



EqSA

Znalecký posudek č. 002389/2025

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

**zapsaných na LV č. 463 k. ú. Březno u Mladé Boleslavi,
ve vlastnictví SJ Petr Janda a Marta Jandová,
trvale bytem Nezvalova 288, Čejetice, 293 01 Mladá Boleslav
a Březno č. p. 131, 294 06 Březno**

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 8
Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus
Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
IČO: 031 21 216

Znalecká kancelář: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1
IČO: 289 33 362

Obor a odvětví: EKONOMIKA, Ceny a odhady

Spisová zn.: 204 EX 22123/22-1557

V Praze dne 31. 3. 2025

Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 1 vyhotovení



OBSAH

OBSAH	2
1 ZADÁNÍ.....	3
2 VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	4
2.3 Věrohodnost zdroje dat	4
3 NÁLEZ.....	5
3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat	5
3.2 Výčet dat	5
3.3 Metody oceňování nemovitých věcí.....	15
4 POSUDEK	17
4.1 Popis postupu při analýze dat	17
4.2 Analýza trhu nemovitých věcí	17
4.3 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 463 k. ú. Březno u Mladé Boleslavi.....	21
4.4 Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů	29
4.5 Výsledky analýzy dat	29
5 ODŮVODNĚNÍ	30
5.1 Interpretace výsledků analýzy dat	30
5.2 Kontrola postupu znalce	30
6 ZÁVĚR.....	31
SEZNAM PŘÍLOH.....	33
POSLEDNÍ STRANA.....	34
ZNALECKÁ DOLOŽKA	34

1 ZADÁNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 463 k. ú. Březno u Mladé Boleslavi (rodinný dům č.p. 131 včetně příslušného pozemku parc. č. st. 255, jiná stavba bez čp/če včetně příslušného pozemku parc. č. st. 293 a pozemky orné půdy parc. č. 303/10, 303/20, 303/38 a 333/142), ve vlastnictví SJ Petr Janda a Marta Jandová, trvale bytem Nezvalova 288, Čejetice, 293 01 Mladá Boleslav a Březno č. p. 131, 294 06 Březno, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 22123/22-1557, od Mgr. Veroniky Sedláčkové, kandidáta soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 4. 2. 2025.

Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 463 k. ú. Březno u Mladé Boleslavi je po zaokrouhlení stanoven na:

11 181 000,00 Kč

(slovy: Jedenáct milionů jedno sto osmdesát jeden tisíc korun českých)

Počet stran znaleckého posudku:

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 34 stran textu a 27 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které rovněž zůstává pro archivní účely v archivu znalecké kanceláře (dále také jako „Znalecká kancelář“ či „Znalec“).

Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:

Zadavatel nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

V Praze dne 31. 3. 2025

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- [1] Český úřad zeměměřický a katastrální <www.cuzk.cz> pro získání informací o nemovitých věcech a nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [2] Inzeráty realitních kanceláří <www.sreality.cz> pro získání nabídek srovnatelných nemovitých věcí;
- [3] Územní plán obce Březno <www.brezno.cz> pro získání informací o území;
- [4] Provedené místní šetření;
- [5] ČSOB index bydlení <www.csob.cz> pro zjištění výše indexu vývoje cen nemovitostí v České republice;
- [6] Informace od Zadavatele znaleckého posudku;

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data získaná ze strany Zadavatele

- [7] Usnesení č. j. 204 EX 22123/22-1557 Mgr. Veronika Sedláčková, kandidát soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse, Exekutorský úřad Praha 8 (viz Příloha č. 1);
- [8] Výpis z KN na LV č. 463 k.ú. Březno u Mladé Boleslavi k datu 8. 1. 2025 (viz Příloha č. 2);

Data získaná ze strany Znalecké kanceláře

- [9] Žádost o spolupráci povinného (viz Příloha č. 4);
- [10] Kopie katastrální mapy k předmětným nemovitým věcem (viz Příloha č. 2);
- [11] Výpis z insolvenčního rejstříku (viz Příloha č. 5);
- [12] Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí získaná na základě provedení místního šetření (viz. Příloha č. 3);
- [13] Skutečně realizované transakce;
- [14] Srovnávané nemovité věci (viz. Příloha č. 6);
- [15] Územní plán obce.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Podklady poskytnuté ze strany Zadavatele, na nichž je stanovisko založeno, jakožto další poskytnuté podklady jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat

Pro účel tohoto znaleckého posudku je nejprve nezbytné vymezení předmětu ocenění, který byl Znalci přesně definován Zadavatelem. Na základě dat získaných a vyjmenovaných v kapitole VÝČET PODKLADŮ bude uvedena podrobná charakteristika oceňovaných nemovitých věcí a analýza trhu nemovitých věcí. V rámci analýzy trhu nemovitých věcí bude analyzován předmětný segment trhu nemovitých věcí, do něhož se oceňované nemovité věci řadí. Dle této analýzy je možné indikovat vývoj trhu a jeho vliv na ocenění. Informace o oceňovaných nemovitých věcech a analýza trhu budou uvedeny níže pod kapitolou Výčet dat. Na základě provedených rešerší a rozboru dat je pak vybrána metoda, která je dle názoru Znalce, v návaznosti na závěry analýz, pro splnění předmětného úkolu, nejvhodnější. Obecný přehled metod je uveden níže, přičemž konkrétní volba použité metody, vč. jejího odůvodnění je pak rovněž uvedena v kapitole POSUDEK.

Komunikace s povinným a provedení místního šetření

Povinnému byla Znalcem zaslána dne 9. 1. 2025 žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovitých věcí, povinný na zaslanou výzvu nereagoval. Datum místního šetření bylo stanoveno na základě Usnesení č. j. 204 EX 22123/22-1557, a to na 4. 2. 2025. V určený termín bylo místní šetření provedeno za účasti zástupce Zadavatele, povinný přítomen nebyl, neumožnil vstup do předmětných nemovitých věcí, nadto se na místě vyskytla překážka (pes na pozemku), pro kterou nebylo možné na pozemek vstoupit.

Ocenění nemovitých věcí bude s ohledem na výše uvedené provedeno na základě venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací od Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí získaná z provedeného místního šetření je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku

K datu ocenění nebylo proti povinnému zahájeno insolvenční řízení.

3.2 Výčet dat

3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 463 k. ú. Březno u Mladé Boleslavi

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňovaných nemovitých věcech, získané z LV č. 463 k. ú. Březno u Mladé Boleslavi.

Tabulka č. 1: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Středočeský
Okres	Mladá Boleslav
Obec	Březno
Katastrální území	614467 Březno u Mladé Boleslavi
List vlastnictví	463
Vlastník	SJ Janda Petr a Jandová Marta, trvale bytem Nezvalova 288, Čejetice, 293 01 Mladá Boleslav, č. p. 131, 294 06 Březno.
Nemovité věci	Rodinný dům č. p. 131 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. st. 255 včetně tohoto pozemku, jiná stavba bez čp/če umístěná na pozemku

	zastavěné plochy a nádvoří parc. č. st. 293 včetně tohoto pozemku a pozemky orné půdy parc. č. 303/10, 303/20, 303/38 a 333/142.
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo smluvní. Věcné břemeno (podle listiny) zřízení, opravování, provozování a udržování součásti distribuční soustavy kabelového vedení VN, NN a trafostanice s pojistkovou skříní, právo provádět úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace, zlepšení výkonnosti, včetně odstranění v rozsahu geom. plánu č. 668-83/2015 na dobu neurčitou, s oprávněním pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín, IČO: 24729035, s povinností k parc. č. 333/142. Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.IV-12-6005196/VB/1 ze dne 11.04.2016 (V-4391/2016-207). S ohledem na charakter věcného břemene má uvedené věcné břemeno minimální vliv na cenu obvyklou předmětných nemovitých věcí, a pro účely ocenění bude od něj tudíž dále abstrahováno. Předkupní právo dle článku IV. Smlouvy, na dobu do 31. 5. 2022, s oprávněním pro Městys Březno, č. p. 13, 294 06 Březno, IČO: 00237574, s povinností k parc. č. 333/142. Listina: Smlouva o zániku předkupního práva, o zřízení práva zpětné koupě, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 26.10.2020 (V-586/2021-207). Výhrada práva zpětné koupě dle článku V. Smlouvy, na dobu do 31. 5. 2022, s oprávněním pro Městys Březno, č. p. 13, 294 06 Březno, IČO: 00237574, s povinností k parc. č. 333/142. Listina: Smlouva o zániku předkupního práva, o zřízení práva zpětné koupě, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 26.10.2020 (V-586/2021-207). Zástavní právo exekutorské.
Poznámky	Zahájení exekuce, jako související zápisy Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.
Plomby a upozornění	Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou Z-58/2025-207.
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; zajištěné podklady; vlastní zpracování

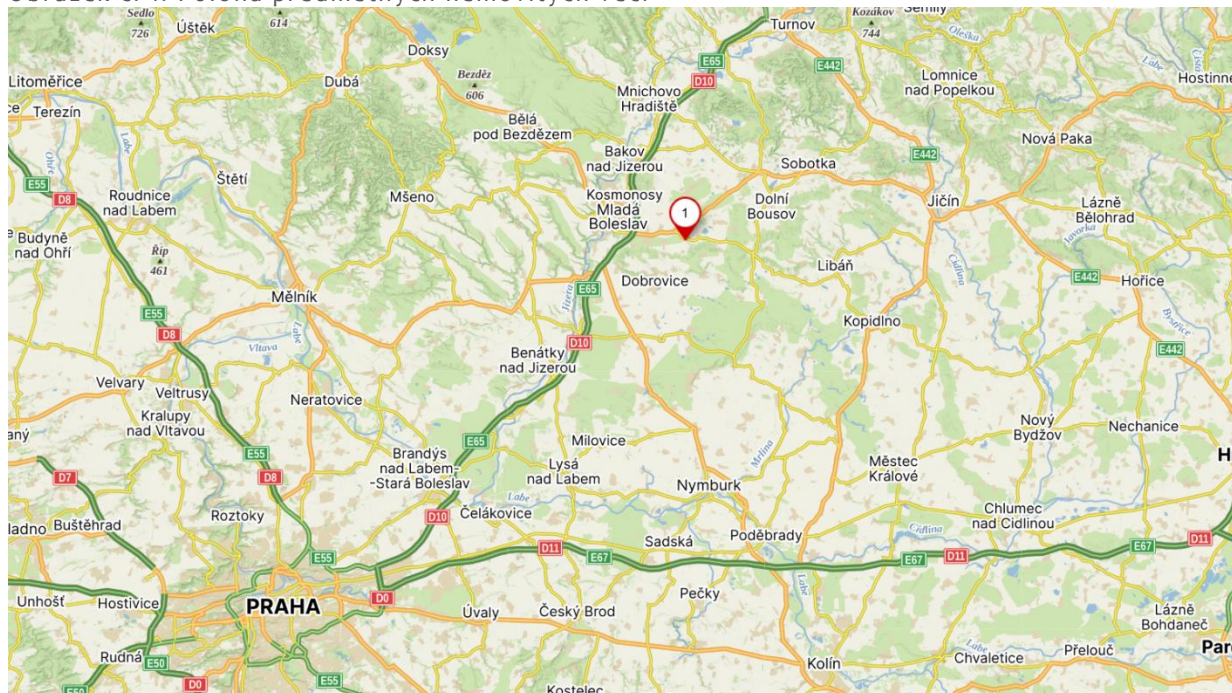
Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci představují rodinný dům č.p. 131 včetně příslušného pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. st. 255, jinou stavbu bez čp/če včetně příslušného pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. st. 293 a pozemky orné půdy parc. č. 303/10, 303/20 a 303/38, které spolu tvoří jednotný funkční celek. Pozemek orné půdy parc. č. 333/142 je umístěn samostatně a netvoří jednotný funkční celek s výše uvedenými nemovitými věcmi. Nemovité věci zapsané na LV č. 463 k. ú. Březno u Mladé Boleslavi se nachází v obci Březno, ve Středočeském kraji.

Městys Březno se nachází v okrese Mladá Boleslav ve Středočeském kraji. Žije zde přibližně 1 064 obyvatel (Český statistický úřad, údaj k 1. 1. 2024), obec zaujímá rozlohu 11,11 km², sestává ze dvou částí, Březno a Dolánky. Březno leží asi osm kilometrů východně od Mladé Boleslavi. Z občanské vybavenosti se v obci nachází zdravotní středisko, pošta, prodejna potravin a masa, hřbitov, kadeřnictví, pohostinství, obecní úřad, základní i mateřská škola, víceúčelové hřiště. Z inženýrských sítí je v obci možnost napojení na veřejnou rozvodnou síť elektrické energie, vodovod a kanalizaci, plyn v místě není k dispozici.

