny: příloha č. 39**

Název	Jedn. cena [Kč / jedin.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 1540/23			20 roků	9,00 ks
Jehličnaté keře I	1 090,-		1 090,-	9 810,-
Součet:				9 810,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	1,500
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	14 715,-

Okrasné dřeviny - p.č. 1540/23

= 14 715,- Kč

12. trvalé porosty p.č. 1540/1

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 1540/1			20 roků	6,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 80 %	2 016,-	12 096,-
Součet:				12 096,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	1,500
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	18 144,-

Trvalé porosty p.č. 1540/1

= 18 144,- Kč

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. věcné břemeno chůze a jízdy - 2243/106

Obvyklé nájemné nelze určit, pokud nelze obvyklé nájemné určit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, který se stanoví ve výši 5% ze zjištěné základní jednotkové ceny upravené zatíženého pozemku a výměry zatíženého pozemku. Pozemek je zatížen věcným břemenem chůze a jízdy zčásti velikost určena odhadem jako část přiléhající ke vchodům bytového domu a činí 122 m²

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci

Název	Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
parc.č. 1540/1 - část bydlení	4 002 720,-	200 136,-	0,00	
celkový roční užitek			200 136,-	
výměra nemovité věci: zatížená / celkem		*	122,00 / 775,00	= 31 505,28
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]				31 505,28
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)			*	100 %
Roční užitek: [Kč]			=	31 505,28
Míra kapitalizace: 5,50 %				
$CB_N = \text{roční užitek} / p$				
$CB_N = 31\,505,28 / 5,5 \%$				

Hodnota věcného břemene činí

= 572 823,27 Kč

2. věcné břemeno- ČEZ Distribuce - p.č. 1540/1

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

3. věcné břemeno CETIN,a.s. - p.č. 1540/1

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

4. věcné břemeno- ČEZ Distribuce, - p.č. 337/22

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. zpevněná plocha parc.č. 1540/1	255 512,10 Kč
2. betonový plot	57 637,40 Kč
3. plotová vrátka	3 296,30 Kč
4. obrubníky	13 561,10 Kč
5. schodiště	714,20 Kč
6. opěrná zeď	101 235,90 Kč
7. parc.č. 1540/1 - část bydlení	4 002 720,- Kč
8. parc.č. 1540/1 - část veřejné prostranství	1 056 363,- Kč
9. parc.č. 337/22	42 932,40 Kč
10. parc.č. 1540/23	79 570,20 Kč
11. okrasné dřeviny - p.č. 1540/23	14 715,- Kč
12. trvalé porosty p.č. 1540/1	18 144,- Kč
Ocenění - celkem:	5 646 401,60 Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku	
1. věcné břemeno chůze a jízdy - 2243/106	- 572 823,30 Kč
2. věcné břemeno- ČEZ Distribuce - p.č. 1540/1	-10 000,- Kč
3. věcné břemeno CETIN,a.s. - p.č. 1540/1	-10 000,- Kč
4. věcné břemeno- ČEZ Distribuce, - p.č. 337/22	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	- 602 823,30 Kč
Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	5 043 578,30 Kč
Zjištěná cena - celkem:	5 043 578,30 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	5 043 580,- 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.

Pozemek parc. č. 1540/1 v katastrálním území Brandýs nad Labem část plochy bydlení.

Oceňovaná část pozemku je ve funkčním celku s nemovitostmi na pozemku parc.č. St. 3215, parc.č. 1540/20 a 1540/21 využívané jako parkovací stání. Do srovnávací metody byly zařazeny realizované prodeje pozemků, které jsou situovány v plochách bydlení, nejsou samostatně zastavitelné a tvoří funkční celek. Jelikož je oceňovaný pozemek zpevněný, venkovní úpravy byly realizovány v roce 2010, byla určena pouze cena pozemku a u venkovních úprav byla určena tržní hodnota nákladovým způsobem ocenění. Oceňovaný pozemek je zatížen věcnými břemeny, vzhledem k využití pozemku je věcné břemeno již zohledněno v ceně obvyklé

