

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4212

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



**Stručný popis předmětu znaleckého posudku**  
o ceně nebytové jednotky č. 99/1 v k.ú. Nižbor

**Znalec:** Ing. Jan Doležal, certifikovaný znalec  
se sídlem Znalecká a inženýrská kancelář, s.r.o.



DIČ: CZ 282 151 50

**Zadavatel:** Gavlas, spol. s r.o., IČ 60472049  
Politických vězňů 1272/21  
110 00 Praha

**Číslo jednací:** 4212

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 500 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 26 a 10 stran příloh **Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 21.5.2021

**Vyhotoveno:** V Praze 28.8.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Dle požadavku objednatele je předmětem znaleckého posudku stanovení tržní ceny nebytové jednotky č. 99/1 v k.ú. Nižbor.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržní ceny v dobrovolné dražbě dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (ocenění stávajícího stavu).

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

Informace sdělené při prohlídce nemovitosti uváděné dále v textu mají vliv na přesnost závěru posudku. Výměry a staří objektu bylo převzato z předloženého znaleckého posudku o ceně nemovitosti číslo 735/36/2021 vypracovaného Ing. Zdeňkem Konopáskem dne 28.9.2012. Tyto informace mají také vliv na přesnost závěru posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.5.2021 za přítomnosti zástupkyně objednatele a nájemce nemovitosti.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec použil zejména data a výchozí podklady předané objednatelem posudku, které jsou dále citované ve výčtu vybraných zdrojů dat a údaje zjištěné při prohlídce nemovitosti. Dále je použit uváděný cenový předpis, citované údaje z realitní inzerce a údaje zjištěné při místním šetření. Zjištěné ceny byly dále porovnány Porovnáním kupních cen z listin katastru nemovitostí získané přes [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) ke dni 3.8.2021.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

### a) podklady předané objednatelem znaleckého posudku v kopiích:

- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 748 v k.ú. Nižbor vyhotovený dálkovým přístupem dne 29.6.2020,
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 749 v k.ú. Nižbor vyhotovený dálkovým přístupem dne 29.6.2020,
- Odhad obvyklé ceny o ceně nemovitosti č. 735/36/2021 vypracovaný Ing. Zdeňkem Konopáskem dne 28.9.2012,
- Nájemní smlouva uzavřená mezi panem Mgr. Martinem Šaškem a p. Bac Nguen Thanh dne 2.4.2020,

### b) podklady opatřené znalcem:

- skutečnosti zjištěné při místním šetření ze dne 21.5.2021,
- dále uváděný cenový předpis a metodiky
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č.

257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.

- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

- Porovnání kupních cen z listin katastru nemovitostí získané přes [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) ke dni 3.8.2021,

- katastrální mapa získaná z nahlížení do evidence Katastru nemovitostí na adrese [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) dne 3.8.2021,

- Informace získané z internetu na adrese [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

- Informace získané z Reportu Odhadu tržní ceny nemovitosti porovnáváním kupních cen z listin katastru nemovitostí s aktuálními daty v rámci dané lokality uvedené v CenovaMapa.cz od firmy Octopus Pro

- program pro oceňování nemovitostí NemExpress, verze 3.11.7,

- mapa České republiky s vyznačením polohy nemovitosti

- fotodokumentace z prohlídky

Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování k dispozici.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data předaná objednatelem působí věrohodně a z technického pohledu znalce v nich nebyly shledány zjevné nesrovnalosti. Ani v ostatních použitých datech nebyly shledány zjevné nesrovnalosti, takže je znalec považuje za věrohodná.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Na předmětu dražby je v katastru nemovitostí zapsáno zástavní právo navrhovatele dražby. Zástavní práva a související zápisy týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

A) Ocenění je provedeno cenou zjištěnou, a to podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., a to podle hlavy první – oceňování staveb nákladovým způsobem - § 21 **Oceňování jednotek**:

(1) Cena jednotky se určí vynásobením počtu m<sup>2</sup> podlahové plochy, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle odstavců 2 až 4.