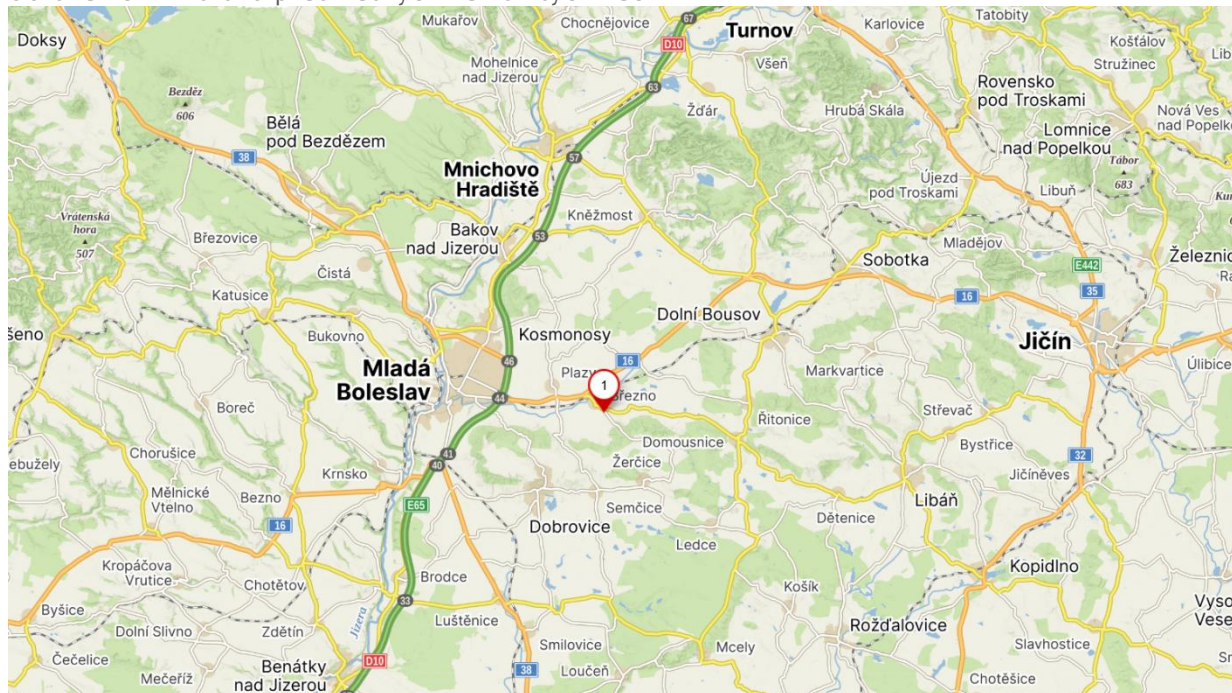
Městysem prochází silnice č. II/280 Židněves – Březno – Dětenice – Kopidlno, severním směrem ve vzdálenosti cca 1 km vede silnice č. I/16 Mělník – Mladá Boleslav – Jičín. Městys Březno leží na železniční trati 064 Mladá Boleslav – Dolní Bousov – Stará Paka, s železniční zastávkou Březno u Mladé Boleslavi. Autobusová doprava má na území městyse dvě zastávky (Březno a Březno, škola).

Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí



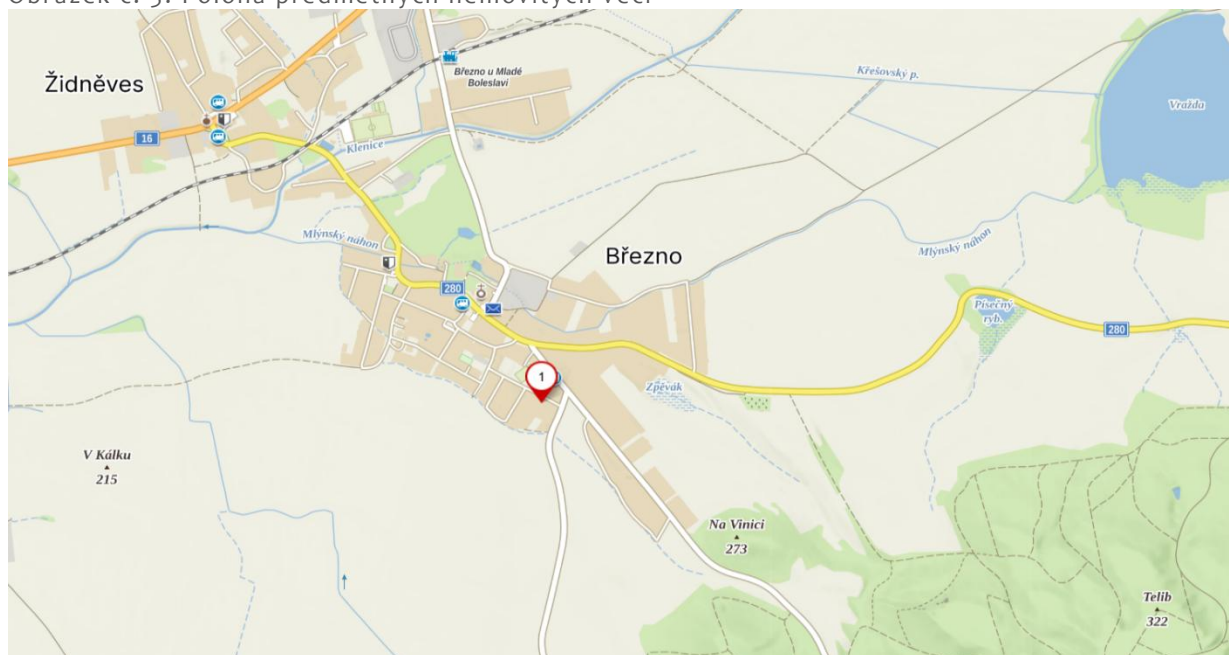
Zdroj: mapy.cz

Předmětné nemovité věci se nachází v obci Březno, situovány jsou v jihovýchodní části obce. Okolní zástavba je tvořena obdobnými staršími i zcela novými objekty rodinného bydlení. Naproti rodinnému domu č. p. 131 se nachází komplex základní a mateřské školy. Rodinný dům č. p. 131 s příslušejícími pozemky je dobře přístupný po místní komunikaci se zpevněným povrchem, která vede po pozemcích parc. č. 303/13 (ostatní plocha ostatní komunikace, LV č. 365, podílové spoluvlastnictví jiných fyzických osob, právnické osoby a Městysu Březno) a parc. č. 303/23 (ostatní plocha ostatní komunikace, LV č. 10001, vlastník Městys Březno).

Pozemek parc. č. 333/142, který netvoří jednotný funkční celek s ostatními nemovitými věcmi a který se nachází v okrajové části obce Březno, po levé straně silnice Březno – Nová Telib, je přístupný z veřejné komunikace silnice se zpevněným povrchem, která vede po pozemcích parc. č. 1053/2 (ostatní plocha silnice, LV č. 414, vlastník Středočeský kraj, Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje), parc. č. 1053/8 (ostatní plocha silnice) a parc. č. 329/15 (orná půda). Pozemky parc. č. 1053/8 a 329/15 jsou ve vlastnictví Městysse Březno, zapsány jsou na LV č. 10001 a tvoří pás zeleně souběžný s komunikací.

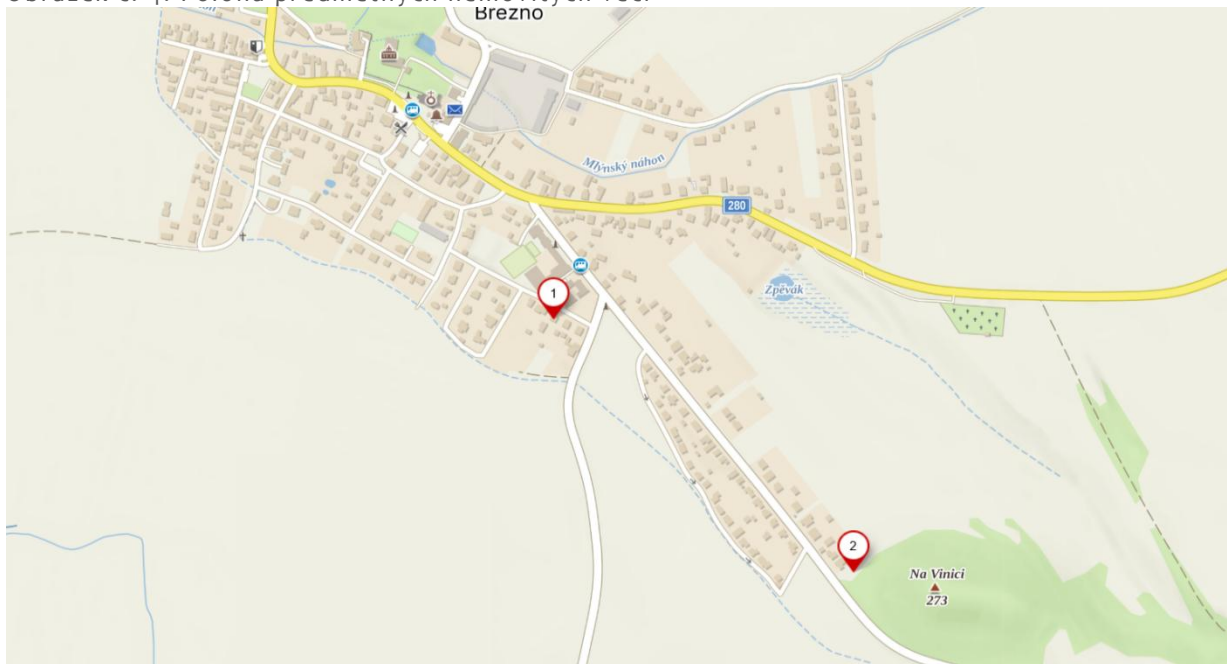
Autobusová zastávka je od rodinného domu č. p. 131 vzdálena cca 100 m („Březno, škola“), vlaková železniční stanice „Březno u Mladé Boleslavi“ je vzdálena cca 1,4 km. Od pozemku parc. č. 333/142 je autobusová zastávka „Březno, škola“ vzdálena cca 650 m, vlaková železniční stanice pak cca 1,9 km.

Obrázek č. 3: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 4: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Oceňované nemovité věci jsou představovány rodinným domem č. p. 131, jinou stavbou bez čp/če, včetně příslušných pozemků parc. č. st. 255, 293 a parc. č. 303/10, 303/20 a 303/38, které společně tvoří jednotný funkční celek. Pozemek orné půdy parc. č. 333/142 je umístěn samostatně a netvoří jednotný funkční celek s výše uvedenými nemovitými věcmi.

Rodinný dům č.p. 131 je samostatně stojící objekt, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Stavba domu je téměř čtvercového půdorysu, zděné konstrukce, zastřešená střechou sedlového tvaru s krytinou z asfaltového šindele, klempířské konstrukce plechové s nátěrem. Dům je udržovaný, fasáda zateplená s probarvenou stěrkou, okna plastová. Zvenčí domu je umístěno tepelné čerpadlo, vytápění domu pravděpodobně ústřední s tepelným čerpadlem. Objekt je napojen na veřejné rozvody elektrické energie, veřejný vodovod a kanalizaci.

Okolo domu jsou provedeny zpevněné plochy zámkovou dlažbou. K domu náleží pozemky celkově protáhlého obdélníkového tvaru, mírně svažité, které jsou užívány jako zahrada, odstavná plocha pro stavební techniku, automobily, stavební materiál. Pozemky, jenž spolu s rodinným domem č. p. 131 tvoří jednotný funkční celek, jsou oplocené (částečně betonová zeď, částečně drátěné pletivo na ocelových sloupcích, vrata dřevěná dvoukřídlá, z ulice je oplocení provedeno plotem z plastových plotovek na ocelových rámech, sloupky jsou zděné kamenné, vstupní branka a vjezdová dvoukřídlá vrata stejného provedení jako oplocení).

Na pozemku parc. č. st. 293 se nachází jiná stavba bez čp/če, která představuje hospodářský objekt (dílňu), stavba je přízemní, zastřešená střechou sedlového tvaru, střešní krytina z vlnitých eternitových desek (na střeše jsou umístěny fotovoltaické panely), vjezdová vrata jsou sekvenční. Na pozemku parc. č. 303/38 se nachází dřevěná kolna a dřevěný zahradní domek. Výše uvedené informace vycházejí z místního šetření, které bylo provedeno pouze z exteriéru, kdy nebyla povinným umožněna bližší prohlídka předmětných nemovitých věcí.

Užitná plocha rodinného domu byla odhadnuta ve výši 140 m² na základě provedeného místního šetření, dle náhledu do katastru nemovitostí v návaznosti na zastavěnou plochu objektu a odborného odhadu Znalce.

K předmětným nemovitým věcem bylo zjištěno níže uvedené příslušenství.

Tabulka č. 2: Příslušenství

	Příslušenství
Oplocení	ocelové rámy s pletivem na ocelových sloupcích, ocelové rámy s výplní z plastových plotovek na zděných sloupcích, betonová zeď
Vjezdová brána	dřevěná dvoukřídlá vrata, ocelový rám s plastovými plotovkami
Branka	ocelový rám s plastovými plotovkami
Kolna	kolna dřevěné konstrukce
Zahradní domek	domek dřevěné konstrukce
Dílňa	zděná přízemní stavba dílny (evidovaná na LV jako jiná stavba bez čp/če na pozemku parc. č. st. 293)

Zdroj: vlastní zpracování

Pozemek parc. č. 333/142 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Tento pozemek netvoří funkční celek s výše uvedenými nemovitými věcmi. Pozemek je situován ve vzdálenosti zhruba 700 m od výše uvedených nemovitých věcí. Jedná se o mírně svažité zatravněný pozemek mezi zastavěnou částí obce a lesním porostem (vrch Na Vinici). Pozemek je dobře přístupný ze silnice Březno – Nová Telib, vjezd na pozemek má charakter polní cesty. Pozemek je bez oplocení, nevyužívaný, při hranici jsou dostupné inženýrské sítě. K pozemku nebylo zjištěno žádné příslušenství.

Objekt rodinného domu č. p. 131 je umístěn na pozemku parc. č. st. 255, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, jiná stavba bez čp/če je umístěna na pozemku parc. č. st. 293, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. V jednotném funkčním celku se dále nachází pozemky orné půdy parc. č. 303/10, 303/20 a 303/38. Pozemek orné půdy parc. č. 333/142 není součástí jednotného funkčního celku výše uvedených nemovitých věcí. Celková výměra pozemků činí 3 547 m².

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis výše uvedených pozemků.

