ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15276-2498/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Petr Bohatý *insolvenční správce Dominika Borče* Hlavní 17 667 01 Vojkovice
Číslo jednací:	KSPL 56 INS 1216/2021
Účel znaleckého posudku:	Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro insolvenční řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Josefa Hory 1106/9, Beroun, okres Beroun
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	22.11.2021
Zpracováno ke dni:	22.11.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav obor Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 9.12.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1106/4, podílu ve výši 55/1320 na společných částech budovy č.p. 1103,1104,1105,1106 a na pozemku parc. č. st.2506, vše v obci Beroun, okres Beroun, katastrální území Beroun

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje:
- informace zjištěné při prohlídce
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- informace realitních kanceláří
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí
- Prohlášení vlastníka stavby čp.12103,1104,1105,1106 ze dne 5.5.1998, získané z Katastru nemovitostí

3. Věrohodnost zdrojů

Zpracovatel předpokládá, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1106/4
Adresa předmětu ocenění:	Josefa Hory č.p. 1106/9, 266 01 Beroun
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Beroun
Obec:	Beroun
Ulice:	Josefa Hory
Katastrální území:	Beroun

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 22.11.2021 za přítomnosti pana Dominika Borče, insolvenčního správce a Městské policie Beroun

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo
Dominik Borč, Josefa Hory 1106/9, 266 01 Beroun

Nemovitosti:
- bytová jednotka č. 1106/4
- podíl ve výši 55/1320 na společných částech BD čp.1103,1104,1105,1106
- pozemek pč. st.2506 – zast. plocha a nádvoří o výměře 550m2, podíl 55/1320

zapsané na LV 6752 (byt), LV 4676 (BD, pozemek), pro katastrální území Beroun, obec Beroun, okres Beroun

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Historické město Beroun leží asi 20km jihozápadně od hranice hl.m. Prahy na soutoku řeky Berounky a Litávky mezi CHKO Český Kras a Křivoklátsko. V městě je kompletní občanská vybavenost, veškeré inženýrské sítě a obsluhováno je jak autobusovou, tak železniční dopravou i MHD. Městem prochází dálnice D5 Praha – Plzeň – Rozvadov.
Bytový dům, v němž je umístěna oceňovaná bytová jednotka, leží v širším centru obce. V sousedství se nacházejí další bytové domy, v dosahu nemovitosti je veškerá občanská vybavenost. Zastávka autobusů je 150 metrů. Parkování je možné vedle bytového domu.
Bytový dům byl postaven cca v 60.letech minulého století, má 3 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě, v domě není výtah. Dům

je zděný, nově zateplený, se sedlovou střechou krytou novými taškami, okna jsou ve většině bytů plastová. Revitalizaci předpokládáme kolem roku 2010.
Bytová jednotka se nachází ve 2. nadzemním podlaží s dispozicí 2+1 o podlahové ploše 55m2. Bytová jednotka je před rekonstrukcí, je odpojena elektřina i plyn. V dřívějších rekonstrukcích byla koupelna spojena s kuchyňským koutem a z bývalé kuchyně byl udělán další pokoj. V současné době jsou koupelna i kuchyňský kout nepoužitelné. Podlahy v obytných místnostech jsou vlýskové, v bývalé kuchyni a koupelně jsou kryté PVC, v chodbě teraco. Vnitřní dveře jsou rozbité. Na WC je umístěn plynový kotel Junkers k ÚT, v současné době nefunkční.
Bytová jednotka je před kompletní rekonstrukcí.

Tabulkový popis	
Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
Počet nadzemních podlaží	3
Počet podzemních podlaží	1
Dům byl postaven v roce	1960
Zdroj informace o době výstavby	odhadem
Rozsah rekonstrukce domu	Cca rok 2010 střecha, plastová okna, zateplení, fasáda, vchodové dveře
Základy	železobetonové izolované
Konstrukce	cihlová
Stropy	keramickobetonové
Střecha	sedlová
Krytina střechy	betonová taška
Klempířské prvky	plechové
Vnější omítky	keraštuk
Vnitřní omítky	vápenocementové
Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, kolárna, kočárkárna, sušárna
Popis stavu bytového domu	dobrý
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad
Dispozice bytové jednotky	2+1
Podlaží bytové jednotky	2
Bytové jádro	vyzděné
Typ oken v jednotce	Původní dřevěná zdvojená

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 22.11.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny byl použit postup popsaný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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.