(2) Cena jednotky, která je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, ve stavbách neuvedených v příloze č. 8 k této vyhlášce pod typem J, K, nebo kterou je nebytový prostor, nebo která zahrnuje

nebytový prostor nebo soubor nebytových prostorů a cena jednotky, která zahrnuje soubor bytů a nebytových prostorů, nebo rozestavěná jednotka, se určí nákladovým způsobem podle vzorce

$$CJ_N = \sum_{i=1}^n CB_i + pCP,$$

kde

$CJ_N$  ..... cena jednotky určená nákladovým způsobem v Kč,  
 $CB_i$  ..... cena  $i$ -tého bytu nebo nebytového prostoru v Kč,  
 $pCP$  .... cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,  
 $i$  ..... pořadové číslo bytu nebo nebytového prostoru v jednotce,  
 $n$  ..... počet bytů nebo nebytových prostorů v jednotce.

(3) Cena bytu nebo nebytového prostoru se určí podle vzorce

$$CB = PP \times ZCU,$$

kde

$CB$  ..... cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč,  
 $PP$  ..... podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru v  $m^2$ , určená podle přílohy č. 1 k této vyhlášce  
 $ZCU$  ... základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za  $m^2$ .

(4) Základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

$ZCU$  ... základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za  $m^2$ ,  
 $ZC$  ..... základní cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč za  $m^2$ , uvedená  
a) u rodinného domu v příloze č. 11 k této vyhlášce,  
b) u budovy a haly v přílohách č. 8 a 9 k této vyhlášce,  
 $K_1$  ..... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 k této vyhlášce. U bytu nebo nebytového prostoru v rodinném domě se použije koeficient  $K_1=1,000$ ,  
 $K_4$  ..... koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru (položky č. 7, 10, 12 až 17, 19 až 26 přílohy č. 11 tabulky č. 6 k této vyhlášce podle typu stavby u bytů v rodinných domech nebo položky č. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18 až 23, 25, 26 příloh č. 8 a 9 k této vyhlášce podle typu stavby v ostatních případech se posuzují podle vybavení bytu nebo nebytového prostoru, ostatní položky se posuzují ve vztahu k vybavení stavby) se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

1 a 0,54 ..... konstanty,  
 $n$  ..... součet cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 3 v příloze č. 21 k této vyhlášce s nadstandardním vybavením, snížený o součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Výše koeficientu  $K_4$  je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, respektive nadstandardním provedení; pro účely výpočtu  $K_4$  dále platí, že

a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č. 8 písm. c) této přílohy; určený cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů, přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,  
b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle příloh č. 8, 9 a 11 k této vyhlášce, odečte se její cenový podíl

příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),

c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů,

$K_5$  ..... koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

$K_i$  ..... koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

(5) Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru vypočte podle příslušných ustanovení vyhlášky a k ceně bytu nebo nebytového prostoru se připočte poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

(6) Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle částí třetí a šesté.

B) Dále je provedeno ocenění tržní ceny srovnávací metodou/cenou. Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Na trhu nemovitostí v Nižboru a okolí jsou nabízeny níže uvedené porovnatelné nemovitosti. Jako srovnatelné transakce jsou brány v úvahu realizované a předpokládané prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním porovnatelné, převážně s ohledem na druh, lokalitu, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametr byla zvolena předpokládaná prodejní cena vztažená na 1 m<sup>2</sup> plochy.

U nemovitostí, které doposud nebyly prodány na realitním trhu, jsem redukoval jejich předpokládanou prodejní hodnotu na 90 % nabídkové hodnoty.

C) Výše uváděnými způsoby zjištěné ceny jsou porovnány s kupními cenami z listin katastru nemovitostí, které byly získané přes [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) ke dni 3.8.2021,

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Použitá data, která jsou převzata od objednatele posudku, byla konfrontována údaji zjištěnými při místním šetření a jsou dále citována.

Ostatní data použitá v tomto posudku jsou uváděná v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat.