Tabulka č. 3: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku	Způsob ochrany	Výměra
st. 255	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 131		88,00
st. 293	zastavěná plocha a nádvoří	jiná stavba bez čp/če		86,00
303/10	orná půda		zemědělský půdní fond	1 123,00
303/20	orná půda		zemědělský půdní fond	632,00
303/38	orná půda		zemědělský půdní fond	535,00
333/142	orná půda		zemědělský půdní fond	1 083,00
Výměra pozemků celkem [m²]				3 547,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 5: Náhled do katastru nemovitostí-parc. č. st. 255, 293 a parc. č. 303/10, 303/20 a 303/38



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 6: Náhled do katastru nemovitostí-parc. č. 333/142



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 7: Ortofoto-parc. č. st. 255, 293 a parc. č. 303/10, 303/20 a 303/38



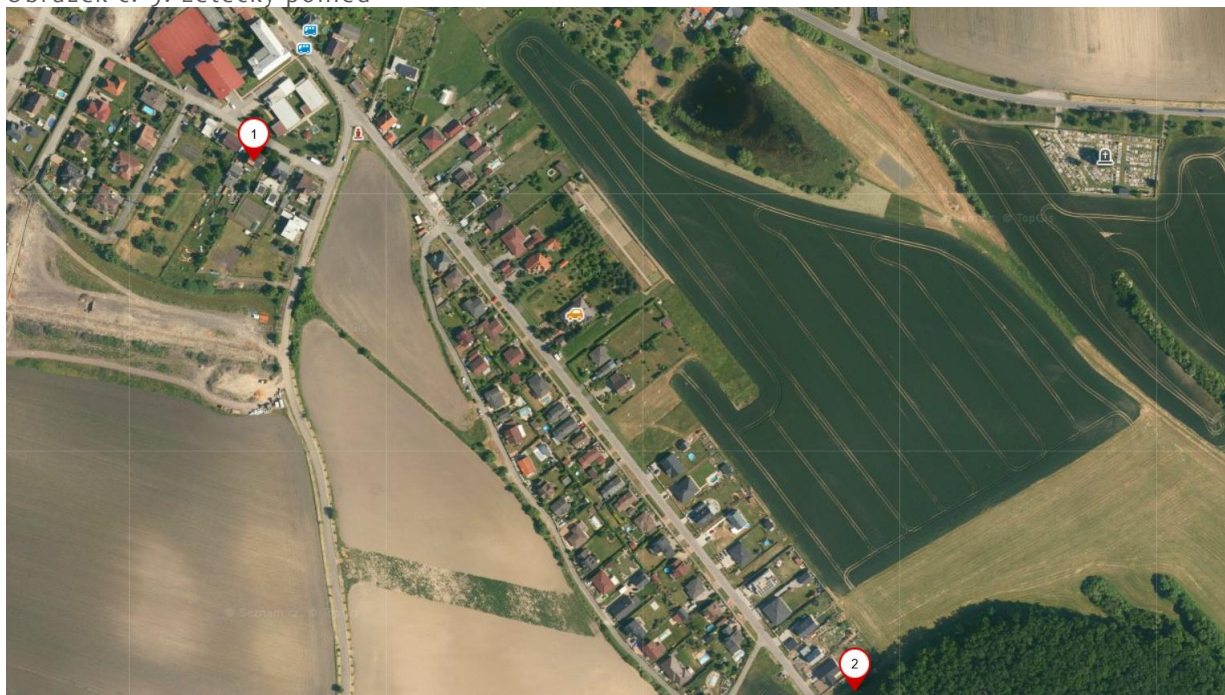
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 8: Ortofoto-parc. č. 333/142



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 9: Letecký pohled

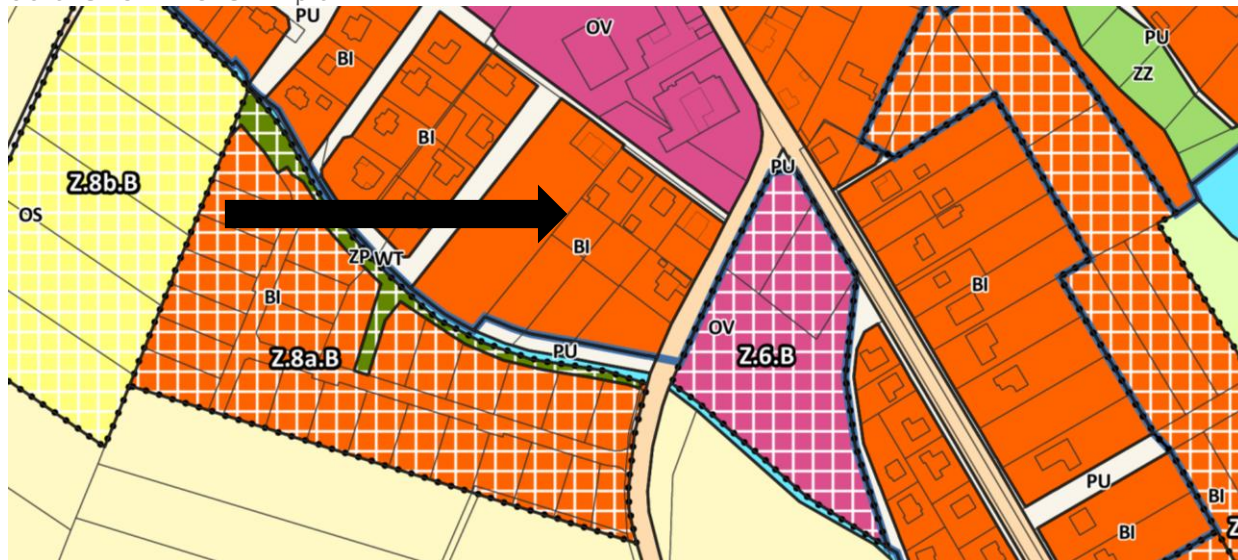


Zdroj: mapy.cz

Dle územního plánu obce je majoritní část předmětných nemovitých věcí (pozemky parc. č. st. 255 a 293 včetně staveb umístěných na pozemcích a parc. č. 303/10, 303/20 a 303/38) umístěna v zastavěném území obce, v ploše

bydlení – bydlení individuální (BI). Oceňované nemovité věci jsou s ohledem na uvedené využívány v souladu s územním plánem.

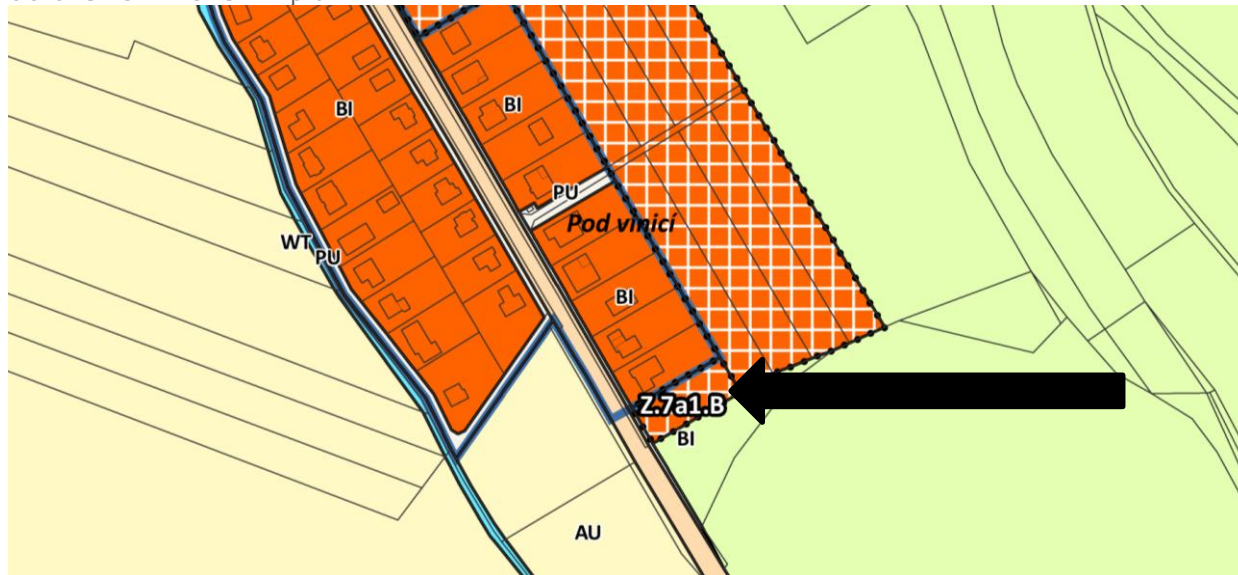
Obrázek č. 10: Územní plán



Zdroj: <https://www.brezno.cz/file.php?nid=7224&oid=11582376>

Pozemek parc. č. 333/142 je dle územního plánu obce umístěn mimo zastavěné území obce, v zastavitelné ploše změn bydlení – bydlení individuální (BI). Oceňovaná nemovitá věc je s ohledem na uvedené využívána v souladu s územním plánem.

Obrázek č. 11: Územní plán



Zdroj: <https://www.brezno.cz/file.php?nid=7224&oid=11582376>

3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí

Analyzovaná data pro provedení analýzy trhu nemovitostí budou pro lepší přehlednost a jednoduchost posudku uvedena v kapitole POSUDEK, v jejích příslušných částech.

3.3 Metody oceňování nemovitých věcí

3.3.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalec odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda je nástrojem pro stanovení reprodukční ceny nemovité věci. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potencionálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je 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. (definice dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena zjištěná je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí 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 věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 237/2020 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovité věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

ČSOB index je index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, jež by měly být přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

V následujících částech znaleckého posudku bude provedena analýza dat a zformulovány její výsledky. S ohledem na charakter nemovitých věcí bude nejprve provedena analýza trhu nemovitostí a následně bude vybrána vhodná metoda ocenění. Následně bude provedeno samotné ocenění předmětných nemovitých věcí a uvedena interpretace závěrečných výsledků.

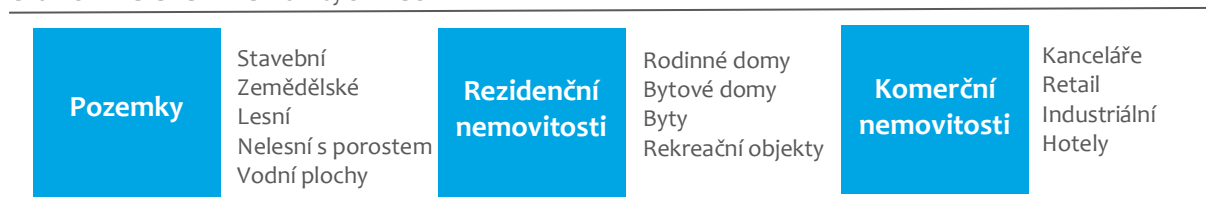
V rámci následujících podkapitol bude provedeno:

- Analýza trhu nemovitostí – pro zjištění vývoje na nemovitostním trhu v České republice;
 - Trh s rodinnými domy – zjištění vývoje cen rodinných domů;
 - Trh se stavebními pozemky-zjištění vývoje cen stavebních pozemků;
- Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 463 k.ú. Březno u Mladé Boleslavi – volba metodiky, podklady a přístup ke stanovení výše obvyklé ceny;
- Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů – stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů;
- Výsledky analýzy dat – rekapitulace výsledné výše ceny obvyklé a ceny zjištěné předmětných nemovitých věcí.

4.2 Analýza trhu nemovitých věcí

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Graf č. 1: Členění nemovitých věcí



Zdroj: vlastní zpracování

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky.

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti jsou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy, bytové domy, byty a rekreační objekty.

Rezidenční trh

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě rekreace. Podle toho, zda se jedná o nemovitosti individuálního nebo hromadného charakteru, se dělí na rodinné domy a byty (nebo bytové domy). Rodinné domy představují stavbu určenou pro bydlení spíše individuálního charakteru. Naopak byty a bytové domy poskytují bydlení hromadného charakteru.

Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji bytového trhu, obdobím stabilizace po extrémním pocovidovém roce 2021. Zatímco první polovina roku 2022 byla i přes mírné zpomalení stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá přinesla stagnaci cen a propad prodejů, který prakticky kopíroval pokles hypotečního trhu. Na celkovém vývoji trhu v roce 2022 se zásadním způsobem podepsal zejména prudký nárůst úrokových sazeb a přísnější pravidla pro poskytování hypoték. Další událostí, která trh v loňském roce zásadně a negativně ovlivnila, byl válečný konflikt na Ukrajině.

Rezidenční trh v ČR v roce 2023 lze charakterizovat významným ochlazením zájmu o koupi nemovitosti a dramatický pokles počtu transakcí. Dopady na realitní trh v roce 2023 mělo především omezení financování v důsledku vysoké inflace a vysokých úrokových sazeb u úvěr. Nadále pokračuje odkládání poptávky po bytech, a to jak k vlastnímu užívání, tak i k pronájmu. Důvody lze hledat hlavně u vysoké ceny peněz a nízkých výnosů v porovnání s většinou vkladových bankovních produktů

Od roku 2024 vzrůstá daň z nemovitého majetku, kterou vybírají jednotlivé obce samy a samy si také místními koeficienty určují její výši v zákonem daném rozmezí. Daň z nemovitosti začíná být významnější nákladovou položkou.

Hypoteční banka představila v dubnu roku 2011 index vývoje cen nemovitostí v České republice, který k datu ocenění aktualizuje a vydává ČSOB pod pojmem ČSOB index. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, jež si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, které jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

ČSOB index rodinných domů byl do roku 2016 vyšší než index bytových jednotek, což se na konci roku 2016 změnilo, kdy ceny bytů začaly růst rychleji. Vlivem koronavirové pandemie se růst cen v segmentu rodinných domů v průběhu první poloviny roku 2020 zpomalil. V posledním kvartálu roku 2020 ve srovnání s předešlými obdobími naopak tempo růstu cen rodinných domů opět zrychlilo. V roce 2021 pokračoval zájem jak o nemovitosti v dobrém technickém stavu, tak o ty před rekonstrukcí. Poptávka po starších domech určených k rekonstrukci se pak koncem roku 2021 a v první polovině roku 2022 snížila z důvodu vysokých nákladů na stavební materiál a ceny energií. Tempo růstu cen rodinných domů v prvním kvartálu roku 2022 mírně zrychlilo, naopak ve druhém čtvrtletí zpomalilo na 4,50 %. Ve třetím kvartálu tempo růstu pokleslo na 2,60 %, meziročně pak ceny rodinných domů rostly o 17,40 %. Ve čtvrtém kvartálu 2022 v segmentu rodinných domů pokračoval vývoj rodinných domů v klesajícím trendu. I zde se poptávka výrazně snížila, u rekreačních nemovitostí téměř zamrzla. Omezení poptávky mělo pozitivní dopad na řešení problémů se stavebními materiály. Nejvíce se stavělo ve Středočeském kraji a okolí Brna. Nárůst zájmu byl o mobilní domy, kontejnerové domy nebo modulární dřevostavby.