Brandýs nad Labem, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Brandýs nad Labem, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	775 m ²	plochy bydlení v bytových domech	IS ve funkčním celku	pozemek ve funkčním celku, nepravidelný tvar,	
1	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	1094 m ²	plochy bydlení v rodinných domech	bez IS	pozemek ve vnitrobloku, okrasná zahrada, bez přístupu	
2	Thámová, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	61 m ²	plochy bydlení v rodinných domech	IS ve funkčním celku	pozemek ve funkčním celku s rodinným domem,	
3	Na sádkách, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	103 m ²	plochy bydlení v rodinných domech	IS ve funkčním celku	funkční celek s rodinným domem, bez přístupu, okrasná zahrada	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 056,67 Kč	1	2 056,67 Kč	1	1	1	1	1	1	1	2 056,67 Kč
2	2 000,00 Kč	1	2 000,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	2 000,00 Kč
3	2 010,00 Kč	1	2 010,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	2 010,00 Kč
Celkem průměr								2 022,22 Kč			
Minimum								2 000,00 Kč			
Maximum								2 056,67 Kč			
Směrodatná odchylka - s								30,25 Kč			
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s								1 991,98 Kč			
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s								2 052,47 Kč			
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u realizovaných prodejů = 1 (u nabídkových cen přiměřeně redukováno).

Srovnávané nemovitosti se nacházejí ve stejné lokalitě, mají stejný způsob využití- nejsou samostatně zastavitelné a jsou využívány ve funkčním celku.

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

$$2\,022,22 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 775 \text{ m}^2$$

$$= 1\,567\,220 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 567 000 Kč

Venkovní úpravy:

1. zpevněná plocha parc.č. 1540/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	240,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	515,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 720,62
Plná cena: 240,00 m ² * 1 720,62 Kč/m ²	=	412 948,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 40 = 37,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 37,5 % / 100)

Nákladová cena stavby – po zaokrouhlení

*	0,625
=	258 090,- Kč

2. betonový plot

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.4. Plot z prefabrikovaných desek, sloupky prefab do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	2*18 = 36,00 m ² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	600,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 902,60
Plná cena: 36,00 m ² * 1 902,60 Kč/m ²	=	68 493,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 40 = 15,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 15,0 \% / 100)$
Nákladová cena stavby po zaokrouhlení

*	0,850
=	58 220 Kč

3. plotová vrátka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.3.1. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]
 Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena [Kč/ks]

=	1 500,-
*	1,0000
*	3,1710
=	4 756,50
=	4 756,50 Kč

Plná cena: 1,00 ks * 4 756,50 Kč/ks

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 20 = 30,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$

*	0,700
=	3 330 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

4. obrubníky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 9.8. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do
 betonového lože
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 82,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]
 Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	80,-
*	1,0000
*	3,3410
=	267,28
=	21 916,96 Kč

Plná cena: 82,00 m * 267,28 Kč/m

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 40 = 37,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 37,5 \% / 100)$

$$\begin{array}{r} * \quad 0,625 \\ = \quad 13\,700 \text{ Kč} \end{array}$$

Nákladová cena stavby CS_N

5. schodiště

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

12.2. Schodiště z betonových dlaždic, podstupnice z obrubníku

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

2,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

$$= 200,-$$

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

$$* 1,0000$$

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

$$* 3,6070$$

Základní cena upravená cena [Kč/m]

$$= 721,40$$

Plná cena: $2,00 \text{ m} * 721,40 \text{ Kč/m}$

$$= 1\,442,80 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 30 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

$$\begin{array}{r} * \quad 0,500 \\ = \quad 720 \text{ Kč} \end{array}$$

Nákladová cena stavby CS_N

6. opěrná zeď

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.5. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$30,00 * 2,10 * 0,30 = 18,90 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

$$= 2\,400,-$$

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

$$* 1,0000$$

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

$$* 3,6070$$

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

$$= 8\,656,80$$

Plná cena: $18,90 \text{ m}^3 * 8\,656,80 \text{ Kč/m}^3$

$$= 163\,613,52 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 40 = 37,5 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 37,5 \% / 100)$ Nákladová cena stavby CS_N

$$\begin{array}{r} * \quad 0,625 \\ = \quad 102\,260,45 \text{ Kč} \end{array}$$

Pozemek parc. č. 337/22, 1540/1, 1540/23 (veřejené prostranství) v katastrálním území Brandýs nad Labem