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1106/4
Adresa předmětu ocenění:	Josefa Hory 1106/9 266 01 Beroun
LV:	6752, 4676
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Beroun
Katastrální území:	Beroun
Počet obyvatel:	19 641

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 458,00 Kč/m^2**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Segment trhu s vysokou poptávkou a rychle rostoucími cenami	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,502}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,300}$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - velmi žádaná lokalita	III	0,30

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,400}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **2,103**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,820**

1. Bytová jednotka č.1106/9

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Beroun
Stáří stavby:	60 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	40 052,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
kuchyň:	13,9 *	1,00 =	13,90 m^2
pokoj:	14,7 *	1,00 =	14,70 m^2
pokoj:	13,3 *	1,00 =	13,30 m^2
předsíň:	2,3 *	1,00 =	2,30 m^2
komora:	0,8 *	0,80 =	0,64 m^2
sklep:	4,9 *	0,80 =	3,92 m^2
balkon:	0,9 *	0,17 =	0,15 m^2
koupelna s WC:	4,2 *	1,00 =	4,20 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			53,11 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - bytová jednotka odpojena od energií	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 11 let po celkové rekonstrukci:

$s = 1 - 0{,}005 * (11 + 15) =$ **0,870**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}870 =$ **0,509**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,300**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,400**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 40 052,- Kč/m^2 * 0,509 = 20 386,47 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 53,11 m^2 * 20 386,47 Kč/m^2 * 1,300 * 1,400= 1 970 560,27 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 970 560,27 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek pč. st.2506

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,300**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,400**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,300 * 1,000 * 1,400 = **1,820**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 458,-	1,820		4 473,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]		Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.2506	550	4 473,56		2 460 458,-
Stavební pozemek - celkem			550			**2 460 458,-**
Pozemek pč. st.2506 - zjištěná cena celkem					=	**2 460 458,- Kč**
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky						
1.2. Pozemek pč. st.2506					=	2 460 458,- Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:					=	**2 460 458,- Kč**
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu					=	**1 970 560,27 Kč**
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku						
Zjištěná cena pozemku: 2 460 458,- Kč Spoluvlastnický podíl: 55 / 1 320 Hodnota spoluvlastnického podílu: 2 460 458,- Kč * 55 / 1 320 = 102 519,08 Kč						
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku					+	102 519,08 Kč
Bytová jednotka č.1106/9 - zjištěná cena					=	**2 073 079,35 Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). V Berouně se hojně nabízejí bytové jednotky ve starších bytových domech, bohužel se nepodařilo k převáděným nemovitostem z KN dohledat v databázi INEM odpovídající nabídky, aby bylo možné provést srovnání. Vzhledem k tomu, že se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí k nabízeným bytový jednotkám, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen, je dále postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota metodou tržního porovnání realitních nabídek. Do srovnání byly vybrány bytové jednotky 2+1 v osobním vlastnictví ve starších bytových domech obdobného typu v Berouně. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže a v příloze.

Bytová jednotka č. 1106/4, v ulici Josefa Hory, obec Beroun					
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - konstrukce**	**K5 - další vlastnosti**
Oceňovaný objekt	Josefa Hory, Beroun, okres Beroun	2+1, 55 m^2	Před rekonstrukcí	Cihlová	odpojeno od energií
1	Jiřího Wolkera, Beroun, okres Beroun	2+1, 55 m^2	Velmi dobrý	Cihlová	
2	Třída Míru, Beroun, okres Beroun	2+1, 55 m^2	Po rekonstrukci	Cihlová	
3	Julia Fučíka, Beroun, okres Beroun	2+1, 55 m^2	Velmi dobrý	Cihlová	
4	Julia Fučíka, Beroun, okres Beroun	2+1, 57 m^2	Velmi dobrý	Cihlová	
5	Julia Fučíka, Beroun, okres Beroun	3+1, 57 m^2	Velmi dobrý	Cihlová	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	4.670.000	0.9	4.203.000,00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.10	1.00	1.4300	2.939.161 Kč
2	4.689.800	0.9	4.220.820,00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.10	1.20	1.7160	2.459.685 Kč
3	3.400.000	0.9	3.060.000,00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.10	1.00	1.4300	2.139.860 Kč
4	4.300.000	0.9	3.870.000,00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.10	1.00	1.4300	2.706.294 Kč
5	3.990.000	0.9	3.591.000,00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.10	1.00	1.4300	2.511.189 Kč