V prvním čtvrtletí 2023 pro nákup rodinných domů platí klesající zájem. Nejvíce patrný je přitom pokles u větších rodinných domů, které si neprošly rekonstrukcí. Příčinou jsou pravděpodobně stále relativně vysoké ceny za energie. Na rozdíl od velkých a provozně nevhodných rodinných domů i nadále přetrvává zájem o menší a levnější rodinné domy a mobilní domy (zejména o modulární dřevostavby a kontejnerové domy). Dramatický propad je pak možné zaznamenat u rekreačních objektů, kde se poptávka v porovnání s minulým rokem ještě více propadla. Druhý kvartál prakticky kopíruje ten předešlý, klesá zájem jak o velké rodinné domy, tak o rekreační objekty – zde byl propad dramatický, řádově až o 40,00 %. Zájmu se pak naopak těší levnější rodinné domy. V největším objemu výstavba probíhá ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Ve druhé polovině roku 2023 ceny rodinných domů obě čtvrtletí po sobě stoupaly, i díky tomu se propad cen meziročně téměř zastavil. Kupující mají zájem spíše o levnější rodinné domy, nezájem je pak po větších a energeticky náročnějších staveb. Pokračuje také výstavba nových rodinných domů, nejvíce přitom opět ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Po prudkém propadu je taky znát rostoucí zájem o rekreační objekty.

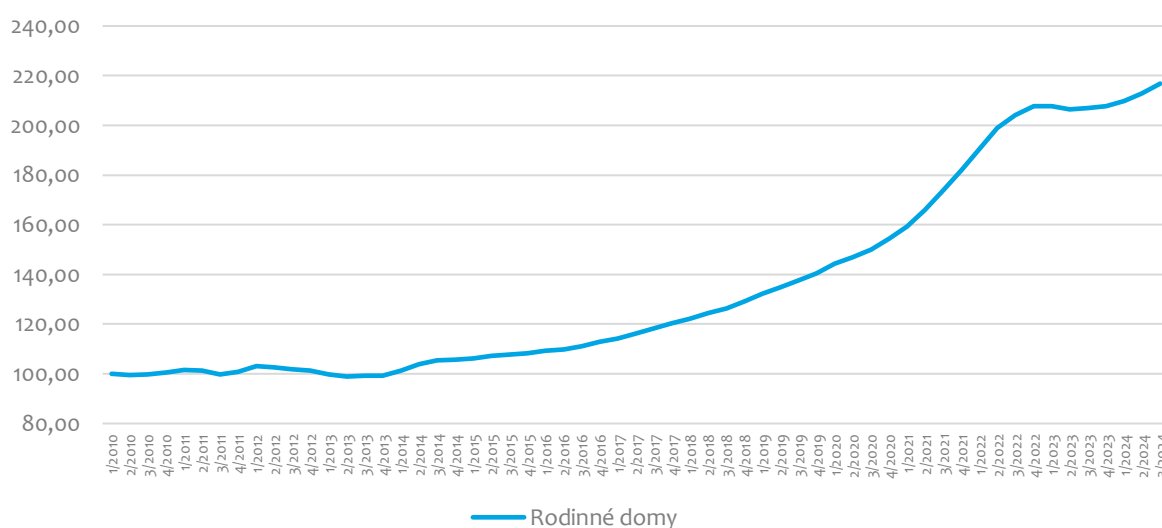
V 1.H/2024 byla poptávka po rodinných domech značná, meziroční nárůst objemu prodejů dosahuje přes 30,00 %. Oproti období 2018 – 2022 se ale stále prodává méně domů. Evidentní je i nezájem kupujících o energeticky náročné domy. Projevuje se dopad růstu cen energií, kdy se kupující víc než kdy dříve dívají na

technický stav nemovitostí. Vybírají takové, které splňují standardy moderního bydlení z pohledu energetické, a tím pádem i ekonomické náročnosti. Stavební náklady jsou cca o 30,00 % výše než před rokem 2022.

Ve 3.Q/2024 se zvyšování cen rodinných domů meziročně přiblížilo 5,00% hranici. Tempo růstu prodeje zvolnilo a objem poptávky zákazníků je slabší než v minulosti. Nejvíce nových staveb se nyní objevuje ve Středočeském kraji a v blízkosti Brna. Zájemcům o vlastní domy komplikují situaci stále přísnější technické požadavky, které se projevují v růstu stavebních nákladů. Na rozdíl od bytů se dopad povodní na trhu s domy zatím nestačil projevit, nicméně v zasažených oblastech ceny patrně poklesnou a krátkodobě i zájem kupujících.

Vývoj indexu cen rezidenčních nemovitostí od 1.Q roku 2010 do 3.Q roku 2024 zachycuje níže uvedený graf.

Graf č. 2: Vývoj ČSOB INDEXU v období 1.Q/2010–3.Q/2024 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

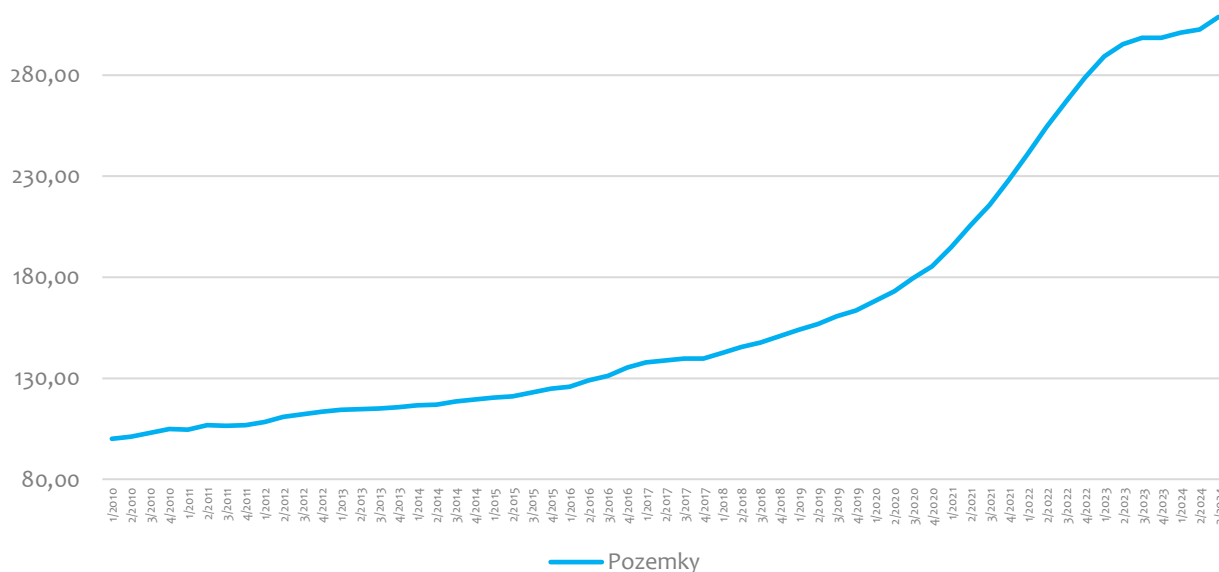
Trh s pozemky

Pozemky se dle zákona o oceňování majetku dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Vzhledem k tomu, že pozemky představují statek, který se vyskytuje pouze v omezené míře a není možné ho vyrobit, bude analýza pozemků zaměřena na vývoj cen.

Stavební pozemky

Dle zákona č. 183/2006 Sb., je stavební pozemek definován jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.

Graf č. 3: ČSOB INDEX v období 1.Q/2010–3.Q/2024 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

Na trhu pozemků je zřejmá dlouhodobě přesahující poptávka nad nabídkou. U stavebních pozemků se udržuje tempo růstu velmi dynamické. V prvním pololetí roku 2021 byl zaznamenán nejvyšší mezikvartální nárůst ze všech sledovaných segmentů trhu nemovitostí, kdy v prvním čtvrtletí byl nárůst o 5,20 %, ve druhém pak o 5,50 %. Ve třetím kvartálu pokračoval nárůst cen v tempu na úrovni 5,00 %. Téměř 6,00 % pak dosahovalo tempo růstu cen pozemků v posledním kvartálu roku 2021. Na tyto hodnoty navazuje také první kvartál roku 2022, který vykazuje růst o 5,60 %. Poptávka převyšuje nabídku, zároveň na růst působí zastaralé územní plány a nedostatečná kapacita inženýrských sítí. Vedle pozemků v méně atraktivních lokalitách a rekreačních pozemků se zvýšil prodej pozemků bez schváleného územního plánu. Tempo růst cen pozemků pak bylo ze všech rezidenčních segmentů nejvýraznější a meziročně vzrostlo o 23,70 %, což je nejvyšší nárůst za celou historii HB indexu. Stavební pozemky si ve čtvrtém kvartálu roku 2022 zachovávají růstovou dynamiku. Ve srovnání mezi čtvrtletími však došlo k mírnému zpomalení růstu cen. Meziročně došlo k nárůstu o 22,20 %. V roce 2022 rostl zejména z cenových důvodů zájem o lokality hůře dostupné a vzdálenější od velkých měst. Růst nabídky brzdí především zastaralé územní plány, nedostatečná infrastruktura a rostoucí náklady na zasítování. Zvyšoval se i zájem o pozemky, které mají omezení pro klasickou stavbu rodinného domu, ale jsou vhodné pro rekreační účely, výstavbu mobilheimu či objektu pro přechodné bydlení.

V 1.H/2023 je situace na trhu s pozemky taková, že poptávka stále převyšuje dostupnou nabídku. Cenový růst, jenž započal v uplynulém roce, pokračuje i nyní – jedná se přitom o jediný segment, který nezaznamenal ani pokles tempa růstu. Na cenu pozemku má největší vliv velikost a tvar pozemku, dopravní a občanská vybavenost, vybavení inženýrskými sítěmi, ale i svažitost a orientace ke světovým stranám. S rostoucí cenou pak roste také zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst. V těchto případech však nabídku výrazně brzdí zastaralé územní plány a kapacity infrastruktury. Ve 2.H/2023 ceny pozemků i nadále stoupaly, tempo růstu se však oproti předcházejícímu období výrazně zpomalilo. Cenu pozemku nejčastěji ovlivňuje jeho velikost a tvar, ale třeba i dopravní dostupnost a občanská vybavenost v místě, kde se nachází. S rostoucí cenou nadále roste i zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách a pozemky jsou tak vhodnou investicí, neboť jich je na trhu nedostatek.

I v 1.Q/2024 je u pozemků pozorován stabilní růst, který meziročně dosáhl na 4,00 % a s ohledem na vysokou poptávku dlouhodobě převyšující nabídku nelze v dohledné době očekávat obrát. S rostoucí cenou se zvyšuje zájem i o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst. Nabídku nadále brzdí zastaralé územní plány, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a občanská vybavenost, nedostatečná infrastruktura apod. 2.Q/2024 i 3.Q/2024 byly opět ve znamení růstu a převyšující poptávky nad nabídkou, přičemž jsou poptávány i pozemky v souladu s územním plánem, ale bez možnosti připojení na inženýrské sítě, a to díky rozvoji

technologíí, neboť už není jejich existence vždy nezbytná. Důvodem je, že v mnohem větší míře se využívá fotovoltaika a domácí čističky apod.

Znalecká kancelář předpokládá, že vývoj hodnoty oceňovaných nemovitostí je obdobný jako v případě vývoje daného ČSOB indexu.

4.3 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 463 k. ú. Březno u Mladé Boleslavi

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 463 k. ú. Březno u Mladé Boleslavi (rodinný dům č.p. 131 včetně příslušného pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. st. 255, jiná stavba bez čp/če včetně příslušného pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. st. 293 a pozemky orné půdy parc. č. 303/10, 303/20, 303/38 a 333/142).

Pro účely ocenění budou předmětné nemovité věci rozděleny na dvě dílčí části dle funkčního využití a s ohledem na evidenci v územním plánu:

- Nemovité věci v ploše bydlení – bydlení individuální – rodinný dům č. p. 131, jiná stavba bez čp/če, včetně pozemků parc. č. st. 255, 293 a parc. č. 303/10, 303/20 a 303/38;
- Nemovitá věc v zastavitelné ploše změn bydlení – bydlení individuální – parc. č. 333/142.

Předmětné nemovité věci budou oceněny pomocí metody porovnávací na bázi tržních hodnot a dle platných cenových předpisů k datu ocenění. Jako metoda hlavní bude využita metoda porovnávací dle skutečně realizovaných cen a metoda porovnávací dle kombinace skutečně realizovaných cen a nabídkových cen inzerovaných realitními kancelářemi. S ohledem na citlivé informace obsažené v kupních smlouvách, nebudou smlouvy uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce. Veškeré níže uvedené ceny je možné považovat za obvyklé v daném místě a čase.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty. Místní šetření u srovnávacích nemovitostí nebylo provedeno, nýbrž bylo vycházeno z veřejně dostupných podkladů.

S ohledem na znění § 1c Vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, bude spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí určena i cena zjištěná. Výpočet ceny zjištěné je uveden v příloze tohoto znaleckého posudku.