Brandýs nad Labem, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Brandýs nad Labem, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	856 m ²	veřejné prostranství	bez IS	pozemky nepravidelného tvaru, nezpevněné, navazující na komunikace	
1	Tyršova, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	63 m ²	charakter veřejného prostranství	bez IS	pozemek mezi komunikací a železnici	
2	Maxe Švabinského, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	107 m ²	veřejné prostranství	bez IS	pozemek nepravidelného tvaru navazující na komunikace	
3	Lhotecká, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	360 m ²	veřejné prostranství	bez IS	přístupová cesta k zahrádkářské osadě, část zpevněna štěrkem	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	400,00 Kč	1	400,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	400,00 Kč
2	310,00 Kč	1	310,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	310,00 Kč
3	800,00 Kč	1.05	840,00 Kč	1	1	1	1	1.1	1	1.1	763,64 Kč
Celkem průměr											
											491,21 Kč
Minimum											310,00 Kč
Maximum											763,64 Kč
Směrodatná odchylka - s											240,18 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											251,03 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											731,39 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u realizovaných prodejů = 1 (u nabídkových cen přiměřeně redukováno).

Srovnávané pozemky mají stejný způsob využití, nacházejí se v plochách veřejného prostranství. Srovnávaná nemovitost č. 3 je částečně zpevněná, venkovní úprava je zohledněna koeficientem K5, byla prodána před více jak 12 měsíci, stáří prodeje je zohledněno koeficientem redukce na pramen.

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

$$491,21 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 856 \text{ m}^2$$

$$= 420\,476 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

420 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

5.043.580 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2.423. 000 Kč

pozemek parc.č.	výměra m2	cena obvyklá (tržní hodnota) Kč
parc.č. 1540/1 - plochy bydlení	775	1.567.000
zpevněná plocha (dlažba, obrubníky)		271.790
oplocení, vrátka		61.550
schodiště		720
opěrná zeď		102.260
venkovní úpravy celkem		436.320
parc.č. 1540/1 - plochy bydlení, venkovní úpravy celkem		2.003.320
parc.č. 337/22, 1540/1 (veřejné prostranství), 1540/23	856	420.000
celkem	1631	2.423.320

Celkem po zaokrouhlení

2.423.000

Trvalé porosty a věcná břemena jsou zohledněny v ceně obvyklé. Venkovní úpravy- určena tržní hodnota.

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 337/22, 1540/1, 1540/23 v obci Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ, katastrální území Brandýs nad Labem na listu vlastnictví č. 5666.

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

2.423.000,- Kč

Slovy: dvamilionyčtyřistadvacetřítisíce korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing.

Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.04.2025



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Pro zpracování posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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 014401/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Situační mapa,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2025 00:00:00

Vytvářeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 57 ins 20365/2024 pro Eva Hradecká, Mgr.

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538094 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Kat.území: 609048 Brandýs nad Labem

List vlastnictví: 5666

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Nemocniční lékárny s.r.o., Uruguayská 380/17, Vinohrady, 27170969

12000 Praha 2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
337/22	28	ostatní plocha	neplodná půda	
1540/1	1545	ostatní plocha	jiná plocha	
1540/23	58	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy k části pozemku vymezené geometrickým plánem 2566-25/2008 dle článku III. smlouvy

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV- Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1540/1, Parcela: 337/22

Listina

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.04.2009.

V-4231/2009-209

Listina

Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí ze dne 09.11.2010.

Z-24641/2010-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

spočívající v právu volného vstupu, chůze a jízdy dle čl. II. smlouvy

Oprávnění pro

Jednotka: 2243/106

Povinnost k

Parcela: 1540/1

Listina

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.08.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.09.2012.

