



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 043191/2025

**Ocenění nemovitých věcí vedených u Katastrálního úřadu
pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný,
na LV č. 7107 a 6210 k.ú. Slaný, obec Slaný,
k rozhodnému datu 14.05.2025**

Předmět znaleckého posudku:	Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem určení tržní hodnoty a tržní hodnoty nájemného nebytové jednotky č. 508/102, v bytovém domě č.p. 506, 507, 508 na pozemku parc.č.st. 2906, včetně odpovídajícího ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti 902/21695; zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný na LV č. 7107 (nebytová jednotka), na LV č. 6210 (pozemek a stavba) pro katastrální území Slaný, obec Slaný.		
Zadavatel:	Česká pošta, s.p. IČ: 471 14 983 Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1		
Číslo jednací/zakázky:	Objednávka: 4710132211		
Zpracovatel/Znalecká kancelář:	Pražská znalecká kancelář, s.r.o. IČ: 489 10 660 Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2		
Obor a odvětví:	Ekonomika Oceňování nemovitých věcí		
Datum vyhotovení:	23.05.2025		
Počet stran:	63 stran včetně příloh	Počet příloh:	4
Vydáno tištěné:	3	Vydáno elektronicky:	NE

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	- 5 -
1.1	Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele	- 5 -
1.2	Účel použití znaleckého posudku	- 5 -
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku.....	- 5 -
1.4	Rozhodné datum ocenění	- 5 -
2	VÝČET PODKLADŮ	- 6 -
2.1	Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat	- 6 -
2.1.1	<i>Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:</i>	<i>- 6 -</i>
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	- 6 -
2.2.1	<i>Předané podklady Zadavatelem.....</i>	<i>- 6 -</i>
2.2.2	<i>Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem.....</i>	<i>- 6 -</i>
2.2.3	<i>Použitá literatura.....</i>	<i>- 6 -</i>
2.2.4	<i>Internetové zdroje</i>	<i>- 7 -</i>
2.2.5	<i>Další informace.....</i>	<i>- 7 -</i>
2.3	Místní šetření	- 7 -
2.4	Věrohodnost zdroje dat	- 7 -
3	NÁLEZ	- 9 -
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	- 9 -
3.1.1	<i>Postup samotný.....</i>	<i>- 9 -</i>
3.1.2	<i>Pojmy vymezující hodnotu.....</i>	<i>- 10 -</i>
3.1.3	<i>Vymezení pojmu nájem</i>	<i>- 12 -</i>
3.1.4	<i>Metodologie ocenění.....</i>	<i>- 13 -</i>
3.2	Data získaná o oceňované věci.....	- 16 -
3.2.1	<i>Vlastnictví.....</i>	<i>- 16 -</i>
3.2.2	<i>Charakteristika obce.....</i>	<i>- 16 -</i>
3.2.3	<i>Poloha Předmětné nemovité věci.....</i>	<i>- 18 -</i>
3.2.4	<i>Popis nemovité věci</i>	<i>- 19 -</i>
3.2.5	<i>Územní plán.....</i>	<i>- 22 -</i>
3.2.6	<i>Omezující vlivy a rizika.....</i>	<i>- 23 -</i>
3.3	Analýza trhu	- 23 -
3.4	Stanovení kritérií výběru	- 24 -
3.5	Výčet srovnatelných nemovitých věcí.....	- 25 -
3.6	Popis postupu při zpracování dat.....	- 25 -