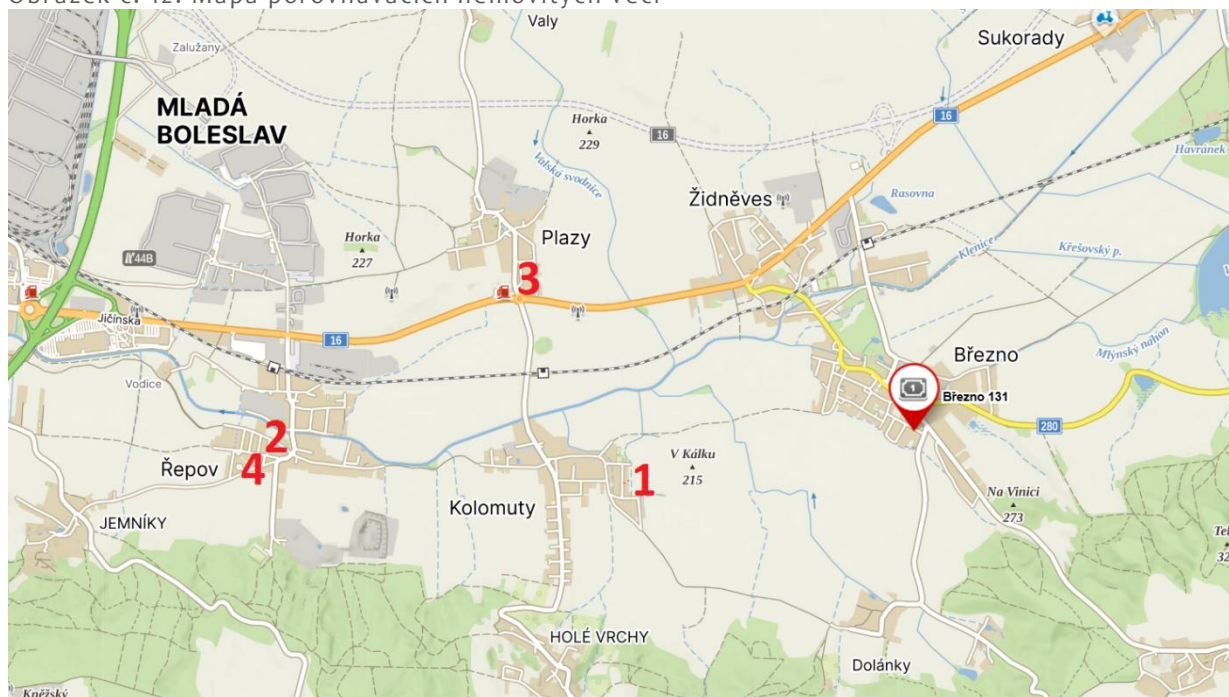
4.3.1 Nemovité věci v ploše bydlení – bydlení individuální-rodinný dům č. p. 131 a jiná stavba bez čp/če, včetně příslušných pozemků

Ocenění předmětných nemovitých věcí na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. V okolí předmětných nemovitých věcí byl nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Kolomuty**-skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-1644/2022-207, realizovaná v 1.Q/2022. Jedná se o prodej rodinného domu č. p. 133 k.ú. Kolomuty včetně příslušných pozemků parc. č. st. 204 a parc. č. 111/29 o celkové výměře 890,00 m², odhad užitné plochy domu dle náhledu do katastru nemovitostí přes zastavěnou plochu činí 170,00 m²;
2. **Řepov**-skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-5326/2024-207, realizovaná v 2.Q/2024. Jedná se o prodej rodinného domu č. p. 54 k.ú. Řepov včetně příslušného pozemku parc. č. st. 97 o výměře 361,00 m², odhad užitné plochy domu dle náhledu do katastru nemovitostí přes zastavěnou plochu činí 65,00 m²;
3. **Plazy** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-6216/2023-207, realizovaná v 3.Q/2023. Jedná se o prodej rodinného domu č. p. 48 k.ú. Plazy včetně příslušných pozemků parc. č. st. 68 a parc. č. 65/10 o celkové výměře 955 m², odhad užitné plochy domu dle náhledu do katastru nemovitostí přes zastavěnou plochu činí 140,00 m²;
4. **Řepov**-skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-11254/2022-207, realizovaná ve 4.Q/2022. Jedná se o prodej rodinného domu č. p. 208 k.ú. Řepov včetně příslušných pozemků parc. č. st. 397 a parc. č. 590/15 o celkové výměře 711 m², odhad užitné plochy domu dle náhledu do katastru nemovitostí přes zastavěnou plochu činí 160,00 m².

Obrázek č. 12: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 4: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Výměra pozemku [m ²]	Počet podlaží	Poloha domu	Lokalita
Parametry oceňované nemovité věci					
	140,00	2 464,00	1PP+2NP	samostatný	Březno
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	170,00	890,00	1NP+podkr.	samostatný	Kolomuty
2.	65,00	361,00	1NP	samostatný	Řepov
3.	140,00	955,00	1NP+podkr.	samostatný	Plazy
4.	160,00	795,00	1NP+podkr.	samostatný	Řepov

Zdroj: kupní smlouvy; mapy.cz; katastr nemovitostí; vlastní zpracování

Tabulka č. 5: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Příslušenství
Parametry oceňované nemovité věci				
	dobrá	zděná	dobry	jiná stavba, kolna
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
1.	dobrá	zděná	velmi dobrý	bazén
2.	dobrá	zděná	dobry	kolny
3.	dobrá	zděná	dobry	kolny, pergola, dílna
4.	dobrá	zděná	velmi dobrý	bazén, kolna

Zdroj: kupní smlouvy; mapy.cz; katastr nemovitostí; vlastní zpracování

* Pozn. Technický stav oceňovaných i srovnávacích nemovitých věcí vychází z veřejně dostupných informací (nahlížení do katastru nemovitostí, mapy.cz).

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 – koeficient příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišnou výměru u srovnávacího vzorku č. 2 upraví korekční činitel velikosti výměr. Výrazně odlišná výměra příslušejících pozemků u srovnávacích vzorků č. 1-4 oproti oceňovaným nemovitým věcem bude upravena korekčním činitelem vlastních pozemků. Lepší stavebně technický stav u srovnávacích vzorků č. 1 a 4 bude zohledněn pomocí korekčního činitele technického stavu a typu konstrukce (stav je posuzován dle veřejně dostupných informací, především z náhledů z www.mapy.cz). Všechny srovnávací vzorky disponují obdobným příslušenstvím jako oceňované nemovité věci, a tudíž koeficient příslušenství bude z hlediska opatrnosti uvažován ve výši 1,00.

Srovnávací nemovité věci č. 1-4 jsou realizované transakce, jejich jednotková cena proto nebude upravena korekčním činitelem transakce.

Všechny srovnávací vzorky představují realizované prodeje. S ohledem na skutečnost, že transakce byly uskutečněny v různých časových obdobích, budou ceny k datu transakce, za kterou byly nemovitosti prodány, převedeny k datu ocenění, a to pomocí ČSOB indexu zachycující vývoj cen rodinných domů (nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 3Q/2024). U vzorků se předpokládá obdobný vývoj na nemovitostním trhu jako v rámci vývoje ČSOB indexu. Z důvodu obsahu citlivých údajů v rámci kupních smluv nebudou smlouvy součástí příloh tohoto posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce.

Tabulka č. 6: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění *	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	190,40	216,80	113,87	8 490 000,00	9 668 000,00
2.	213,00	216,80	101,78	3 999 000,00	4 070 000,00
3.	207,00	216,80	104,73	7 600 000,00	7 959 000,00
4.	207,80	216,80	104,33	8 191 450,00	8 546 000,00

Zdroj: realizované transakce; vlastní zpracování

*Pozn. Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 3Q/2024

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 7: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	9 668 000,00	170,00	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	56 728,41
2.	4 070 000,00	65,00	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	61 989,23
3.	7 959 000,00	140,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	59 692,50
4.	8 546 000,00	160,00	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	53 278,97

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Realizovaná cena představuje upravenou cenu pomocí ČSOB indexu k datu ocenění.

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 8: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	53 278,97
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	61 989,23
Průměr jednotkové ceny po zaokrouhlení [Kč/m²]	57 900,00

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí.

Tabulka č. 9: Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitých věcí [m ²]	140,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	57 900,00
Celková cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	8 106 000,00
Výsledné stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	8 106 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Cena obvyklá nemovitých věcí je stanovena včetně příslušných pozemků, všech součástí a příslušenství k nemovitým věcem.

Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná cena obvyklá zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.

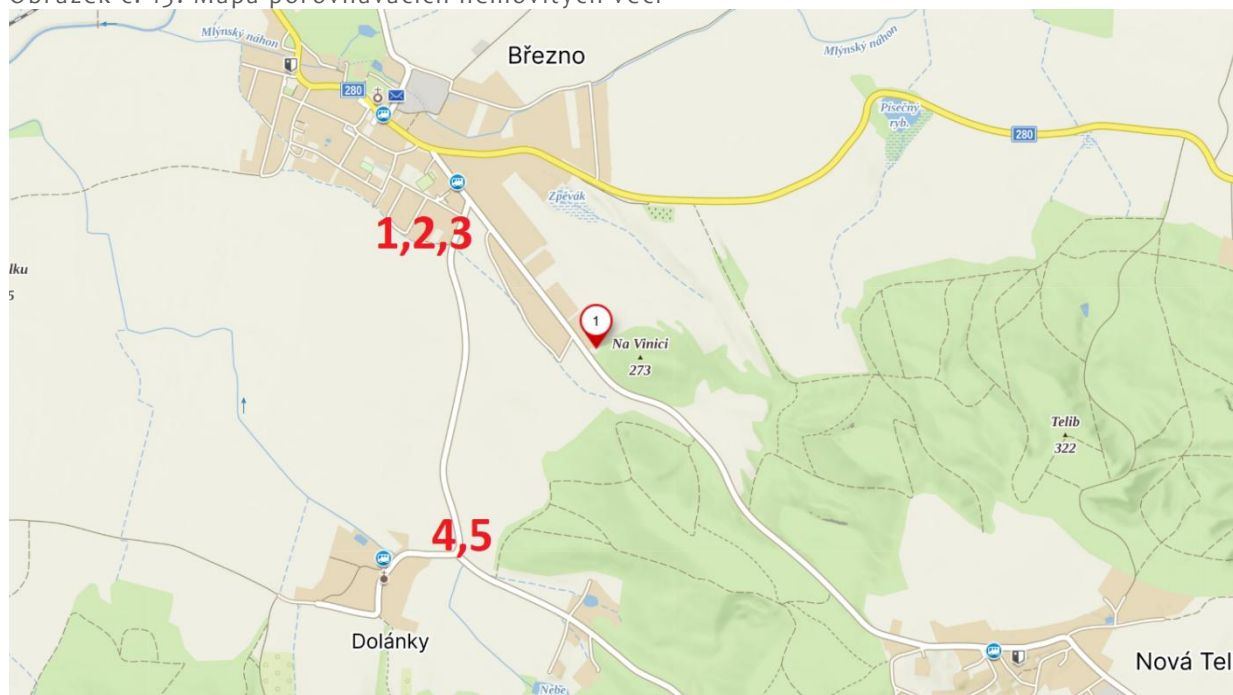
4.3.2 Nemovitá věc v zastavitelné ploše změn bydlení – bydlení individuální – pozemek parc. č. 333/142.

Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací dle kombinace skutečně realizovaných cen a nabídkových cen inzerovaných realitními kancelářemi. V okolí předmětné nemovité věci byl nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení ceny obvyklé nemovité věci.

Popis srovnávacích objektů:

- Březno**-skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-384/2025-207, realizovaná v 1.Q/2025. Jedná se o prodej pozemku parc. č. 301/45 k.ú. Březno u Mladé Boleslavi o výměře 875,00 m², jedná se o pozemek v územním plánu evidovaný v ploše změny funkčního využití bydlení individuálního (BI);
- Březno**-skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-411/2024-207, realizovaná v 1.Q/2024. Jedná se o prodej pozemku parc. č. 301/38 k.ú. Březno u Mladé Boleslavi o výměře 751,00 m², jedná se o pozemek v územním plánu evidovaný v ploše změny funkčního využití bydlení individuálního (BI);
- Březno** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-8737/2023-207, realizovaná ve 4.Q/2023. Jedná se o prodej pozemku parc. č. 301/20 k.ú. Březno u Mladé Boleslavi o výměře 875 m², jedná se o pozemek v územním plánu evidovaný v ploše změny funkčního využití bydlení individuálního (BI);
- Březno**-nabídka prodeje pozemku k výstavbě objektu bydlení. Jedná se o prodej pozemku parc. č. 532/19 k.ú. Dolánky o výměře 793 m², jedná se o pozemek v územním plánu evidovaný v ploše změny funkčního využití bydlení venkovského (BV);
- Březno**-nabídka prodeje pozemku k výstavbě objektu bydlení. Jedná se o prodej pozemku parc. č. 532/17 k.ú. Dolánky o výměře 880 m², jedná se o pozemek v územním plánu evidovaný v ploše změny funkčního využití bydlení venkovského (BV).

Obrázek č. 13: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční plochy pozemku.

Tabulka č. 10: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Celková rozloha [m²]	Druh pozemku	Lokalita	Lokace	Využití pozemku	Inženýrské sítě
Parametry oceňované nemovité věci						
	1 083,00	orná půda	Březno	dobrá	k výstavbě	v dosahu
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	875,00	orná půda	Březno	dobrá	k výstavbě	k dispozici
2.	751,00	orná půda	Březno	dobrá	k výstavbě	k dispozici
3.	875,00	orná půda	Březno	dobrá	k výstavbě	k dispozici
4.	793,00	orná půda	Březno	dobrá	k výstavbě	k dispozici
5.	880,00	orná půda	Březno	dobrá	k výstavbě	k dispozici

Zdroj: kupní smlouvy; mapy.cz; realitní nabídky; katastr nemovitostí; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient právních vztahů,
- K5 – koeficient příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišnou výměru u všech srovnávacích vzorků upraví korekční činitel velikosti výměr. Všechny srovnávací vzorky mají vhodný tvar, který nemá vliv na obvyklou cenu, a tudíž korekční koeficient tvaru pozemků bude použit ve výši 1,00. Všechny srovnávací vzorky disponují obdobným vybavením inženýrskými sítěmi jako oceňovaná nemovitá věc, což by postihoval koeficient příslušenství, který nebude u žádného srovnávacího vzorku korigován. Srovnávací vzorky č. 2 a 3 disponují vyhotovenou stavební dokumentací, což bude zohledněno korekčním koeficientem ostatních vlivů.