V-9222/2012-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení, provozování, údržby a oprav Podzemního komunikačního vedení a zařízení v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 2824-196/2010

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

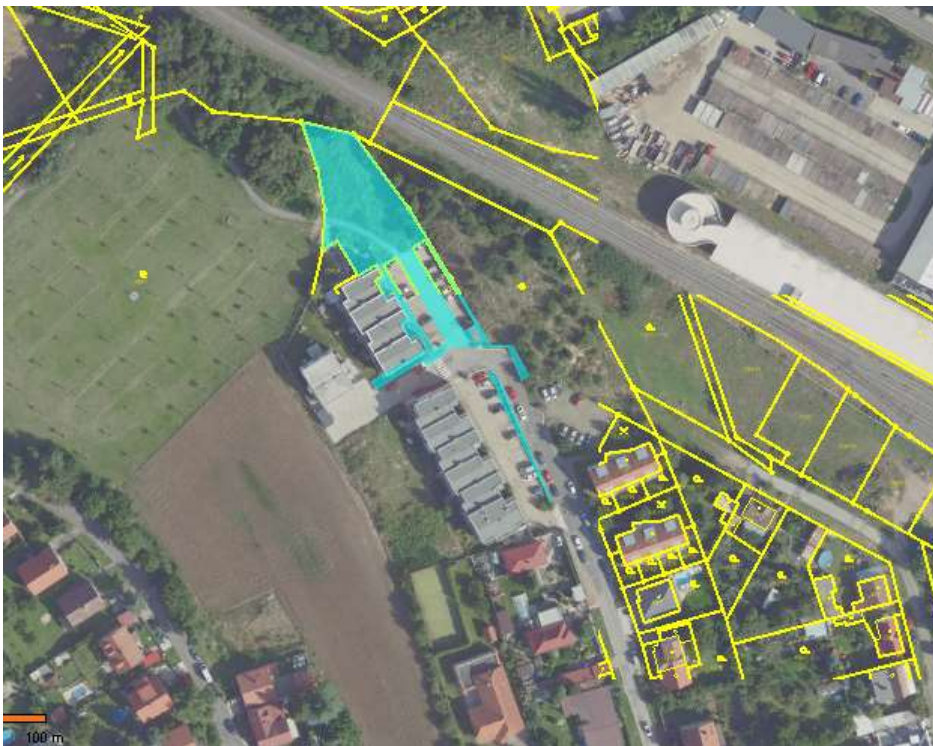
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 1