Data důležitá pro výpočet ceny jsou pak uváděna vždy u příslušného ocenění.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Uvedeným způsobem získaná data byla převzata a v posudku zpracována uváděnými postupy. Následně byla na základě těchto podkladů a znalcem provedené analýzy stanovená tržní hodnota oceňovaných nemovitostí.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Beroun, obec Nižbor, k.ú. Nižbor

Adresa nemovité věci: Stradonická 99, 267 05 Nižbor

## Vlastnické a evidenční údaje

Mgr. Martin Šašek, [REDACTED]

Viz příložené LV.

## Místopis

Nižbor je obec nacházející se ve Středočeském kraji, okrese Beroun, necelých 7 km severozápadně od Berouna. Žije zde přibližně 2 100 obyvatel. Obec leží v Křivoklátské vrchovině, v údolí řeky Berounky. Obec se až do roku 1946 jmenovala Nová Huť (někdy též Nová Huť u Berouna nebo Nová Huť pod Nižborem). Významným průmyslovým podnikem v obci je sklárna, jejímž majitelem byl bývalý senátor Jiří Rückl. Obyvatelé dojíždějí za zaměstnáním především do Berouna. V obci je základní a mateřská škola, zdravotní středisko, pošta a samoobsluha. Obec je plynofikována.

Nižbor je východiskem turistických tras směrem na Křivoklátsko i do údolí potoka Loděnice, řeku Berounku využívají vodáci. Nedaleko od Nižboru se také do Berounky zleva vlévá potok Vůznice, který protéká stejnojmennou národní přírodní rezervací. Obec leží na železniční trati 174 Beroun - Rakovník. Je to jednokolejná celostátní trať, doprava na ní byla zahájena 30. dubna 1876. Na území obce leží železniční stanice Hýskov a železniční zastávka Žloukovice.

## Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	širší centrum - bytové domy zděné				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

## Přístup přes pozemky

462/9

Obec Nižbor

## Celkový popis nemovité věci

Bytový dům je připojen na všechny inženýrské sítě - veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, zemní plyn a elektrickou energii. Dle poskytnutých informací byl dům dokončen v roce 1905, v roce 2004 prošel rekonstrukcí. Má 3 nadzemní a jedno podzemní podlaží. V 1.NP se nachází nebytová jednotka prodejna potravin, další nadzemní podlaží jsou řešena jako residenční. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střeška je sedlová. Střešní krytina je tašková. Oceňovaná jednotka č. 991/1 je užívána jako prodejna potravin, původně se jednalo o pobočku České pošty. Jednotka má dva samostatné vstupy mimo společné části domu, což umožňuje dobré komerční využití. Hlavní vstup je přímo z ulice, další boční vchod slouží pro zásobování. Oceňovaná bytová jednotka má následující dispoziční uspořádání – prodejní plocha, sklad a hygienické zázemí. Příčky jsou zděné. Na podlahách je položena keramická dlažba. Dveře jsou dřevěné v ocelových zárubních. Okna jsou dřevěná s mřížemi na oknech do ulice. Vnitřní povrchy tvoří omítky a sádkokarton. Vytápění je zabezpečováno vlastním plynovým kotlem. Jednotka prošla v roce 2020 dílčími změnami dispozice pro provoz prodejny a je v relativně dobrém stavebně technickém stavu.

## Rizika

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

---

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Komentář: Dle LV č. 749 je oceňovaná nemovitost zatížena:

- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 935 000,- Kč s příslušenstvím, zajištění veškerých budoucí pohledávek, které mohou vzniknout do 31.10.2032 do výše 935 000,- Kč s oprávněním pro Českou spořitelnu, a.s. a navazující zákaz zcizení nemovitosti,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 31 309,00 Kč s oprávněním pro Českou republiku, Okresní správa sociálního zabezpečení Beroun,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 32.889,- Kč s oprávněním pro Českou republiku, Okresní správa sociálního zabezpečení Beroun,
- zahájení exekuce pověřený exekutor: JUDr. Jan Fendrych, související zápis - exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

### **Ostatní rizika:**

---

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
-----	--

## 3.4. Obsah

### **A/ Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Jednotka č. 99/1 v k.ú. Nižbor

### **B/ Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Jednotka č. 99/1

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Ve znaleckém posudku budou nezávisle stanoveny cena zjištěná dle vyhlášky popsáním způsobem a dále cena tržní porovnávací metodou, která bude konfrontována s citovaným Reportem odhadu tržní ceny nemovitosti.