Celkem průměr	2.551.237,80
Minimum	2.139.860,00
Maximum	2.939.161,00
Směrodatná odchylka - s	297.382,06
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	2.253.855,74
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	2.848.619,86

K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Komentář k nemovitosti č. 2: sauna a krbová vložka, garáž

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

= 2.551.238 Kč

Celková cena po zaokrouhlení: **2.551.000 Kč**

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

Za účelem stanovení obvyklé hodnoty dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). Vzhledem k tomu, že se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen, je dále postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota metodou tržního porovnání. Do srovnání byly vybrány bytové jednotky 2+1 v osobním vlastnictví ve starších bytových domech obdobného typu v Berouně.

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1. Bytová jednotka č.1106/9	2 073 079,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 970 560,27 Kč
1.2. Pozemek pč. st.2506	102 519,08 Kč
	= 2 073 079,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 073 080,- Kč

II) Ocenění porovnáním sjednaných cen

Bytová jednotka č.1106/4 **2 551 000,- Kč**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol:

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1106/4, podílu ve výši 55/1320 na společných částech budovy č.p. 1103,1104,1105,1106 a na pozemku parc. č. st.2506, vše v obci Beroun, okres Beroun, katastrální území Beroun

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

2.550.000 Kč

Slovy: Dvamiliónypětsetpadesáttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.- znalecký ústav
obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti
Ing. Jana Petrželová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 9.12.2021

…… …….. ……...

Ing. Jana Petrželová Martin Málek František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 15276-2498/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- mapy
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

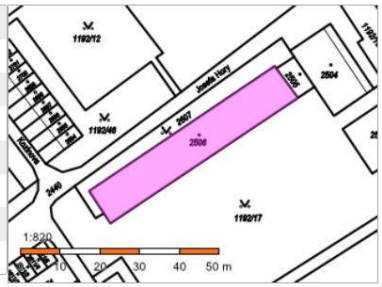
Číslo jednotky	1106/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1103, 1104, 1105, 1106
Katastrální území:	Beroun [602868]
Číslo LV:	6752
Podíl na společných částech:	55/1320

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Borč Dominik, Josefa Hory 1106/9, Beroun-Město, 26601 Beroun	

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1103, 1104, 1105, 1106
Obec:	Beroun [531057]
Část obce:	Beroun-Město [401901]
Katastrální území:	Beroun [602868]
Číslo LV:	4676
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 2506
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

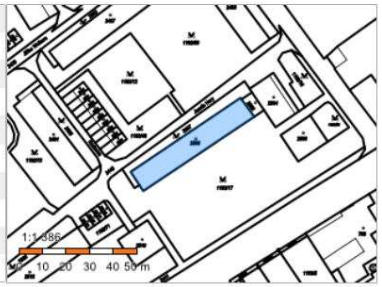


Vymezené jednotky

1103/1, 1103/2, 1103/3, 1103/4, 1103/5, 1103/6, 1104/1, 1104/2, 1104/3, 1104/4, 1104/5, 1104/6, 1105/1, 1105/2, 1105/3, 1105/4, 1105/5, 1105/6, 1106/1, 1106/2, 1106/3, 1106/4, 1106/5, 1106/6