Srovnávací nemovitě věci č. 1, 2 a 3 jsou realizované transakce, jejich jednotková cena proto nebude upravena korekčním činitelem transakce. Nabídkové ceny u porovnávacích nemovitých věcí č. 4 a 5, které byly zjištěny z inzercí nemovitých věcí budou zohledněny korekčním činitelem transakce.

Srovnávací vzorky č. 1, 2 a 3 představují realizované prodeje. S ohledem na skutečnost, že transakce byly uskutečněny v různých časových obdobích, budou ceny k datu transakce, za kterou byly nemovitosti prodány, převedeny k datu ocenění, a to pomocí ČSOB indexu zachycující vývoj cen stavebních pozemků (nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 3Q/2024). U vzorků se předpokládá obdobný vývoj na nemovitostním trhu jako v rámci vývoje ČSOB indexu. Z důvodu obsahu citlivých údajů v rámci kupních smluv nebudou smlouvy součástí příloh tohoto posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce.

Tabulka č. 11: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění *	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	308,80	308,80	100,00	2 500 000,00	2 500 000,00
2.	300,90	308,80	102,63	3 224 999,00	3 310 000,00
3.	298,50	308,80	103,45	3 714 740,50	3 843 000,00

Zdroj: realizované transakce; vlastní zpracování

*Pozn. Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 3Q/2024

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 12: Adjustační matice

i	Realizovaná/Nabídková cena [Kč]	Celková rozloha [m ²]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	2 500 000,00	875,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2 571,43
2.	3 310 000,00	751,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	3 173,37
3.	3 843 000,00	875,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	3 162,24
4.	2 690 000,00	793,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2 747,67
5.	2 790 000,00	880,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2 568,07

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Realizovaná cena představuje upravenou cenu pomocí ČSOB indexu k datu ocenění.

Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 5 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční plochy pozemku.

Tabulka č. 13: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	2 568,07
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	3 173,37
Průměr jednotkové ceny po zaokrouhlení [Kč/m²]	2 840,00

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá oceňované nemovité věci.

Tabulka č. 14: Stanovení ceny obvyklé nemovité věci

Název	Hodnota
Celková rozloha nemovité věci [m ²]	1 083,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	2 840,00
Celková cena obvyklá nemovité věci [Kč]	3 075 720,00
Výsledné stanovení ceny obvyklé nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	3 075 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Cena obvyklá nemovité věci je stanovena včetně všech součástí a příslušenství k nemovité věci.

Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná cena obvyklá zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.

4.3.3 Rekapitulace dílčích hodnot

Pro přehlednost je v tabulce níže uvedena rekapitulace dílčích hodnot.

Tabulka č. 15: Rekapitulace dílčích hodnot

Název	Hodnota
Nemovitě věci v ploše bydlení-bydlení individuální-rodinný dům č. p. 131 a jiná stavba bez čp/če, včetně příslušných pozemků [Kč]	8 106 000,00
Nemovitá věc v zastavitelné ploše změn bydlení-bydlení individuální – pozemek parc. č. 333/142 [Kč]	3 075 000,00
Výsledná obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 463 k.ú. Březno u Mladé Boleslavi [Kč]	11 181 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

4.4 Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů

Vyhláška č. 424/2021 Sb. stanovuje, že spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se určí i cena zjištěná. Ocenění pomocí vyhlášky č. 424/2021 Sb. však nereflektuje situaci na trhu a vychází z historických dat, z tohoto důvodu je cena zjištěná považována jen jako informativní.

S ohledem na uvedené bude v rámci této podkapitoly uvedena cena zjištěná předmětných nemovitých věcí. Podrobný výpočet ceny zjištěné dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku je součástí příloh tohoto znaleckého posudku.

Tabulka č. 162: Stanovení ceny zjištěné

Název	Hodnota
Cena zjištěná nemovitých věcí zapsaných na LV č. 463 k.ú. Březno u Mladé Boleslavi po zaokrouhlení [Kč]	7 748 220,00

Zdroj: vlastní zpracování

4.5 Výsledky analýzy dat

Pro přehlednost a komplexnost tohoto posudku nabízí následující tabulka rekapitulaci výsledných hodnot. Cena obvyklá předmětných nemovitých věcí byla stanovena pomocí porovnávací metody na základě porovnání skutečně realizovaných cen a pomocí porovnávací metody na základě porovnání kombinace skutečně realizovaných cen a nabídkových cen inzerovaných realitními kancelářemi, které nejvýstižněji odrážejí skutečnou cenovou hladinu k datu ocenění. Cena zjištěná je stanovena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů k provedení zákona o oceňování majetku, a v rámci ocenění má pouze informativní význam, neboť ocenění pomocí vyhlášky nereflektuje dostatečně situaci na trhu segmentu nemovitých věcí, kam předmětné nemovité věci zahrnujeme.

Tabulka č.17: Dílčí rekapitulace

Název	Hodnota
Celková cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	11 181 000,00
Cena zjištěná nemovitých věcí [Kč]	7 748 220,00

Zdroj: vlastní zpracování

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 463 k. ú. Březno u Mladé Boleslavi (rodinný dům č.p. 131 včetně příslušného pozemku parc. č. st. 255, jiná stavba bez čp/če včetně příslušného pozemku parc. č. st. 293 a pozemky orné půdy parc. č. 303/10, 303/20, 303/38 a 333/142), pro účely exekučního řízení.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 4. 2. 2025.

Cena obvyklá byla stanovena metodou porovnávací na základě skutečně realizovaných cen a metodou porovnávací na základě kombinace skutečně realizovaných cen a inzertních nabídek realitních kanceláří.

Tabulka č. 183: Cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí

Název	Hodnota
Cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	11 181 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu znaleckého posudku v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., tedy:

- vybere zdroj dat – zdrojem dat byla veškerá data uvedená v kapitole 2.1 tohoto znaleckého posudku;
- sebere nebo vytvoří data – vytvořená data o předmětu ocenění jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze;
- zpracuje data – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy;
- provede analýzu dat a zformuluje její výsledky – na základě analýzy zpracovaných dat byla vybrána metoda ocenění, která nejlépe odpovídala splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí pro účely exekučního řízení;
- interpretuje výsledky analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena a odůvodněna obvyklá cena nemovitých věcí.

6 ZÁVĚR

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 463 k. ú. Březno u Mladé Boleslavi (rodinný dům č.p. 131 včetně příslušného pozemku parc. č. st. 255, jiná stavba bez čp/če včetně příslušného pozemku parc. č. st. 293 a pozemky orné půdy parc. č. 303/10, 303/20, 303/38 a 333/142), ve vlastnictví SJ Petr Janda a Marta Jandová, trvale bytem Nezvalova 288, Čejetice, 293 01 Mladá Boleslav a Březno č. p. 131, 294 06 Březno, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 22123/22-1557, od Mgr. Veroniky Sedláčkové, kandidáta soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 4. 2. 2025.

Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 463 k. ú. Březno u Mladé Boleslavi je po zaokrouhlení stanoven na:

11 181 000,00 Kč

(slovy: Jedenáct milionů jedno sto osmdesát jeden tisíc korun českých)

PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení Microsoft Office 365 – Excel. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledek ocenění.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, resp. jeho zástupci či pověřenými osobami, na nichž je předkládaný znalecký posudek založen, jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem, zástupcem vlastníka či jeho pověřenými osobami.

Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění. K takovým podkladům a informacím, které byly znalci případně zatajeny, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.

Při provedení místního šetření nebyla zpracovatelem znaleckého posudku provedena konfrontace podkladů a informací sdělených pověřeným zástupcem zadavatele v rozsahu jeho možností s ohledem na charakter oceňovaného majetku.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění. Znalecký posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je nezpochybnitelné, prodejné a zpeněžitelné a čisté od zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě těch, které byly zadavatelem, resp. vlastníky oceňovaných nemovitých věcí sděleny a které jsou uvedeny výše v posudku.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.

PŘEDPISY A LITERATURA

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění.

Odborná literatura:

- [16] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [17] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [18] BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [19] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [20] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [21] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [22] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [23] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [24] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Obecně přijímané standardy:

- [25] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2022 (český překlad);
- [26] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2020 (anglický jazyk);
- [27] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [28] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Legislativa:

- [29] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [30] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [31] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [32] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;
- [33] Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1	Usnesení č. j. 204 EX 22123/22-1557, Mgr. Veroniky Sedláčkové, kandidát soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 8
Příloha 2	Výpis z KN na LV č. 463 k. ú. Březno u Mladé Boleslavi vč. kopie katastrální mapy předmětných nemovitých věcí
Příloha 3	Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí
Příloha 4	Žádost o spolupráci povinného
Příloha 5	Výpis z insolvenčního rejstříku
Příloha 6	Srovnávací nemovité věci pro porovnávací metodu
Příloha 7	Výpočet ceny zjištěné

POSLEDNÍ STRANA

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří jmenovanou rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16. 12. 2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady se specializací pro:

- oceňování podniků a jejich částí,
- oceňování obchodních společností pro fúzi, rozdělení a změnu právní formy,
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka,
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání smluv o převodu podniku nebo jeho části a smluv o nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska,
- oceňování práv, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu,
- oceňování věcí nemovitých včetně posuzování ceny obvyklé za užívání,
- cenných papírů a obchodování s nimi, derivátů kapitálového trhu,
- stanovování průměrné ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení,
- ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví a výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how),
- pohledávek a závazků,
- oceňování věcí movitých,
- peněžnictví a pojišťovnictví – bankovnictví, pojišťovnictví, veřejné finance, kapitálový trh, kolektivní investování, hypotéky, spotřebitelské a jiné úvěry, dohled nad finančním trhem, trh pohledávek,

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve Evidenci znaleckých posudků pod položkou č. 002389/2025.

Odměna za znalecký posudek je vypořádána dle § 31 odst. 2 Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a to vyhláškou.

Znalec oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, stvrzující správnost znaleckého posudku:

Ing.
Lenka
Nováková
Digitálně podepsal Ing.
Lenka Nováková
Datum:
2025.03.31
13:46:34 +02'00'
Ing. Lenka Nováková

Ing.
Oxana
Šnajberg
Digitálně podepsal Ing.
Oxana Šnajberg
Datum:
2025.03.31
13:47:12 +02'00'
Ing. Oxana Šnajberg
jednatel

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

- Titulní strana, Zadání (kap. 1), Použité podklady a literatura (kap. 2), Metodika (kap. 3): Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková
- Nález (kap. 4), Analýza trhu nemovitostí (kap. 5): Ing. Lenka Nováková, Ing. Oxana Šnajberg, Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA, Ing. Kateřina Vejmelková
- Posudek (kap. 6), Odůvodnění (kap. 7), Závěr (kap. 8), Znalecká doložka: Ing. Lenka Nováková, Ing. Oxana Šnajberg, Ing. Kateřina Vejmelková
- Seznam příloh: Ing. Lenka Nováková

V Praze dne 31. 3. 2025

Příloha č.

1

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 8

Mgr. Pavel Preus, soudní exekutor

Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

+ 420 224 262 828-9 | eupraha8@eupraha8.cz | www.eupraha8.cz

204 EX 22123/22-1557

U S N E S E N Í

Mgr. Veronika Sedláčková, kandidát soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse, Exekutorský úřad Praha 8, pověřeného vedením exekuce na základě pravomocného a vykonatelného exekučního titulu: rozsudek ze dne 24. 11. 2020, č. j. 13 Cm 72/2020-19, který vydal Městský soud v Praze, ve spojení s rozsudkem ze dne 17. 12. 2020, č. j. 53 Cm 72/2020-30, který vydal Městský soud v Praze, exekučním soudem: Okresní soud v Mladé Boleslavi, pověření ze dne 25. 08. 2022, č. j. 30 EXE 951/2022-11, ve spojení s oprávněným pověřením ze dne 22. 09. 2022, č. j. 30 EXE 951/2022-17, v exekuční věci oprávněného: **Komerční banka, a.s.**, IČ: 45317054, sídlem Na Příkopě 969/33, Praha 1, 11407, proti povinnému č. 1: **JAZNAK auto s.r.o.**, IČ: 24140937, sídlem Vinec 26, Vinec, 29301, a povinnému č. 2: **JANDA PETR**, nar. 21. 05. 1986, IČ: 75491788, bytem NEZVALOVA 288, Mladá Boleslav, 29301, za účasti manžela povinného č. 2: **JANDOVÁ MARTA**, nar. 23. 07. 1983, bytem Březno 131, Březno, 29406, pro vymození peněžitého plnění oprávněného, jakož i pro vymození povinnosti povinných uhradit společně a nerozdílně náklady oprávněného a náklady exekuce, rozhodla o ustanovení znalce

t a k t o :

I. Za účelem ocenění nemovitých věcí ve společném jmění povinného č. 2 a manžela povinného č. 2 (včetně jejich příslušenství a práv a závad s nimi spojených):

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535583 Březno

Kat.území: 614467 Březno u Mladé Boleslavi

List vlastnictví: 463

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Janda Petr a Jandová Marta, Nezvalova 288, Čejetice, 29301 Mladá Boleslav, č.p. 131, 29406 Březno	860521/1076 835723/0948	
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 255	88	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Březno, č.p. 131, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 255				
P St. 293	86	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 293				
P 303/10	1123	orná půda		zemědělský půdní fond
P 303/20	632	orná půda		zemědělský půdní fond
P 303/38	535	orná půda		zemědělský půdní fond
P 333/142	1083	orná půda		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

vše výše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav,

cenou obvyklou dle zvláštního právního předpisu se ustanovuje znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti:

- Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČ: 28933362, sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1 – Staré Město, 11000.