### 4.2. Ocenění

#### A/ Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Prodejna - nebytová jednotka č. 99/1
Adresa předmětu ocenění:	Stradonická 99 267 05 Nižbor
LV:	749
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Nižbor
Katastrální území:	Nižbor
Počet obyvatel:	2 082
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZC <sub>v</sub> =	<b>2 458,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
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  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 191,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

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

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než	III	0,01



nabídka		
2. Vlastnické vztahy: Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka	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: Vlivy zvyšující cenu - Stávající vyhláška nestíhá postihnout prudký růst cen nemovitostí.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ, nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,458}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,310}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,02
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	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, špatné parkovací možnosti; Objekt nemá vlastní parkovací kapacity, parkovací kapacity v okolí jsou omezené.	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Jedná se o atraktivní lokalitu v blízkosti Berounky v dobré dopravní dostupnosti.	III	0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,230$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,793$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,611$$

### 1. Jednotka č. 99/1 v k.ú. Nižbor

Výměra jednotky byla převzata ze odhadu obvyklé ceny č. 735/36/2012 vypracovaného Ing. Zdeňkem Konopáskem dne 28.9.2012.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc není součástí pozemku

#### Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu  
podlahové plochy

kancelář/prodejna:	14,39 *	1,00 =	14,39 m <sup>2</sup>
kancelář/prodejna:	22,43 *	1,00 =	22,43 m <sup>2</sup>
kancelář/prodejna:	37,63 *	1,00 =	37,63 m <sup>2</sup>
chodba:	4,07 *	1,00 =	4,07 m <sup>2</sup>
WC:	2,24 *	1,00 =	2,24 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,73 *	1,00 =	2,73 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			83,49 m <sup>2</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	standardní	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	standardní	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	ano	S	100
10. Schody	kamenné	S	100

11. Dveře	dřevěné do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná, mříže	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	vlastní plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	230/400 V	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplá i studená voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ze všech zařizovacích předmětů	S	100
20. Vnitřní plynovod	ano, do plynového kotle	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel	S	100
22. Vybavení kuchyní	minimální	P	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	EZS	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,73
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9773</b>

## Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,13	116	175	66,29	4,0636
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	19,24	116	140	82,86	15,9423
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,39	116	140	82,86	6,9520
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,42	17	100	17,00	0,9214
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,46	17	80	21,25	0,5228
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,72	17	80	21,25	0,1530
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,06	17	80	21,25	1,5002
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,17	17	60	28,33	0,8981
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,15	17	50	34,00	0,7310
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,07	116	140	82,86	2,5438
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,27	17	60	28,33	0,9264
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,53	17	80	21,25	1,1751
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,17	17	80	21,25	0,6736
15. Vytápění	S	4,70	100,00	1,00	4,70	4,81	17	50	34,00	1,6354
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,32	17	50	34,00	1,8088
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	17	50	34,00	0,1394
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,38	17	50	34,00	1,1492
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,27	17	60	28,33	0,9264
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	17	50	34,00	0,1394
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,15	17	40	42,50	0,9138
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100,00	0,46	0,83	0,85	17	30	56,67	0,4817
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,89	17	60	28,33	1,1020
25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	5,73	17	40	42,50	2,4353
Opotřebení:										<b>47,7 %</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9773
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>13 583,19</b>
<b>Plná cena:</b> 83,49 m <sup>2</sup> * 13 583,19 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 134 060,53 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 47,7 % /100)	*	0,523
<b>Nákladová cena CJ<sub>N</sub></b>	=	<b>593 113,66 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,793
<b>Cena CJ</b>	=	<b>1 063 452,79 Kč</b>
<b>Jednotka č. 99/1 v k.ú. Nižbor - zjištěná cena bez podílu na příslušenství</b>	=	<b>1 063 452,79 Kč</b>