3.7	Výčet zpracovaných dat	- 25 -
4	ZNALECKÝ POSUDEK.....	- 28 -
4.1	Popis postupu při analýze dat	- 28 -
4.1.1	<i>Popis postupu při analýze dat pro určení tržní hodnoty.....</i>	<i>- 28 -</i>
4.1.2	<i>Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné.....</i>	<i>- 31 -</i>
4.1.3	<i>Popis postupu při analýze dat pro určení tržního nájemného.....</i>	<i>- 38 -</i>
4.2	Výsledky analýzy dat	- 42 -
4.2.1	<i>Výsledky analýzy dat pro určení tržní hodnoty.....</i>	<i>- 42 -</i>
4.2.2	<i>Výsledky analýzy dat pro určení ceny zjištěné.....</i>	<i>- 43 -</i>
4.2.3	<i>Výsledky analýzy dat pro určení tržní hodnoty nájemného.....</i>	<i>- 44 -</i>
5	ODŮVODNĚNÍ	- 45 -
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	- 45 -
5.1.1	<i>Pro určení tržní hodnoty.....</i>	<i>- 45 -</i>
5.1.2	<i>Pro určení ceny zjištěné</i>	<i>- 45 -</i>
5.1.3	<i>Výsledky analýzy.....</i>	<i>- 45 -</i>
5.2	Kontrola postupu.....	- 45 -
5.2.1	<i>Pro určení tržní hodnoty.....</i>	<i>- 45 -</i>
5.2.2	<i>Pro určení ceny zjištěné</i>	<i>- 45 -</i>
5.2.3	<i>Pro určení tržní hodnoty nájemného.....</i>	<i>- 46 -</i>
6	ZÁVĚR.....	- 47 -
6.1	Citace zadané odborné otázky	- 47 -
6.2	Závěrečný výrok	- 47 -
6.3	Podmínky správnosti závěru	- 47 -
7	PŘÍLOHY.....	- 48 -
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	- 63 -

Seznam obrázků:

Obrázek 1	Umístění Předmětné nemovité věci v obci	- 18 -
Obrázek 2	Půdorys nebytové jednotky	- 19 -
Obrázek 3	Umístění Předmětné nemovité věci v katastrální ortofotomapě	- 21 -
Obrázek 4	Umístění Předmětné nemovité věci ve výkresu územního plánu	- 22 -
Obrázek 5	ČSOB index bydlení	- 23 -

Seznam tabulek:

Tabulka 1	Výměry bytové jednotky.....	- 20 -
Tabulka 2	Výměry pozemku	- 21 -

Tabulka 3 Výčet srovnávacích případů - prodej	- 25 -
Tabulka 4 Výčet srovnávacích případů - nájem.....	- 25 -
Tabulka 5 Srovnávací případy - prodej.....	- 26 -
Tabulka 6 Srovnávací případy - nájem	- 27 -
Tabulka 7 Srovnávací případy – analýza dat	- 28 -
Tabulka 8 Srovnávací případy – analýza dat	- 38 -
Tabulka 9 Určení jednotkové tržní hodnoty.....	- 42 -
Tabulka 10 Určení tržní hodnoty.....	- 43 -
Tabulka 11 Určení jednotkové tržní hodnoty nájemného	- 44 -
Tabulka 12 Určení tržní hodnoty nájemného.....	- 44 -

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele

Úkolem zpracovatele je určit tržní hodnotu a tržní hodnotu nájemného nebytové jednotky č. 508/102, v bytovém domě č.p. 506, 507, 508 na pozemku parc. č.st. 2906, včetně odpovídajícího ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti 902/21695. Zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný na LV č. 7107 (nebytová jednotka), na LV č. 6210 (pozemek a stavba) pro katastrální území Slaný, obec Slaný.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Tento znalecký posudek bude použit za účelem zjištění hodnoty Předmětné nemovité věci pro potřeby Zadavatele v souvislosti s jednáním o jejím prodeji nebo pronájmu. Tomuto účelu ocenění pak plně vyhovuje vyčíslení tržní hodnoty a tržní hodnoty nájemného.

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry, v něm uvedené, nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům a účelům.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku

Zadavatel předal podklady a údaje uvedené níže, ze kterých je v tomto znaleckém posudku vycházeno.

Zadavatel nesdělil Zpracovateli žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, kromě výše uvedeného a podkladů uvedených ve výčtu podkladů tohoto znaleckého posudku.

1.4 Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění je 14.05.2025, tedy datum místního šetření (dále jen „Rozhodné datum“).

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat

Pro potřeby určení ceny obvyklé (popř. tržní hodnoty) a ceny zjištěné je využit zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění.