Informace o pozemku

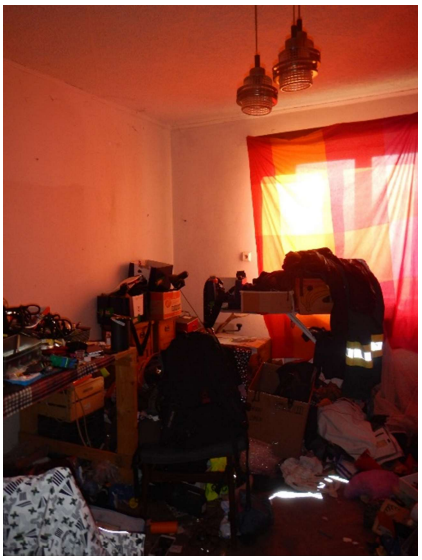
Parcelní číslo:	st. 2506
Obec:	Beroun [531057]
Katastrální území:	Beroun [602868]
Číslo LV:	4676
Výměra [m²]:	550
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1103, 1104, 1105, 1106

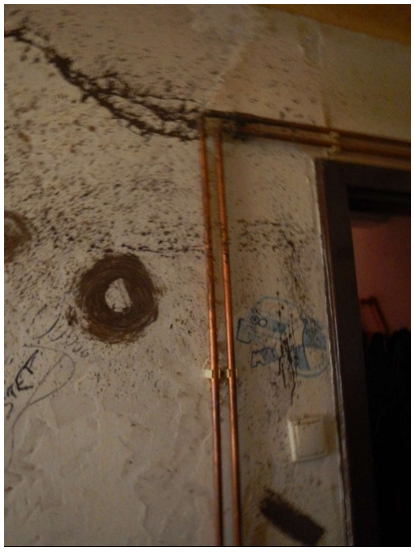


Mapy:

MĚSTO
Husovo nám.
Seydlovo nám.
náměstí M. Poštové
Plzeňská
605
E50
D5
Na Lukách

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

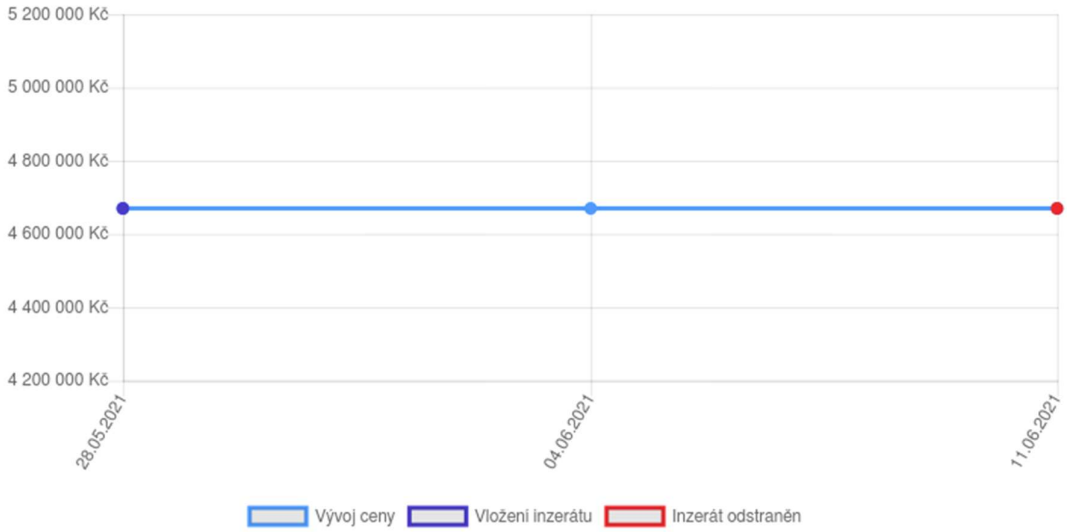
1. Identifikace

Prodej, Byt, 55 m^2, Jiřího Wolkera, Beroun, okres Beroun

Celková cena: 4.670.000 Kč

Adresa: Jiřího Wolkera, Beroun, okres Beroun

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

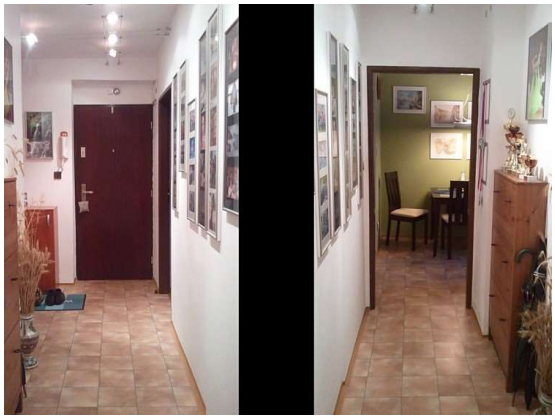
Adresa	Jiřího Wolkera, Beroun, okres Beroun	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Cena	4 670 000 Kč	**Plocha užitná**	55
Poznámka k ceně	4 670 000 Kč za nemovitost	**Umístění objektu**	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová	**Vlastnictví**	Osobní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

2+1 Beroun sídliště (J. Wolkera 1226) 55 m2 cihlový, v 1 nadzemním podlaží, v klidném prostředí, s výhledem do zeleně, světlý a útulný byt, okna orientované východ západ. Celý dům a také byt je po kompletní rekonstrukci - zateplení, střecha, fasáda; rozvody; v bytě rozvody, podlahy, stěny, koupelna, kuchyně, plastová okna, vnitřní žaluzie, kuchyňská linka, nová indukční deska a trouba, lednička, myčka. Parkování před domem, škola a 2x školka 100m, 3x supermarket 300m, do centra 15min pěšky. Zastávka „Beroun-Sídliště“ 400m – přímý spoj do Prahy – 25 min na Butovice (Zličín). Místnosti: 1x pokoj (ložnice), 1x obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, velká koupelna, WC. Internet, kabelová TV. Velká vestavná skříň na chodbě. Vytápění a ohřev vody

plynovým kotlem. Inkaso pro 3 osoby je 4 400 Kč (fond oprav, elektřina, voda, plyn). Neprůchozí pokoje. K bytu náleží 2 sklepy (6m2 a 8m2). K nastěhování dle dohody. Byt je nyní pronajímán spolehlivému a slušnému nájemníkovi. Možnost vypovědět smlouvu dle zákonných podmínek (3 měsíce). Cena: 4 670 000,-- V pracovní dny po 17:00 nebo o víkendu. Prohlídky možné po dohodě.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

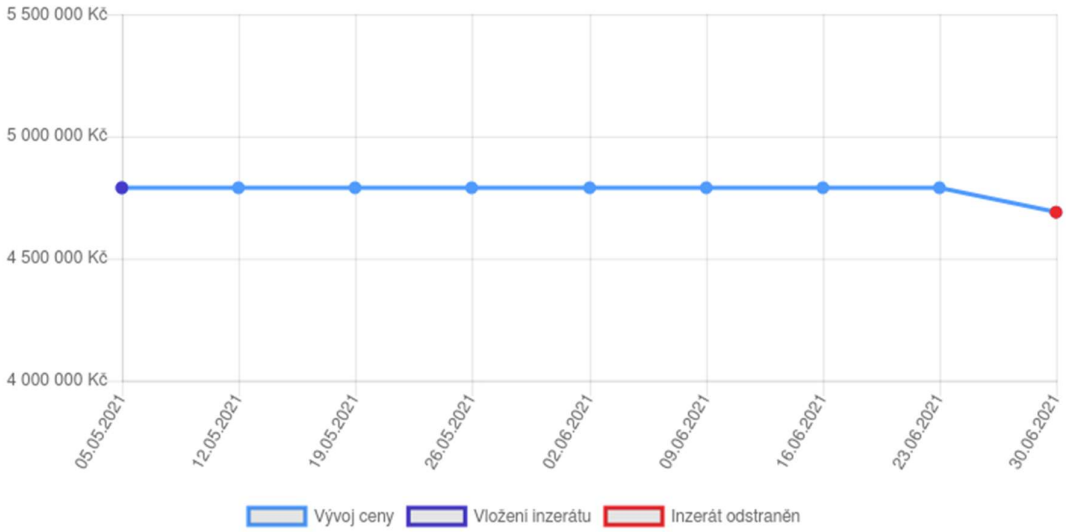
1. Identifikace

Prodej, Byt, 55 m^2, Třída Míru, Beroun, okres Beroun

Celková cena: 4.689.800 Kč

Adresa: Třída Míru, Beroun, okres Beroun

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Třída Míru, Beroun, okres Beroun	**Dispozice**	2+1
Cena	4 689 800 Kč	**Stav objektu**	Po rekonstrukci
Poznámka k ceně	4 689 800 Kč za nemovitost, včetně provize	**Plocha užitná**	55
Konstrukce budovy	Cihlová	**Vlastnictví**	Osobní