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### Pozemky st. 23 a 9/2 v k.ú. Nižbor

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,458$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,230$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,458 * 0,970 * 1,230 = 1,740$$

#### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 191,-	1,740		2 072,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 23	441	2 072,34	913 901,94
§ 4 odst. 1	zahrada	9/2	60	2 072,34	124 340,40

Stavební pozemky - celkem **1 038 242,34**

**Pozemky st. 23 a 9/2\_v k.ú. Nižbor - zjištěná cena celkem** **= 1 038 242,34 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**  
Pozemky v k.ú. Nižbor **= 1 038 242,34 Kč**

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** **= 1 038 242,34 Kč**

Jednotka č. 99/1 v k.ú. Nižbor - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 1 063 452,79 Kč

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 1 038 242,34 Kč  
Spoluvlastnický podíl: 112 / 10 000  
Hodnota spoluvlastnického podílu: 1 038 242,34 Kč \* 112 / 10 000 + 11 628,31

Jednotka č. 99/1 v k.ú. Nižbor - zjištěná cena = 1 075 081,10 Kč

## B/ Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Jednotka č. 99/1

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	769,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** Prodej obchodního prostoru 747 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Na Náhonu, Beroun - Beroun-Město  
**Popis:** Jedná se o realitní nabídku obchodních prostorů v samostatné budově o ploše 747 m<sup>2</sup> jako vhodnou investici do budoucna. Nachází se v klidné lokalitě nedaleko od centra města Beroun, v ulici Na Náhonu. Součástí prodeje je s.r.o. Budova s obchodními prostory je rozdělena na tři samostatné jednotky. Každá z nich má svůj vlastní vchod. K dispozici: příruční, suchý a chlazený sklad, kuchyně s profesionální digestoří, úklidová komora, několik WC pro ženy a muže (včetně WC pro invalidy), 3x kancelář, chodby, šatny atd. Kromě toho na zadní straně budovy k obchodním prostorům patří uzavřené nádvoří s vraty, na které můžete přivážet potřebné materiály/produkty. V současné době jsou obchodní prostory dlouhodobě výhodně pronajaty. Větší polovinu prostorů (547 m<sup>2</sup>) pronajímá kasino (výnos 77 tisíc Kč/měsíc + poplatky) a Covid-centrum. Třetí prostor (200 m<sup>2</sup>) je zatím volný. Do obchodních prostorů je bezbariérový vstup a bezproblémové parkování auta je možné přímo před budovou na veřejném parkovišti bez modré zóny. Sídliště, se kterým objekt sousedí, nabízí velkou škálu potenciálních zákazníků, například pro obchod s potravinami, restauraci, či jiné druhy služeb.  
V okolí je veškerá občanská vybavenost a dobrá dopravní dostupnost - 960 metrů do autobusového nádraží a 1 km do vlakové stanice Beroun. Do Prahy (Hlavní nádraží) se dá dostat za pouhých 50 minut vlakem.

**Užitná plocha:** 747,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - významně větší	1,20
K3 Poloha - atraktivnější	0,80
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard	0,80
K5 Celkový stav	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej sro			1,05	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
30 700 000	747,00	41 098	0,73	<b>30 002</b>