2.1.1 Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:

1. Předmětné nemovité věci, která je definovaná podle stavu katastru nemovitostí.
2. Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích, Regionálního informačního servisu (RIS), e-portálu územních samospráv (e-PUSA) a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst.
3. Dalších dat a informací poskytovaných stavebními úřady, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, realitními servery, aplikacemi na vyhledávání realizovaných prodejů apod.
4. Informací a podkladů od Zadavatele.
5. Místního šetření.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Předané podklady Zadavatelem

1. Identifikace Předmětné nemovité věci.
2. Objednávka Zadavatele.
3. Popis nebytové jednotky, půdorys, plochy.
4. Kupní smlouva z 9.3.2007.
5. Nabídka k veřejné zakázce.
6. Výzva k podání nabídky z 07.03.2025.

2.2.2 Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

1. Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření.
2. Výpis z katastru nemovitostí k Předmětné nemovité věci.
3. Umístění Předmětné nemovité věci v obci.
4. Fotodokumentace Předmětné nemovité věci k datu místního šetření.
5. Snímky z mapy oblasti, ortofoto mapy a katastru nemovitostí.
6. Územní plán obce.
7. Statistické údaje o počtu obyvatel v obcích zveřejněné Českým statistickým úřadem.
8. Realizované prodeje zjištěné v cenových údajích a sbírce listin ČÚZK.
9. Kolaudační rozhodnutí z roku 1986.
10. Stavební půdorys bytového domu - 1. PP.

2.2.3 Použitá literatura

1. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8.

2. Mezinárodní oceňovací standardy 2017, zpracovatel překladu do českého jazyka ASA Europe, z.s., Karolínská 654/2, 186 00 Praha, vydalo nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2018, ISBN 978-80-87865-44-6.
3. Stanovisko MF odboru cenová politika č. 03/2022 – Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021.
4. Odpovědi na často kladené otázky k DPH ze dne 26. 1. 2022 – MF ČR, odbor 16 – Cenová politika, odd. 1602 – Oceňování majetku.

2.2.4 Internetové zdroje

1. <https://mapy.cz>
2. <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>
3. <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>
4. <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
5. <https://www.cenovamapa.cz>
6. <https://www.farmy.cz>
7. <https://www.justice.cz>
8. <https://www.povis.cz>
9. <https://www.csob.cz>
10. <https://mfcr.cz>
11. <https://mesta.obce.cz>
12. https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr

2.2.5 Další informace

1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění (dále jen „zákon č. 151/1997 Sb.“).
2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění.
3. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v aktuálním znění.
4. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v aktuálním znění.
5. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, v aktuálním znění.
6. Vyhláška č. 505/2020 Sb. kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v aktuálním znění.
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění (dále jen „vyhláška č. 441/2013 Sb.“).
8. Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v aktuálním znění.

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno zástupcem Zpracovatele k Rozhodnému datu.

2.4 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla Předmětná nemovitá věc, data o ní zjišťoval zástupce Zpracovatele osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zpracovatel použité informace považuje za věrohodné ze strany poskytovatele těchto informací, přičemž je nutno zdůraznit, že

závazným údajem katastru nemovitostí jsou pouze parcelní čísla pozemků a názvy katastrálních území.

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Zadavatel prohlásil, že poskytnuté podklady a informace jsou pravé, správné a věrohodné, a tudíž Zpracovatel již neověřoval jejich pravost a správnost.
2. Dále se předpokládá, že vlastnictví je založeno na řádné, poctivé a pravé držbě a je prosté všech právních vad, zejm. zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví.
3. Informace z jiných zejména veřejně dostupných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné a správné.
4. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
5. Zpracovatel znaleckého posudku nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
8. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na nabytí Předmětné nemovité věci, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
9. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele.
10. Údaje o zjištěných skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku jsou pravdivé a správné.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat Předmětnou nemovitou věc a k ní veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele. U Předmětné nemovité věci bylo parcelní číslo, druh a způsob využití pozemku, typ a způsob využití stavby, výměry a vlastnictví převzato z evidence katastru nemovitostí.

Dále byla získána data o obci a poloze Předmětné nemovité věci. Data o skutečném stavu Předmětné nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření. Předmětná nemovitá věc byla popsána podle základních kvalitativních a kvantitativních faktů souvisejících s oceněním, tzn. její skutečný stav, pravděpodobný způsob využití, existence porostů, případně zastavěnost, výměry, stavebně technický stav a vybavení, atd. Umístění Předmětné nemovité věci bylo posuzováno s ohledem na katastrální mapu spojenou s ortofoto mapou, s ohledem na mobilní aplikaci katastr v kapse a s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci.