Slovní popis

Prodej krásného a světlého 2+1 s balkonem v cihlovém domě, 55 m2, 3. NP, 3 sklepy. Byt je hezky a účelně řešený, vkusně zařízený se zabudovanou krbovou vložkou a nadstartní ekoúspornou infrasanou. 300m od bytu je k dispozici garáž. Okolí bytu nabízí kompletní infrastrukturu a občanskou vybavenost. Jako třešnička na dortu je okolí bytu- 400m Medvědí stezka s rozhlednou, pod medvědí stezkou letní kino a kluziště,cyklostezka na Karlštejn, 300m daleko nové koupaliště. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

4. Fotodokumentace

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

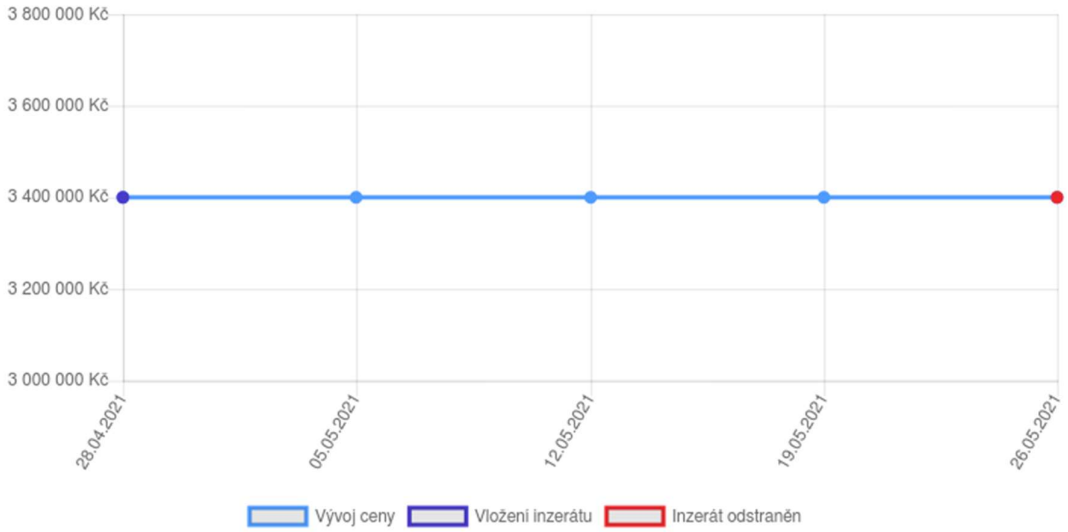
1. Identifikace

Prodej, Byt, 55 m^2, Julia Fučíka, Beroun, okres Beroun

Celková cena: 3.400.000 Kč

Adresa: Julia Fučíka, Beroun, okres Beroun

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Julia Fučíka, Beroun, okres Beroun	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Cena	3 400 000 Kč	**Podlahová plocha**	55
Poznámka k ceně	3 400 000 Kč za nemovitost, včetně provize	**Plocha užitná**	64
Konstrukce budovy	Cihlová	**Umístění objektu**	Sídliště
Dispozice	2+1	**Vlastnictví**	Osobní