**Název:** Prodej kanceláře 40 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Branislavova, Beroun - Beroun-Město  
**Popis:** Jedná se o realitní nabídku dobře situované nebytové jednotky o velikosti 40 m<sup>2</sup> s lodžií o výměře 5.00 m<sup>2</sup>, která se nachází v 1. NP zatepleného panelového domu v ulici Branislavova (Beroun). Nebytový prostor je velmi dobře udržovaný. V roce 2005 byla provedena adaptace prostoru na ordinaci dětského lékaře s bezbariérovým vstupem z ulice a současně se vstupem z hlavní vstupní chodby bytového domu. Dispozice je tvořena chodbou s 2 x WC, čekárnou, ordinací a lodžií (5.00), jež slouží jako vstup z ulice. Nebytová jednotka má nízké provozní náklady, je pronajata na dobu určitou a aktuální čistý výnos činí 84.000,- Kč/Y. Průkaz PENB je zpracován, při prodeji bude k dispozici. V lokalitě je výborná občanská vybavenost, dostupnost do centra města a dopravní dostupnost (MHD, BUS, ČD), dobré spojení do Prahy (17 km) a Plzně (D5 50 km). Jedná se o insolvenční prodej z majetkové podstaty.

**Užitná plocha:** 40,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha - atraktivnější	0,80
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 490 000	40,00	62 250	0,52	<b>32 370</b>

**Název:** Prodej obchodního prostoru 150 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Králův Dvůr - Počaply, okres Beroun

**Popis:** Jedná se o realitní nabídku komerční budovy se sídlem firmy, v atraktivní lokalitě původní zástavby města Králův Dvůr, kterou lze po provedení nezbytných stavebních prací rekonstruovat na rodinný dům. Dle územního plánu je území všeobecně smíšené. Objekt tvoří tři hlavní místnosti, v současné době využívané jako showroom, kancelář, kuchyň se skladem, včetně sociálního zařízení se sprchou a toaletou. V případě využití objektu k podnikatelským i bytovým potřebám je možné osadit samostatná měřidla elektřiny i plynu. Město Králův Dvůr poskytuje kompletní občanskou vybavenost. V blízkosti je zastávka MHD i PID, Beroun 5 km, nájezd na D5 1 km, Praha Zličín 17 minut, Plzeň 30 minut jízdy autem po dálnici D5. Nemovitost i pozemek budou předány kompletně vyklizené.

**Užitná plocha:** 150,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - atraktivnější	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek	0,75
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
8 290 000	150,00	55 267	0,57	31 502

**Název:** nebytová jednotka**Lokalita:** Družstevní 28, Chýně**Popis:** Jedná se o realizovaný prodej jednotky, V-3300/2021-210, 03/2021**Užitná plocha:** 120,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,05
K3 Poloha - atraktivnější	0,95
K4 Provedení a vybavení - nižší standard	1,30
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez přímého vstupu z ulice	1,15



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 400 000	120,00	20 000	1,49	29 800

Minimální jednotková porovnávací cena	29 800 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	30 919 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	32 370 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	30 919 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 504 439 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

**A/ Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Jednotka č. 99/1 v k.ú. Nižbor 1 075 081,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **1 075 081,- Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 075 080,- Kč**



## Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 075 080 Kč**

slovy: Jedenmilionsedmdesátpěttisícosmdesát Kč

### B/ Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 99/1

2 504 439,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**2 504 439 Kč**

#### Silné stránky

- komerčně atraktivní lokalita s dobrou dopravní dostupností a větším pohybem turistů,
- přímý přístup z ulice,
- variabilní využití,

#### Slabé stránky

- nemá žádné vlastní parkovací kapacity

## Obvyklá cena

**2 500 000 Kč**

slovy: Dvamilionypěttisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, při zohlednění zmiňovaných rizik, silných a slabých stránek nemovitosti a situací na trhu v oblasti obdobných realit, navrhuji současnou tržní cenu nemovitosti - nebytové jednotky č. 99/1 v domě č.p. 99 na pozemku parc.č. st. 23 a podílu ve výši 112/1000 na společných částech domu č.p. 99 a pozemcích parc.č. st. 23 a 9/2 v k.ú. Nižbor, podle tohoto odhadu zpracovaného za účelem dražby k datu ocenění po zaokrouhlení na 2 500 000,- Kč.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Cena zjištěná dle uváděného cenového předpisu musela být stanovena podle hlavy první § 21, tedy nákladovým způsobem, který nereflektuje prudký nárůst cen nemovitostí v posledním období. Cena byla stanovena i porovnávací hodnotou, která rámcově koresponduje s citovaným Reportem porovnávacím kupní ceny z listin katastru nemovitostí. Proto byla znalcem stanovena obvyklá cena na částku 2,5 mil. Kč.