- II. Znalci se ukládá, aby podal v elektronické podobě do 60 dnů ode dne doručení tohoto usnesení znalecký posudek na ocenění výše uvedených nemovitých věcí, včetně jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad, které v posudku výslovně uvede.
- III. Soudní exekutor dle § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. nařizuje ohledání nemovitých věcí ve společném jmění povinného č. 2 a manžela povinného č. 2, uvedených ve výroku I. tohoto usnesení, které bude zahájeno dne 04. 02. 2025 v 11:00 hod.
- IV. Povinnému č. 2 a manželovi povinného č. 2, jako vlastníkům nemovitých věcí specifikovaných ve výroku I. tohoto usnesení, se na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. ukládá, aby prohlídku nemovitých věcí umožnili a tyto za účelem ocenění v uvedeném termínu zpřístupnili. Účast oprávněného na ohledání nemovitých věcí není nutná.
- V. Povinnému č. 2 a manželovi povinného č. 2 se na základě § 127 odst. 4 o.s.ř. ve spojení s § 254 odst. 1 o.s.ř. a § 52 odst. 1 e.ř. a na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. ukládá, aby na žádost znalce předložili znalci potřebné podklady a podali nutná vysvětlení a umožnili znalci prohlídku nemovitých věcí potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdrželi jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo.
- VI. Znalci se ukládá, aby se k ohledání nemovitých věcí specifikovaných ve výroku I. tohoto usnesení, nařízeném na den 04. 02. 2025, dostavil.
- VII. V případě, že bude ohledání nemovitých věcí znalcem za součinnosti s některou z oprávněných osob provedeno před datem nařízeného ohledání v takovém rozsahu, že již dalšího ohledání nebude třeba, soudní exekutor **od nařízeného ohledání upustí.**

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Oprávněný, povinný, popř. další účastník exekučního řízení má právo vyjádřit se k osobě znalce. Znalec je vyloučen z exekučního řízení, jestliže se zřetelem na jeho poměr k věci, k účastníkům exekučního řízení nebo k jejich zástupcům je tu důvod pochybovat o jeho nepodjatosti. Námitku podjatosti je však účastník povinen uplatnit nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno toto usnesení; nevěděl-li v této době o důvodu vyloučení nebo vznikl-li tento důvod později, může námitku uplatnit do 8 dnů poté, co se o něm dozvěděl. Námitka podjatosti musí obsahovat označení znalce a uvedení okolností, které zakládají důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti, popřípadě údaj, kdy se o tomto důvodu účastník uplatňující námitku dozvěděl a jakými důkazy mohou být jeho tvrzení prokázána.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si dle § 336 odst. 3 o.s.ř. do nemovité věci povinného přístup.

P o u č e n í : Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka a podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 10 odst. 1 věta poslední vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuce a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou, nebo Vám bude předána v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

Tomu, kdo ztěžuje postup řízení tím, že neuposlechne příkazu soudního exekutora, může soudní exekutor dle § 53 odst. 1 o.s.ř. uložit pořádkovou pokutu do výše 50 000,00 Kč.

V Praze dne 08. 01. 2025

Mgr.
Veronika
Sedláčková

Digitálně podepsal
Mgr. Veronika
Sedláčková
Datum: 2025.01.08
20:01:22 +01'00'

Mgr. Veronika Sedláčková
exekutorský kandidát
pověřený soudním exekutorem
Mgr. Pavel Preus, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 8

P o u ě n í :

Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka a podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 10 odst. 1 věta poslední vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuce a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou, nebo Vám bude předána v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

Příloha č.

2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2025 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 204 EX 22123/22 pro Soudní exekutor Preus Pavel, Mgr.

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535583 Březno

Kat.území: 614467 Březno u Mladé Boleslavi List vlastnictví: 463

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Janda Petr a Jandová Marta, Nezvalova 288, Čejetice, 29301 Mladá Boleslav, č.p. 131, 29406 Březno	860521/1076 835723/0948	
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P St. 255 88 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Březno, č.p. 131, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 255

P St. 293 86 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 293

P	303/10	1123 orná půda	zemědělský půdní fond
P	303/20	632 orná půda	zemědělský půdní fond
P	303/38	535 orná půda	zemědělský půdní fond
P	333/142	1083 orná půda	zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 2.940.000,- Kč s příslušenstvím, budoucích pohledávek "A" do výše 3.563.244,- Kč a budoucích pohledávek "B" do výše 588.882,- Kč, vzniklé do 15.11.2042, ze Smlouvy o úvěru č. 0099004990764

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 255, Parcela: St. 293, Parcela: 303/10, Parcela: 303/20, Parcela: 303/38

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.10000390986 ze dne 21.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.02.2013.

V-832/2013-207

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení, opravování, provozování a udržování součásti distribuční soustavy kabelového vedení VN, NN a trafostanice s pojistkovou skříní, právo provádět úpravy za účelem

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2025 00:00:00

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535583 Březno

Kat.území: 614467 Březno u Mladé Boleslavi List vlastnictví: 463

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

Typ vztahu

obnovy, výměny, modernizace, zlepšení výkonnosti, včetně odstranění v rozsahu geom. plánu č. 668-83/2015 na dobu neurčitou

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 333/142

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.IV-12-6005196/VB/1 ze dne 11.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2016 10:10:48. Zápis proveden dne 01.06.2016.

V-4391/2016-207

Pořadí k 06.05.2016 10:10

o **Předkupní právo**

dle článku IV. Smlouvy, na dobu do 31.5.2022

Oprávnění pro

Městys Březno, č.p. 13, 29406 Březno, RČ/IČO: 00237574

Povinnost k

Parcela: 333/142

Listina Smlouva o zániku předkupního práva, o zřízení práva zpětné koupě, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 26.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2021 14:45:23. Zápis proveden dne 19.02.2021.

V-586/2021-207

Pořadí k 20.01.2021 14:45

o **Výhrada práva zpětné koupě**

dle článku V. Smlouvy, na dobu do 31.5.2022

Oprávnění pro

Městys Březno, č.p. 13, 29406 Březno, RČ/IČO: 00237574

Povinnost k

Parcela: 333/142

Listina Smlouva o zániku předkupního práva, o zřízení práva zpětné koupě, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 26.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2021 14:45:23. Zápis proveden dne 19.02.2021.

V-586/2021-207

Pořadí k 20.01.2021 14:45

o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

k zajištění pohledávky ve výši 1.065.772 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

BLEK s.r.o., Průmyslová 566/5, Malešice, 10800 Praha
10, RČ/IČO: 28956524

Povinnost k

Parcela: St. 255, Parcela: St. 293, Parcela: 303/10, Parcela: 303/20, Parcela:
303/38, Parcela: 333/142

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor Mgr. Martin Slavata 080 EX-270/2021 -33 ze dne 03.01.2022. Právní moc ke dni 19.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2022 09:30:12. Zápis proveden dne 11.03.2022.

V-1074/2022-207

Pořadí k 01.11.2021 00:00

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2025 00:00:00

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535583 Březno

Kat.území: 614467 Březno u Mladé Boleslavi List vlastnictví: 463

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

Typ vztahu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Slavata, Tábořská 527, 293 05 Mladá Boleslav

Povinnost k

Janda Petr, Nezvalova 288, Čejetice, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 860521/1076

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Soudní exekutor Mgr. Martin Slavata 080 EX-270/2021 -24 ze dne 02.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2022 09:30:12. Zápis proveden dne 17.02.2022; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-659/2022-207

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k

Janda Petr, Nezvalova 288, Čejetice, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 860521/1076

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 22123/22-18 k 30 EXE-951/2022 11 ze dne 26.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2022 15:25:53. Zápis proveden dne 31.08.2022; uloženo na prac. Praha

Z-35729/2022-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Mgr. Pavel Preus 204 EX-22123/2022 -237 (oprava) ze dne 26.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2022 18:11:07. Zápis proveden dne 06.10.2022; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-23036/2022-207

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 255, Parcela: St. 293, Parcela: 303/10, Parcela: 303/20, Parcela: 303/38, Parcela: 333/142

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Pavel Preus 204 EX-22123/2022 -108 ze dne 29.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2022 16:19:46. Zápis proveden dne 02.09.2022; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-22419/2022-207

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Mgr. Pavel Preus 204 EX-22123/2022 -275 ze dne 03.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2022 18:11:07. Zápis proveden dne 06.10.2022; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-23036/2022-207

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Pavel Preus 204 EX-22123/2022 -332 (právní moc ke dni 17.10.2022) ze dne 22.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2022 22:41:12. Zápis proveden dne 30.11.2022; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-24115/2022-207

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2025 00:00:00

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535583 Březno

Kat.území: 614467 Březno u Mladé Boleslavi List vlastnictví: 463

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

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Janda Petr, Nezvalova 288, Čejetice, 29301 Mladá
Boleslav, RČ/IČO: 860521/1076

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-2732/2023 -10 ze dne
11.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2023 13:00:58. Zápis proveden
dne 13.07.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-3275/2023-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 255, Parcela: St. 293, Parcela: 303/10, Parcela: 303/20,
Parcela: 303/38, Parcela: 333/142

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Marcela Petrošová 160 EX-
2732/2023 -18 ze dne 12.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2023
13:02:05. Zápis proveden dne 17.07.2023; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-2813/2023-207

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Janda Petr, Nezvalova 288, Čejetice, 29301 Mladá
Boleslav, RČ/IČO: 860521/1076

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 61703/23-24 ze dne
16.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023 13:36:37. Zápis proveden
dne 22.08.2023; uloženo na prac. Praha

Z-36793/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 255, Parcela: St. 293, Parcela: 303/10, Parcela: 303/20,
Parcela: 303/38, Parcela: 333/142

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Pavel Preus 204 EX-61703/2023
-155 ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2023 14:33:19.
Zápis proveden dne 24.08.2023; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-3454/2023-207

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Pavel Preus
204 EX-61703/2023 -223 (právní moc ke dni 6.9.2023) ze dne 14.10.2023. Právní
účinky zápisu k okamžiku 15.10.2023 22:15:25. Zápis proveden dne 20.10.2023;
uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-4330/2023-207

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Janda Petr, Nezvalova 288, Čejetice, 29301 Mladá

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2025 00:00:00

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535583 Březno

Kat.území: 614467 Březno u Mladé Boleslavi List vlastnictví: 463

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

Typ vztahu

Povinnost k

Boleslav, RČ/IČO: 860521/1076

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 12597/24-23 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 61703/23 ze dne 22.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2024 15:29:58. Zápis proveden dne 27.03.2024; uloženo na prac. Praha

Z-14518/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 255, Parcela: St. 293, Parcela: 303/10, Parcela: 303/20,
Parcela: 303/38, Parcela: 333/142

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Pavel Preus 204 EX-12597/2024 -163 ze dne 27.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2024 19:09:37. Zápis proveden dne 08.04.2024; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-1908/2024-207

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Mgr. Pavel Preus 204 EX-12597/2024 -288 (právní moc ke dni 22.4.2024) ze dne 28.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 07:13:12. Zápis proveden dne 11.06.2024; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-3064/2024-207

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Janda Petr, Nezvalova 288, Čejetice, 29301 Mladá
Boleslav, RČ/IČO: 860521/1076

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 24370/24-16 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 61703/23 ze dne 14.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2024 10:58:17. Zápis proveden dne 20.05.2024; uloženo na prac. Praha

Z-23479/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 255, Parcela: St. 293, Parcela: 303/10, Parcela: 303/20,
Parcela: 303/38, Parcela: 333/142

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Pavel Preus 204 EX-24370/2024 -137 ze dne 16.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2024 16:24:32. Zápis proveden dne 24.05.2024; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-2886/2024-207

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Pavel Preus 204 EX-24370/2024 -246 (právní moc ke dni 14.6.2024) ze dne 20.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2024 07:24:22. Zápis proveden dne 26.07.2024; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-3961/2024-207

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2025 00:00:00

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535583 Březno

Kat.území: 614467 Březno u Mladé Boleslavi

List vlastnictví: 463

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

Typ vztahu

101 00 Praha 10

Povinnost k

Janda Petr, Nezvalova 288, Čejetice, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 860521/1076

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 59196/24-19 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 61703/23 ze dne 07.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2024 11:00:29. Zápis proveden dne 14.11.2024; uloženo na prac. Praha

Z-53699/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 255, Parcela: St. 293, Parcela: 303/10, Parcela: 303/20, Parcela: 303/38, Parcela: 333/142

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Pavel Preus 204 EX-59196/2024 -59 (č. j. 204 EX 59196/24-59 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 61703/23) ze dne 12.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2024 14:40:26. Zápis proveden dne 21.11.2024; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-6194/2024-207

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-58/2025-207

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 21.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.02.2013.

V-833/2013-207

Pro: Janda Petr a Jandová Marta, Nezvalova 288, Čejetice, 29301 Mladá Boleslav, č.p. 131, 29406 Březno; společné jmění

RČ/IČO: 860521/1076
835723/0948

o Smlouva kupní, o zřízení práva zpětné koupě, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 26.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2017 13:06:30. Zápis proveden dne 13.04.2017.

V-2861/2017-207

Pro: Janda Petr a Jandová Marta, Nezvalova 288, Čejetice, 29301 Mladá Boleslav, č.p. 131, 29406 Březno; společné jmění

RČ/IČO: 860521/1076
835723/0948

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
303/10	30700	1123
303/20	30700	632
303/38	30700	535
333/142	55411	1083

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2025 00:00:00

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535583 Březno

Kat.území: 614467 Březno u Mladé Boleslavi List vlastnictví: 463

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

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.01.2025 15:39:07

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.