Pro určení ceny obvyklé zpracovatel provedl průzkum údajů v katastru nemovitostí realizovaných prodeji nebytových jednotek v širokém okolí. Byly nalezeny nevhodné vzorky prodeji podílů nebytových jednotek, které byly realizovány společně s bytovou jednotkou. Z důvodu, že nebylo nalezeno dostatečné množství realizovaných prodeji nebytových jednotek v daném místě a čase, není možné určit cenu obvyklou oceňované Nemovité věci. Z tohoto důvodu je v souladu s §2, odst. 3 a 4, zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, v tomto znaleckém posudku určována tržní hodnota oceňované Nemovité věci.

Pro určení obvyklého nájemného zpracovatel provedl rešerši ve veřejně dostupných zdrojích realizovaných (uzavřených) smluv, zejména v Registru smluv pro obstarání realizovaných nájemních smluv jako srovnávacích etalonů oceňované Nemovité věci dle požadavků §2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění a zejména prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, §1a, kdy bylo podrobnou rešerší zjištěno, že není možné v daném místě a čase nalézt dostatečné množství srovnatelných předmětů ocenění, tedy není možné určit cenu obvyklou nájemného oceňované Nemovité věci. Z tohoto důvodu je v souladu s §2, odst. 3 a 4, zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, v tomto znaleckém posudku určována tržní hodnota nájemného oceňované Nemovité věci.

Zpracovatel zajistil srovnávací etalony z realitních portálů (www.sreality.cz) nabízejících k prodeji a k pronájmu obdobné předměty ocenění a zjistil jejich kvalitativní a kvantitativní fakta, jako polohové určení na katastrální mapě a ortofotomapě nebo ve zjednodušené evidenci, výměru, nabídkovou cenu (nájemné), a jejich využití. Pro cenové porovnání byly vyhledány obdobné srovnávací nemovitosti nabízené k prodeji (pronájmu) v aktuálním časovém období. Vstupní data srovnávacích etalonů Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil koeficienty odlišnosti pro zohlednění rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a použitými porovnávacími případy. Pro zformulování výsledné tržní hodnoty (tržní hodnoty nájemného) Nemovité věci použil Zpracovatel výpočet z upravených etalonů, přičemž pro výsledek použil medián.

Místní šetření proběhlo k rozhodnému datu za účasti zpracovatele znaleckého posudku Znalecké kanceláře. Vstupní data Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil pro zformulování výsledné tržní hodnoty (popř. tržní hodnoty nájemného) Předmětné nemovité věci.

3.1.2 Pojmy vymezující hodnotu

Pro ucelenost popisu znalecké terminologie uvádíme rozdíl v pojmech:

Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou, nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to fakt veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Může, nebo nemusí mít nějaký vztah k hodnotě, která je zboží, nebo službám, připisována jinými, a proto je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Hodnota je ekonomický pojem, týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce reálné hodnoty odráží objektivizovaný názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti takto stanovené hodnoty.

Hodnotové báze podle současně platné legislativy ČR

Jsou kodifikované v ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba **obvyklou cenou**.

(2) **Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí 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 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Definice tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů 2025

Pojem tržní hodnota je definována dle IVS 102 Standardy hodnoty: Dodatek (International Valuation Standards council, str. 50-54), kde:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum a/nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní.“

Definice tržní hodnoty musí být aplikována v souladu s následujícím koncepčním rámcem:

1. „Odhadnutou částkou“ se rozumí cena vyjádřená v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější cena přiměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Jedná se o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejvýhodnější cenu přiměřeně dosažitelnou kupujícím.
2. „Tím, že aktivum nebo závazek by měly být směněny, se rozumí skutečnost, že hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena.“
3. Slovy „k datu ocenění“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu.
4. „Ochotným kupujícím“ se rozumí kupující, který je koupí motivován, ale nikoliv nucen. Tento kupující není ani příliš dychtivý, ani rozhodnutý koupit za každou cenu.
5. „Ochotným prodávajícím“ není ani příliš dychtivý prodávající, ani prodávající z donucení, který je připraven prodat za každou cenu, ani prodávající připravený počkat si na cenu, která není na současném trhu považována za přiměřenou.
6. „Transakce uskutečněná v souladu s principem tržního odstupu“ je transakce mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah, např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce, který může vést k cenové úrovni netypické pro daný trh nebo zvýšené cenové úrovni.
7. Slovy „po náležitém marketingu“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty.
8. Formulace „kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potencionálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění.
9. Vyjádření „a nikoli v tísní“ znamená, že obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná z nich není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