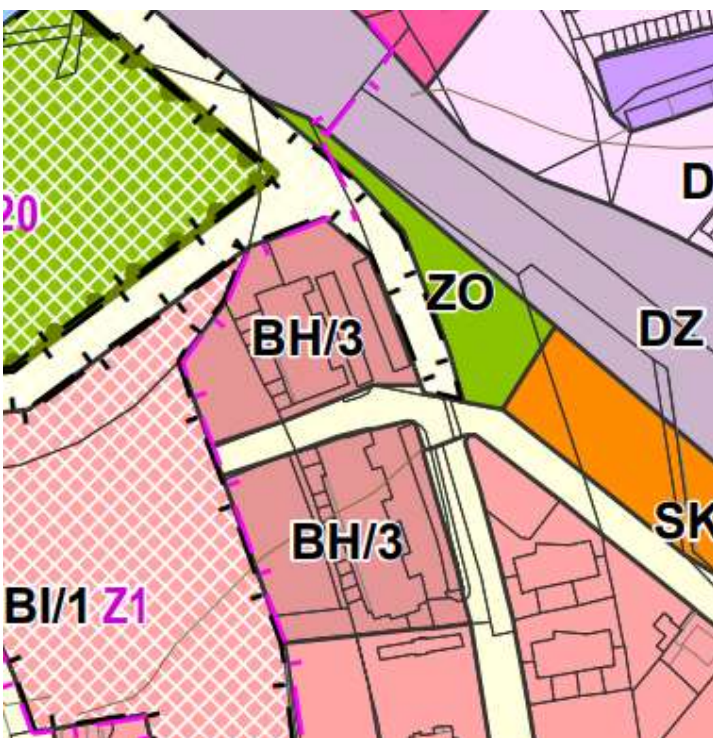
Katastrální mapa



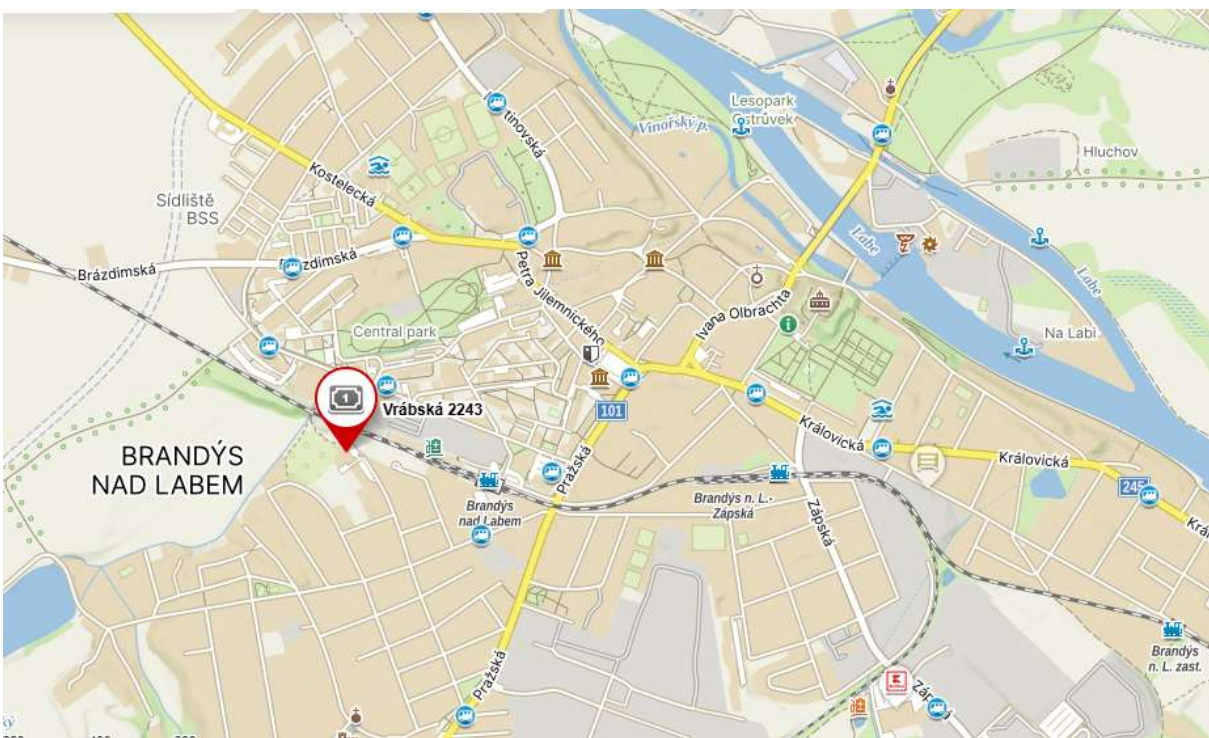
Ortofotomapa



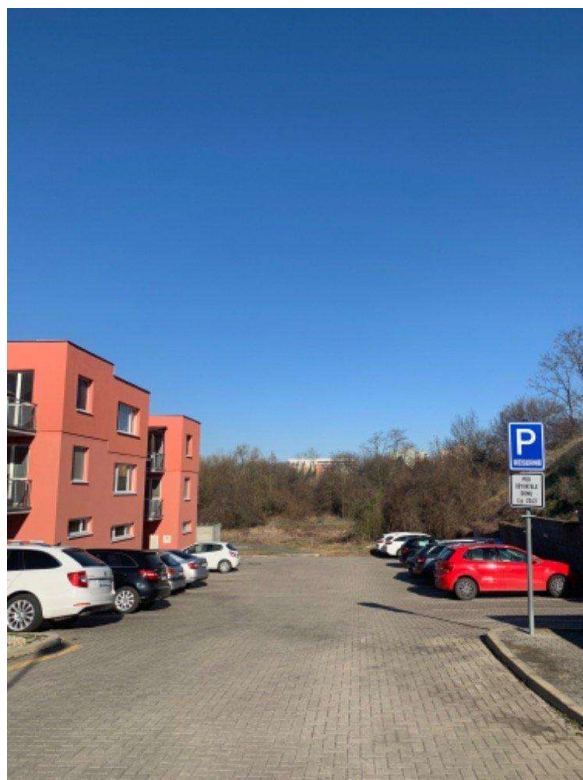
Výřez z územního plánu

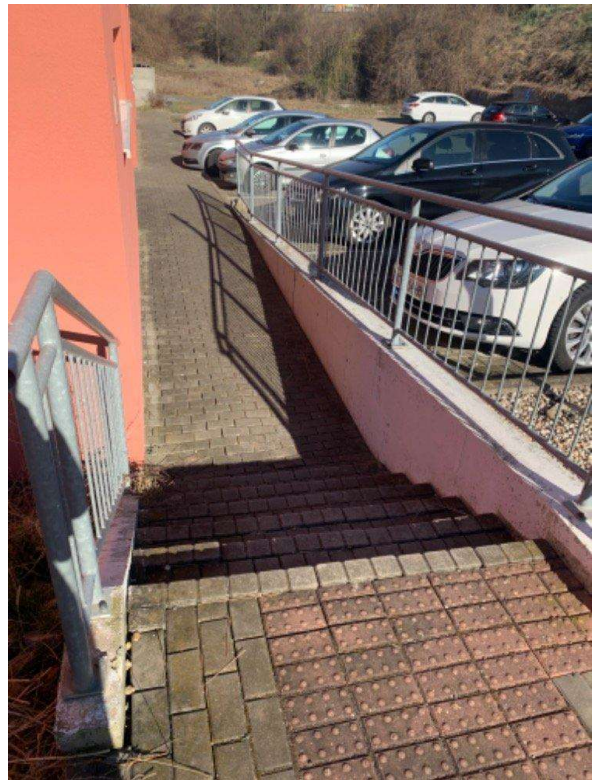
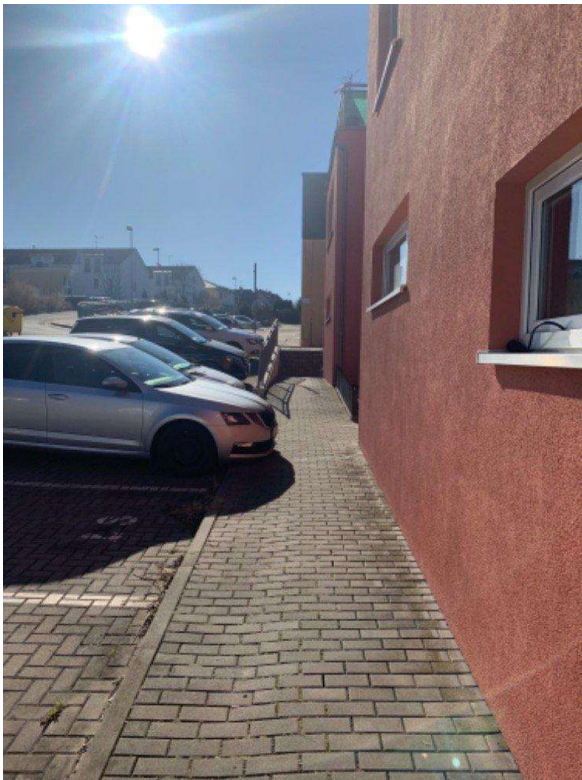


Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti –plochy bydlení

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	Cena dle KS	2 250 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.02.2025	Číslo řízení	V-1353/2025-209
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	1 094 m ²

V-1353/2025-209. Prodej pozemku parc.č. 341/4 o výměře 1094 m2, pozemek je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada, nachází se ve vnitrobloku rodinných domů, Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako BI-bydlení v rodinných domech. Pozemek nemá zajištěný přístup, kupující majitel sousedního pozemku, pozemek tak bude užíván ve funkčním celku. Pozemek je využíván jako okrasná zahrada.

2. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Thámová, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	Cena dle KS	122 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.02.2024	Číslo řízení	V-2237/2024-209
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	61 m ²

V-2237/2024-209, prodej pozemku parc.č. 1887/2 o výměře 61 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsobu využití jiná plocha, pozemek tvoří funkční celek s nemovitostí na pozemku parc.č. St. 1221, podle platného územního plánu plochy bydlení v rodinných domech BI. prodávající : Město Brandýs nad Labem.

2. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Na sádkách, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	Cena dle KS	207 030 Kč
Právní účinky ke dni	08.02.2024	Číslo řízení	V-1503/2024-209
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	103 m ²

V-1503/2024-209. Prodej pozemku parc.č. 1091/36 o výměře 103 m², pozemek je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada, je užíván ve funkčním celku s nemovitostmi na pozemku p.č. St. 3446, 1601/1. Podle platného územního plánu se nachází v plochách bydlení v rodinných domech BI.

2. Fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti - veřejné prostranství

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

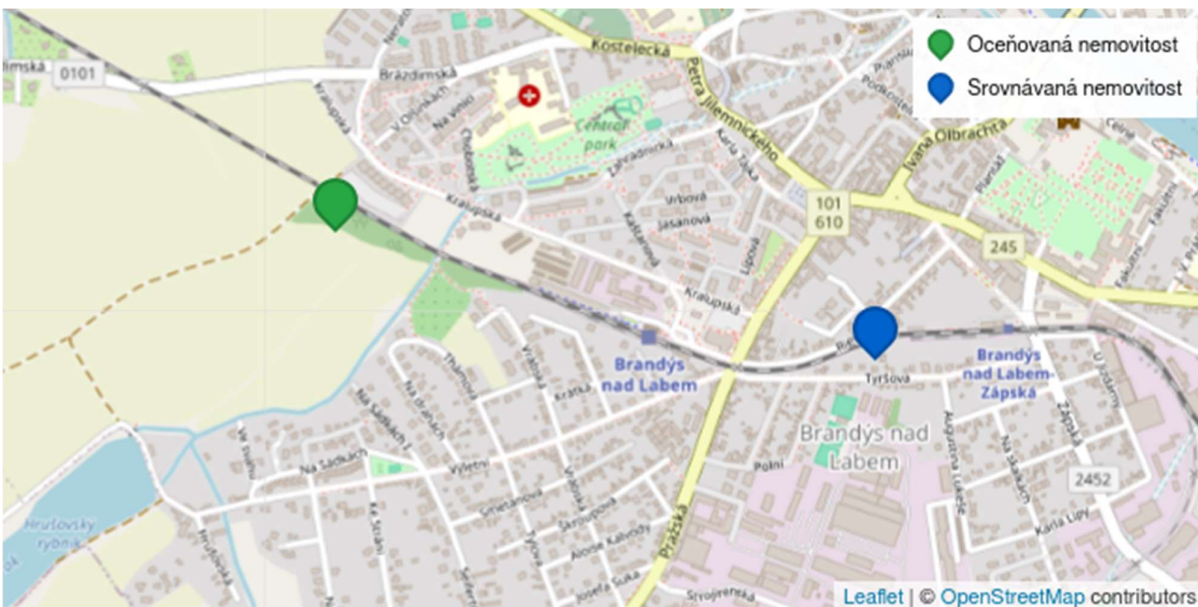
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tyršova, Brandýs nad Labem- Stará Boleslav, okres Praha- východ	Cena dle KS	25 200 Kč
Právní účinky ke dni	07.02.2025	Číslo řízení	V-1560/2025-209
Druh pozemku	Ostatní	Plocha pozemku	63 m ²

V-1560/2025-209- Prodej pozemku parc.č. 315/6, ostatní plocha, ostatní komunikace. Pozemek se nachází mezi obecní komunikací - ulice Tyršova a železnicí. nevyužívaný, nezpevněný pozemek, Kupující Město Brandýs nad Labem.

2. Fotodokumentace





Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Maxe Švabinského, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	Cena dle KS	33 170 Kč
Právní účinky ke dni	08.08.2024	Číslo řízení	V-9500/2024-209
Druh pozemku	Ostatní	Plocha pozemku	107 m ²

V-9500/2024-209. Prodej pozemku parc.č. 1623 o výměře 107 m², evidovaný v KN jako ostatní plocha, zeleň. Pozemek se nachází v plochách veřejného prostranství. zatravněný pozemek přiléhá k obecní komunikaci- ulice M.Švabinského. Kupující Město Brandýs nad Labem.

2. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Lhotecká, Brandýs nad Labem- Stará Boleslav, okres Praha- východ	Cena dle KS	288 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.05.2023	Číslo řízení	V-5747/2023-209
Druh pozemku	Ostatní	Plocha pozemku	360 m ²

V-5747/2023-209. Prodej pozemku parc.č. 2130/2 o výměře 360 m². Pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití zeleň. Pozemek se nachází v plochách veřejného prostranství. Jedná se o přístupovou cestu, částečně zpevněnou štěrkem, k zahrádkářské osadě v severní části obce.

Fotodokumentace