Slovní popis

-Skvělá lokalita vzhledem k dostupnosti do Prahy -Byt v OV, 55,7m2, cihlový, orientovaný na jih -2NP, schodů tak akorát :) -3minuty pěšky zastávka busu Pha -2 prostorné sklepní koje 10m2 -Plynový kotel Dakon -Plná občanská vybavenost a medvědárium :) K bytu náleží 2 sklepní koje 3,9 a 5,7m2 + společná kočárkárna se sušárnou a prádelnou, místa opravdu dostatek. PENEB je C-ÚSPORNÁ Poplatky 1000kč SVJ jsou jen na 12 měsíců po té je dluh umořen. Poplatky na osobu Plyn-700kč Voda-650kč El.-420Kč Prohlídky jsou možné po předchozí telefonické domluvě. V případě více zájemců o koupi bude byt prodán nejlepší nabídce. Více info na mém webu: maklermartin.cz

4. Fotodokumentace

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

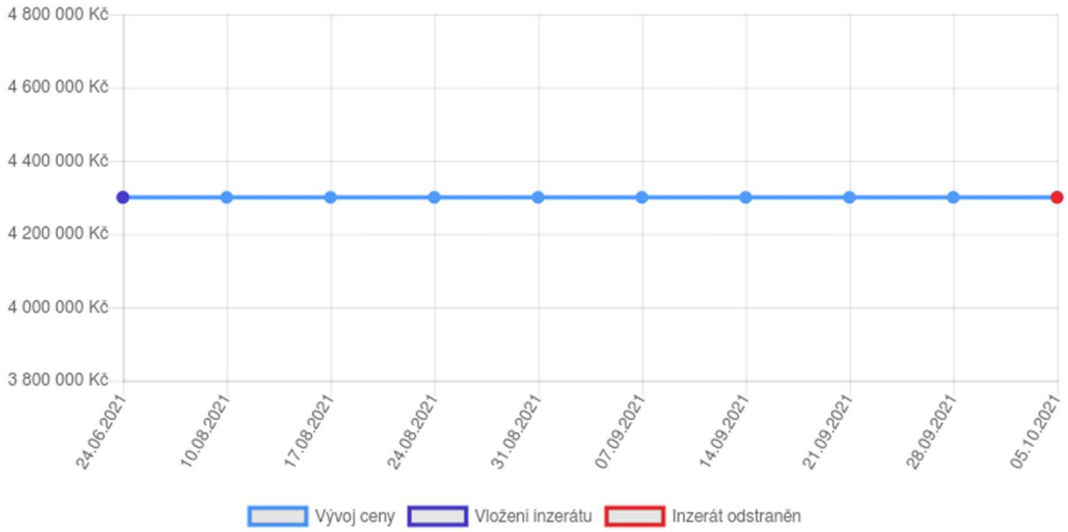
1. Identifikace

Prodej, Byt, 57 m^2, Julia Fučíka, Beroun, okres Beroun

Celková cena: 4.300.000 Kč

Adresa: Julia Fučíka, Beroun, okres Beroun

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Julia Fučíka, Beroun, okres Beroun	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Cena	4 300 000 Kč	**Podlahová plocha**	57
Poznámka k ceně	4 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize	**Plocha užitná**	57
Konstrukce budovy	Cihlová	**Umístění objektu**	Klidná část obce
Dispozice	2+1	**Vlastnictví**	Osobní

Slovní popis

Realitní společnost ERA ONE Brodan & Kutzendörfer nabízí v exkluzivním zastoupení majitele k prodeji jižně orientovaný a velmi zdařile řešený byt o dispozici 2+1 (57 m²) s třemi sklepními kójemi. Byt je umístěný ve 3. nadzemním podlaží menšího bytového domu po rekonstrukci v klidné části Berouna v ulici Julia Fučíka. Dispoziční řešení Do bytu, který je kompletně po rekonstrukci, se vstupuje ze společné chodby, prostorná předsíň se zabudovanou skříní má výměru 7,1 m², odtud je možno vstoupit do koupelny (7,4 m²) s vanou, plynovým kotlem a dále do samostatné toalety. S předsíně se též vstupuje do ložnice (15,2 m²) se zabudovanou šatní skříní, do kuchyně vybavenou všemi spotřebiči (10,6 m²) a odtud do obývacího pokoje (15,7 m²) Součástí