Tržní hodnota aktiva odráží jeho nejvyšší a nejlepší využití (viz IVS 102 Standardy hodnoty, Dodatek A90). Nejvyšší a nejlepší využití je takové využití aktiva, které maximalizuje jeho potenciál a které je možné, právně přípustné a finančně proveditelné. Nejvyšší a nejlepší využití může být pokračováním stávajícího způsobu využití aktiva nebo nějakým alternativním způsobem využití.

3.1.3 Vymezení pojmu nájem

Po rekodifikaci občanského a obchodního práva došel na významu rozdíl mezi pojmy nájem a pacht. Pro jednoznačnost, bez jakékoli potřeby právního výkladu, pouze s ohledem na určení ekonomického rozdílu v pojetí obou těchto pojmů, dále uvádíme definice těchto dvou klíčových pojmů pro další postup ocenění.

Nájemné

Podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, § 2217 odst. 1 a 2:

(1) „Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.

(2) Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.“

Nájemným se rozumí peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovité věci za přenechání práva nemovitou věc užívat s přihlédnutím k její hodnotě a za údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovité věci. Vzhledem k ustanovení § 2 odst. 1 zákona o cenách by nájemné mělo zahrnovat náklady i přiměřený zisk. Pro daný účel ocenění je právě nájemné odpovídajícím ekonomickým pojmem.

V oblasti stanovení hodnoty nájemného neexistuje závazné, normalizované názvosloví. Pro odstranění možného nejasného výkladu dále Zpracovatel uvádí použité názvosloví v tomto posudku podle odborné literatury¹.

Ekonomické nájemné

Jedná se o nájemné, které pokryje vlastníkově veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení ... vložen.

Nákladové nájemné

V tomto případě se jedná se o nájemné, které pokryje vlastníkově pouze jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem, nepřinese však žádný další výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovitosti vložen.

Nájemné obvyklé

Tento pojem představuje nájemné, jehož výše splňuje definici obvyklé ceny majetku a služby, uvedenou v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, věta druhá a další:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná

¹ Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí I. vydání Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1, 6.2 Názvosloví výnosového oceňování, str. 285-286.

majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Tento pojem je z hlediska teorie oceňování nevhodný, protože v mezinárodních oceňovacích standardech není termín obvyklosti vůbec užíván. Důvodem existence tohoto pojmu v českém oceňovacím prostředí je pojem ceny obvyklé, jak je uvedeno výše. Tento pojem je však použitelný pouze pro účely definované v zákoně o oceňování majetku, což není náš případ ocenění.

Výdaje na dosažení příjmů z nájemného

Běžným investičním záměrem je koupě nemovité věci za účelem jejího dalšího pronájmu. Ve vztahu k tržním principům by čerpané nájemné mělo vlastníkovu pokrýt:

- daň z nemovitosti
- pojištění staveb
- opravy a údržbu staveb
- správu nemovitých věcí
- amortizaci
- neúplné pronajmutí
- nájem součástí a příslušenství, pokud nejsou v jeho vlastnictví
- náklady na uvedení do pronajímatelného stavu
- přiměřený zisk

3.1.4 Metodologie ocenění

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění, řeší určení obvyklé ceny a tržní hodnoty v § 1a, v § 1b a § 1c.

§ 1a - Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b - Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

IVS 103 Oceňovací přístupy

IVS 103 Oceňovací přístupy vyžaduje, aby oceňovatel posoudil a zvolil nejrelevantnější a nejvhodnější oceňovací přístupy pro ocenění daného aktiva a/nebo závazku na základě zamýšleného (zamýšlených) užití.