Příloha č.

3







Příloha č.

4



Equity Solutions Appraisals s.r.o., společnost založená dle právního řádu České republiky, se sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00, Česká republika | zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 154031 | IČ 28933362 | telefon/fax +420 222 314 447

Petr Janda
Nezvalova 288
293 01 Mladá Boleslav

V Praze dne 9. 1. 2025

Věc: Žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovité věci pro účely exekučního řízení

Vážený pane,

v souvislosti s Usnesením Exekutorského úřadu Praha 8 (204 EX 22123/22-1557) ze dne 8. 1. 2025, byla znalecká kancelář Equity Solutions Appraisals s.r.o. jmenována k vyhotovení znaleckého posudku na ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Petra Jandy, dat. nar. 21. 5. 1986, Nezvalova 288, 293 01 Mladá Boleslav, zapsaných na LV č. 463, k.ú. Březno u Mladé Boleslavi.

Na základě výše uvedených skutečností Vás žádáme o součinnost. Obrat'te se, prosím, co nejdříve po obdržení tohoto dopisu na níže uvedený kontakt, ve věci poskytnutí bližších informací pro potřeby ocenění. Současně Vás také žádáme o kontaktování Exekutorského úřadu.

Děkuji Vám za spolupráci.

S pozdravem

Kristýna Stárková v.r.

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
znalecká kancelář v oboru ekonomika
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
Czech Republic
tel: +420 734 225 408
Kristyna.starkova@eqsa.cz

Příloha č.

5

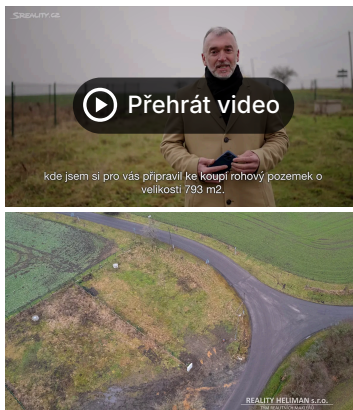
Výstup z insolvenčního rejstříku

Zadaná vyhledávací kritéria:

Příjmení/název:	Janda
Jméno fyzické osoby:	Petr
IČ:	75491788
Datum narození:	21.05.1986
Údaje platné ke dni:	09.01.2025 - 10.13
POČET NALEZENÝCH DLUŽNÍKŮ	0

V insolvenčním rejstříku lze vyhledat pouze dlužníky,
proti kterým bylo zahájeno insolvenční řízení po 1. lednu 2008 a nebyli z rejstříku vyškrtnuti dle § 425 insolvenčního zákona.
Dlužníky, proti kterým bylo zahájeno konkursní či vyrovnací řízení před 1. lednem 2008, lze vyhledat v [Evidenci úpadců](#).
Pokud má hledaný subjekt zadáno datum narození, nebo rodné číslo a nebyl nalezen, zkuste vyhledat subjekt pouze podle příjmení.

Příloha č.
6



Prodej stavebního pozemku 793 m²

Březno

2 690 000 Kč (3 392 Kč/m²)

Hledáte ideální místo pro výstavbu rodinného domu v klidném prostředí?

Nabízíme vám rohový pozemek o výměře 793 m² v atraktivní lokalitě Dolánky u městyse Březno.

A co si zde můžete postavit?

Podle územního plánu lze stavět bydlení venkovské, koeficient zastavitelné plochy je maximálně 20%, minimální podíl zeleně je 70%, střecha by měla být sedlová, případně polovalbová se sklonem 30-45°.

Na pozemku se nachází 30 m hluboká vrtaná studna, na hranici pozemku přípojka elektřiny.

Klíčové výhody pozemku? Vybavenost: Městys Březno nabízí velmi dobrou občanskou vybavenost – školu, školku, obchody, služby a kulturní zázemí

Klidná lokalita: Pozemek leží v klidné části obce s minimálním provozem, ideální pro rodinné bydlení.

Dolánky se nacházejí 10 km od Mladé Boleslavi, kde jste autem do 20 minut, nebo autobusem č. 726 za 40 minut.

Tento pozemek je ideální volbou pro ty, kdo hledají spojení venkovského klidu s výhodami dostupné občanské vybavenosti. Přijďte si sami prohlédnout toto malebné místo a naplánovat si svůj vysněný domov.

Pro více informací nebo domluvení prohlídky mě neváhejte kontaktovat!

Těším se na viděnou v Dolánkách!

Celková cena: 2 690 000 Kč (3 392 Kč/m²)

Poznámka k ceně: Vč. provize a právního servisu

Infrastruktura: Studna, 230V, Silnice, Autobus

Plocha: Plocha pozemku 793 m²

Lokalita: Okraj obce

Ostatní: K nastěhování ihned

Prodejce



Miroslav Heliman



Výhradní zastoupení



[realityheliman.cz/?](https://realityheliman.cz/?utm_source=firmy&utm_medium=)

[utm_source=firmy&utm_medium=](https://realityheliman.cz/?utm_source=firmy&utm_medium=)

+420 608 705 230

miroslav.heliman@realityheliman.cz



Reality Heliman s.r.o.

★★★★★ 5/5 (6)



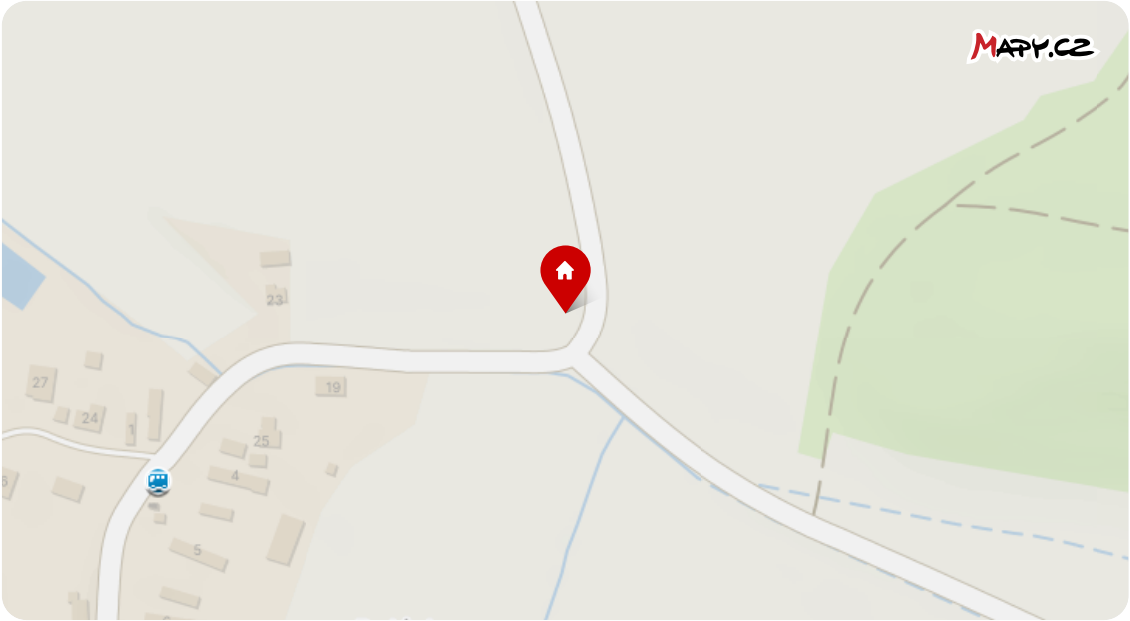
[realityheliman.cz/?](https://realityheliman.cz/?utm_source=firmy&utm_medium=)

[utm_source=firmy&utm_medium=](https://realityheliman.cz/?utm_source=firmy&utm_medium=)

Odkaz na inzerát:



Lokalita





Prodej stavebního pozemku 880 m²

Březno - Dolánky

2 790 000 Kč (3 170 Kč/m²)

Nabízíme prodej stavebního pozemku o výměře 880m² na slunném místě v městysu Březno, část Dolánky jen 8 km od Mladé Boleslavi. Pozemek je přibližně obdélníkového tvaru, má rozměry cca 23×38m a nachází se mírném jižním svahu. V ceně je zahrnuto oplocení ze tří stran, zpevněný vjezd z krajské asfaltové komunikace, vlastní vrtaná studna (hloubka 30m), přípojka elektřiny 3×25A, přípojka pro odvod odpadních vod z domovní ČOV, veřejné osvětlení. Z hlediska ÚP se jedná o lokalitu BV – bydlení venkovské, KZP 20%, zeleň min. 70%, šikmá sedlová střecha se sklonem 30-45°, případně polovalba. Velmi klidné místo s minimálním provozem při městysu Březno s velmi dobrou občanskou vybaveností. Vhodné k rekreaci i k trvalému bydlení. Doporučujeme prohlídku. Pozemek p.č. 532/17.

Celková cena: 2 790 000 Kč (3 170 Kč/m²)

Infrastruktura: Místní zdroj vody, 230V, 400V,
Asfaltová silnice

Plocha:  Plocha pozemku 880 m²

Lokalita: Klidná část obce

Prodejce



Ing. Martin Středa



Výhradní zastoupení

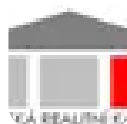


www.brandyskark.cz

+420 326 904 495

+420 606 336 761

streda@brandyskark.cz



Brandýská realitní kancelář

★★★★★ 5/5 (5) 



www.brandyskark.cz

Odkaz na inzerát:



Lokalita



Příloha č.

7

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 131 k.ú. Březno u Mladé Boleslavi
Adresa předmětu ocenění: Březno
294 06 Březno
LV: 463
Kraj: Středočeský
Okres: Mladá Boleslav
Obec: Březno
Katastrální území: Březno u Mladé Boleslavi
Počet obyvatel: 1 064
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 896,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	Č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. Č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 539,00 Kč/m²**

Obsah

1. Rodinný dům č.p. 131 k.ú. Březno u Mladé Boleslavi
2. Jiná stavba bez čp/če na pozemku parc. č. st. 293 k.ú. Březno u Mladé Boleslavi
3. Pozemky k.ú. Březno u Mladé Boleslavi

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,964}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,012$$

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

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

1. Rodinný dům č.p. 131 k.ú. Březno u Mladé Boleslavi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	35 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 098,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	9,00*10,00	=	90,00 m ²
1.NP:	9,00*10,00	=	90,00 m ²
podkroví:	9,00*10,00	=	90,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	90,00 m ²	2,20 m
1.NP:	90,00 m ²	3,00 m
podkroví:	90,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

Spodní stavba:	90,00*2,20	=	198,00 m ³
Vrchní stavba:	90,00*3,00	=	270,00 m ³
Zastřešení:	90,00*4,50/2	=	202,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	670,50 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	90,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	270,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	V	0,06

7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstandardní provedení	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 35 let:

$$s = 1 - 0,005 * 35 = 0,825$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,825 = 1,040$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 4 098,- Kč/m³ * 1,040 = 4 261,92 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 670,50 m³ * 4 261,92 Kč/m³ * 1,000 * 1,050 = 3 000 498,23 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 000 498,23 Kč

2. Jiná stavba bez čp/če na pozemku parc. č. st. 293 k.ú. Březno u Mladé Boleslavi

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

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	7,50*9,00+2,80*6,70 =	86,26
		2,50 m
		86,26 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	(7,50*9,00+2,80*6,70)*2,50 =
		215,65
Z	Zastřešení	7,50*9,00*2,30/2+2,80*6,70*1,00/2 =
		87,01

Obestavěný prostor - celkem: **302,66 m³**

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
----------------------	----------------	----------	-------	---------------------

1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,0760</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 460,50
Plná cena: 302,66 m ³ * 3 460,50 Kč/m ³	=	1 047 354,93 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 100 = 35,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 35,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,650
=	680 780,70 Kč
*	1,050
=	714 819,74 Kč

Jiná stavba bez čp/če na pozemku parc. č. st. 293 k.ú. Březno u Mladé Boleslavi - cena zjištěná	=	714 819,74 Kč
--	---	----------------------

3. Pozemky k.ú. Březno u Mladé Boleslavi

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 2 464,00 m²

$R = (200 + 0,8 * Svp) / Svp$

$R = (200 + 0,8 * 2 464,00) / 2 464,00 = \mathbf{0,881}$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásma	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 pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 539,-	1,050		1 615,95
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 539,-	1,050	0,300	484,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 255	88	1 615,95	
	Redukční koeficient R = 0,881			1 423,65	125 281,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 293	86	1 615,95	
	Redukční koeficient R = 0,881			1 423,65	122 433,90
§ 4 odst. 1	orná půda	303/10	1 123	1 615,95	
	Redukční koeficient R = 0,881			1 423,65	1 598 758,95
§ 4 odst. 1	orná půda	303/20	632	1 615,95	
	Redukční koeficient R = 0,881			1 423,65	899 746,80
§ 4 odst. 1	orná půda	303/38	535	1 615,95	
	Redukční koeficient R = 0,881			1 423,65	761 652,75
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	333/142	1 083	484,79	525 027,57
Stavební pozemky - celkem			3 547		4 032 901,17

Pozemky k.ú. Březno u Mladé Boleslavi - cena zjištěná celkem = **4 032 901,17 Kč**

Výsledky analýzy dat

- | | |
|--|----------------|
| 1. Rodinný dům č.p. 131 k.ú. Březno u Mladé Boleslavi | 3 000 498,- Kč |
| 2. Jiná stavba bez čp/če na pozemku parc. č. st. 293 k.ú. Březno u Mladé Boleslavi | 714 820,- Kč |
| 3. Pozemky k.ú. Březno u Mladé Boleslavi | 4 032 901,- Kč |

Zjištěná cena - celkem: **7 748 219,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **7 748 220,- Kč**

slovy: Sedm milionů sedm set čtyřicet osm tisíc dvě stě dvacet Kč