bytu jsou i tři sklepní kóje. Byt prošel v roce 2013 kompletní rekonstrukcí - nové rozvody elektřiny, koupelna, kuchyňská linka, nově položené bukové parkety v ložnici a obývacím pokoji, kvalitní vinylová podlaha v kuchyni a chodbě, bezpečnostní vstupní dveře, interiérové dveře s obložkovými zárubněmi Sapelli. Parkování vozidel je možné pohodlně v okolí domu, komunikace a parkovací místa zde byla nedávno rekonstruována. Lokalita Bytový dům v ulici Julia Fučíka nabízí kvalitní a klidné bydlení v žádané části královského města Beroun. Lokalita se vyznačuje všemi výhodami významného centra Středočeského kraje na dálniční komunikaci D5. Město Beroun i umístění lokality je charakterizováno výbornou dostupností po loni rekonstruované D5 nejen do Prahy Zličína – stanice metra Zličín (22 km) či na letiště Václava Havla (28 km) ale i dobrou dostupností dalších důležitých komunikací. Významnou výhodou v porovnání s jinými bytovými domy v okolí Prahy je občanská vybavenost města Berouna. Nachází se zde úplná nabídka škol, veškerých služeb a bohatého kulturního a sportovního vyžití.

4. Fotodokumentace

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

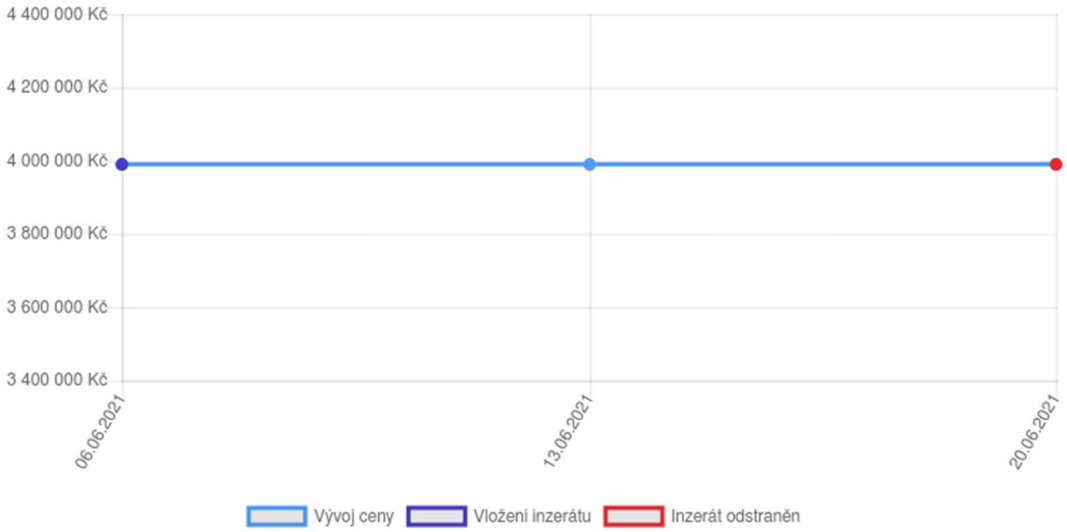
1. Identifikace

Prodej, Byt, 57 m^2, Julia Fučíka, Beroun, okres Beroun

Celková cena: 3.990.000 Kč

Adresa: Julia Fučíka, Beroun, okres Beroun

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Julia Fučíka, Beroun, okres Beroun	**Dispozice**	3+1
Cena	3 990 000 Kč	**Stav objektu**	Dobrý
Poznámka k ceně	3 990 000 Kč za nemovitost	**Plocha užitná**	57
Konstrukce budovy	Cihlová	**Vlastnictví**	Osobní

Slovní popis

Exkluzivně nabízím prodej bytové jednotky v ulici Julia Fučíka 3+1 v osobním vlastnictví. Bytová jednotka o podlahové ploše 57 m2 se nachází ve 2. patře 3patrového cihlového bytového domu. Vytápění bytu a ohřev vody zajišťuje plynový kotel umístěný v bytové jednotce. fond oprav činí 1.000 ,- Kč. Prodávající si vyhrazuje právo na výběr kupujícího. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N90082.

4. Fotodokumentace