Hlavními oceňovacími přístupy jsou tři dále popsané a definované přístupy:

Tržní přístup

„V tržním přístupu se indikace hodnoty získává porovnáním aktiva a/nebo závazku se shodným nebo srovnatelným (tj. podobným) aktivem a/nebo závazkem, pro něž jsou k dispozici cenové informace.

V tržním přístupu by se měly vždy vzít do úvahy objem obchodů, četnost obchodů, rozsah pozorovaných cen a blízkost k datu ocenění. Tržní přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

- a) oceňované aktivum bylo nedávno prodáno v transakci vhodné ke zohlednění v rámci daného standardu hodnoty,
- b) oceňované aktivum nebo podstatně podobná aktiva jsou veřejně obchodována, a/nebo
- c) existují časté a/nebo nedávné pozorovatelné transakce s podstatně podobnými aktivy.“

Výnosový přístup

„Ve výnosovém přístupu se indikace hodnoty získává převedením projektovaných peněžních toků na jedinou současnou hodnotu. Hodnota aktiva se v rámci výnosového přístupu určuje pomocí hodnoty výnosů, peněžních toků nebo úspor nákladů generovaných aktivem.

Výnosový přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

a) schopnost aktiva generovat výnosy je z hlediska účastníků kritickým prvkem ovlivňujícím jeho hodnotu, a/nebo

b) u oceňovaného aktiva jsou k dispozici přiměřené projekce výše a načasování budoucích výnosů, ale neexistují žádná relevantní a spolehlivá srovnatelná tržní aktiva.“

Nákladový přístup

„V nákladovém přístupu se indikace hodnoty získává na základě ekonomického principu, že kupující nezaplatí za aktivum více, než kolik dělají náklady na pořízení aktiva se stejnou užitečností, ať jeho koupí, nebo jeho zhotovením, jestliže tu nepůsobí faktory nevhodného času, komplikací, rizika nebo jiné. V tomto přístupu se indikace hodnoty získává tak, že se vypočítají náklady nahrazení nebo reprodukce aktiva a provedou se odečty za všechny relevantní formy znehodnocení.

Nákladový přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

a) účastníci by byli schopni nově vytvořit aktivum s užitečností v podstatě stejnou, jako má oceňované aktivum, bez regulatorních nebo právních omezení, a toto aktivum by mohlo být nově vytvořeno dostatečně rychle, takže by účastník nebyl ochoten zaplatit významnou prémii za možnost využít oceňované aktivum ihned,

b) aktivum přímo nevytváří výnosy a jedinečná povaha aktiva znemožňuje použití výnosového přístupu nebo tržního přístupu.

c) používaný standard hodnoty v základu vychází z nákladů nahrazení, a/nebo

d) aktivum bylo nedávno vytvořeno nebo vydáno a prodáno účastníkům trhu, takže existuje vysoká míra spolehlivosti předpokladů používaných v nákladovém přístupu.“

Oceňovací přístupy a metody podle další literatury

Porovnávací metoda (přístup)

„Porovnávací metoda vychází ze skutečných, resp. prodejních cen realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.“

Určení tržní hodnoty majetku porovnávacím způsobem je přístupem prioritním a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnávací způsob nebo též srovnávací či komparativní, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření, atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Je-li v daném kritériu (koeficientu) oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient srovnatelné nemovitosti větší než 1.

Je-li oceňovaná nemovitost cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovitosti menší než 1. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání. V našem případě jsme přistoupili k uplatnění metody přímého porovnání podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8, 7. Porovnávací (komparativní) metody.

Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z realizovaných obchodních případů

Ocenění předmětného majetku bude provedeno tržní hodnotou, cenou zjištěnou a tržní hodnotou nájemného podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění (zákon o oceňování majetku), a dle jeho prováděcích předpisů (vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění).

3.2 Data získaná o oceňované věci

3.2.1 Vlastnictví

Jako vlastník Předmětné nemovité věci zapsán:

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1

3.2.2 Charakteristika obce

Město Slaný je někdejší královské město v okrese Kladno asi 29 km severozápadně od Prahy. Žije zde přibližně 16.740 obyvatel. Pod obec spadá celkem 10 částí: Slaný, Blahotice, Dolín, Kvíc, Kvíček, Lotouš, Netovice, Otruby, Trpoměchy a Želečovice.