### 5.2. Kontrola postupu

Kontrola postupu byla řešena porovnáním i s uváděným Reportem, kdy stanovená cena koresponduje i s realizovanými kupními cenami z listin katastru nemovitostí.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Dle požadavku objednatele je předmětem znaleckého posudku stanovení tržní ceny nebytové jednotky č. 99/1 v k.ú. Nižbor.

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**2 500 000 Kč**

slovy: Dvamilionypětsettisíc Kč

### 6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalecký posudek vychází z výše uvedených podkladů a zjištění. Zjištění nových skutečností může mít vliv na stanovenou obvyklou cenu.

### PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Tento posudek nepřezkoumává posudek jiného znalce.

### Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4212.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Městským soudem v Praze ze dne 28.10.1986, pod č.j. Spr 1794/86 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a jako znalec jmenovaný týmž soudem dne 12.11.1992 pod č.j Spr 1553/92 pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4212 evidence posudků.

V Praze 28.8.2021

Ing. Jan Doležal, certifikovaný znalec

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 4212

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 749 v k.ú. Nižbor ze dne 29.6.2020	3
Kopie katastrální mapy ze dne 3.8.2021	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 21.5.2021	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2020 11:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 60 INS 1722/2020 pro Šárka Linková, JUDr.

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 531596 Nižbor  
 Kat.území: 704687 Nižbor List vlastnictví: 749  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šašek Martin Mgr., [redacted]	[redacted]	

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
99/1	jiný nebytový prostor		byt.z.	112/1000
Vymezeno v:				
Budova	Nižbor, č.p. 99, byt.dům, LV 748 na parcele St. 23, LV 748			
Parcela St. 23	zastavěná plocha a nádvoří			441m2
9/2	zahrada			60m2

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

- a) zajištění pohledávky ve výši 935.000,- Kč s přísl.
- b) zajištění veškerých budoucích pohledávek, které mohou vzniknout do 31.10.2032 do výše 935.000,- Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 99/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.10.2012.

V-4911/2012-202

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 31.309,00 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
 Okresní správa sociálního zabezpečení Beroun, Okružní  
 511/28, Beroun-Město, 26640 Beroun

Povinnost k

Jednotka: 99/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 42002-220/8030/07.03.2019-00544/910/18-KoZ - 1 ze dne 07.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2019 10:40:02. Zápis proveden dne 29.03.2019.

V-1625/2019-202

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.  
 strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2020 11:15:02

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 531596 Nižbor  
Kat.území: 704687 Nižbor List vlastnictví: 749  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

Pořadí k 07.03.2019 10:40

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
k zajištění pohledávky ve výši 32.889,00 Kč

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Beroun, Okružní  
511/28, Beroun-Město, 26640 Beroun

*Povinnost k*

Jednotka: 99/1

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Beroun, 42002-220/8070/14.10.2019-01409/564/19-KoZ - 1 ze dne 14.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2019 12:14:04. Zápis proveden dne 07.11.2019.

V-7301/2019-202

Pořadí k 14.10.2019 12:14

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, [redacted]

*Povinnost k*

Šašek Martin Mgr., [redacted]

RČ/IČO: [redacted]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 232/19-6 k 14 EXE 714/2019-12 ze dne 24.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2019 18:15:20. Zápis proveden dne 29.04.2019; uloženo na prac. Praha

Z-13843/2019-101

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Jednotka: 99/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 2, JUDr. Jan Fendrych 132 EXE-232/2019 -13 (OS Beroun 14 EXE 714/2019-12) ze dne 25.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2019 18:14:18. Zápis proveden dne 29.04.2019; uloženo na prac. Beroun

Z-1842/2019-202

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Škarpa Jan, [redacted]

*Povinnost k*

Šašek Martin Mgr., [redacted]

RČ/ICO: [redacted]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX 1100/19-7 k 14 EXE

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.  
strana 2