Slaný je jako obec s rozšířenou působností přirozeným centrem obvodu Slánska a přilehlého Velvarska. Ve Slaném je celkem 5 mateřských škol, 3 školy základní a 1 speciální, čtyřleté a osmileté Gymnázium Václava Beneše Třebízského, Obchodní akademie Dr. Edvarda Beneše a střední odborné učiliště, nachází se zde i základní umělecká škola. Město Slaný zřizuje Vlastivědné muzeum, nemocnici, polikliniku, městské kino, divadlo s několika soubory, množství sportovních zařízení a spolků, plovárnu aj.

Okolo města ve směru jihovýchod - severozápad vede silnice I/7 Praha - Chomutov, která je až ke Slanému (EXIT 18 Knovíz) přestavěna na dálnici D7.

Severním obchvatem město od roku 2019 ve směru západ - východ obchází silnice I/16 napojení na dálnici D6 - Řevničov - Slaný - křížení s dálnici D8 - Mělník.

Městem ve směru sever - jih prochází silnice II/118 Budyně nad Ohří - Zlonice - Slaný - Kladno - Beroun, na kterou se za křížením se silnicí I/7 napojuje a na jihozápad pokračuje silnice II/236 Slaný - Smečno - Lány - Křivoklát.

Město Slaný leží na železniční trati 110 z Kralup nad Vltavou do Loun. Jedná se o jednokolejnou celostátní trať. Na území obce leží mezilehlá železniční stanice Slaný a mezilehlá železniční zastávka Slaný - předměstí.

U Slaného se nachází malé vnitrostátní letiště sloužící především pro rekreační lety. Je provozováno Aeroklubem Slaný.

Ve městě je kompletní občanská vybavenost.

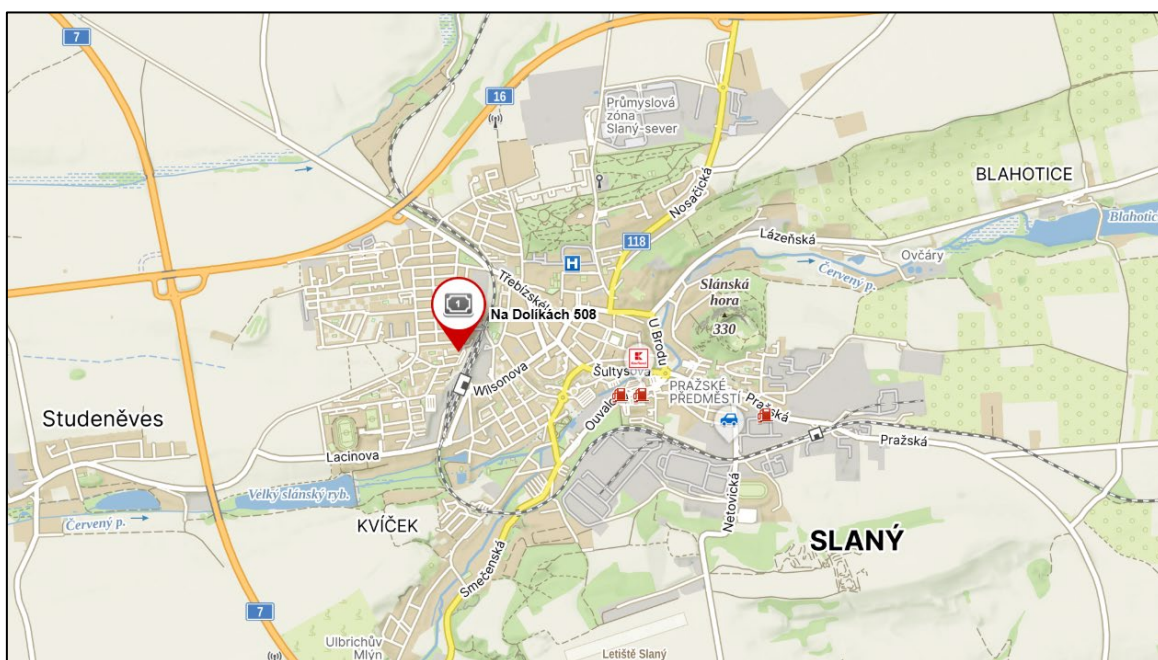
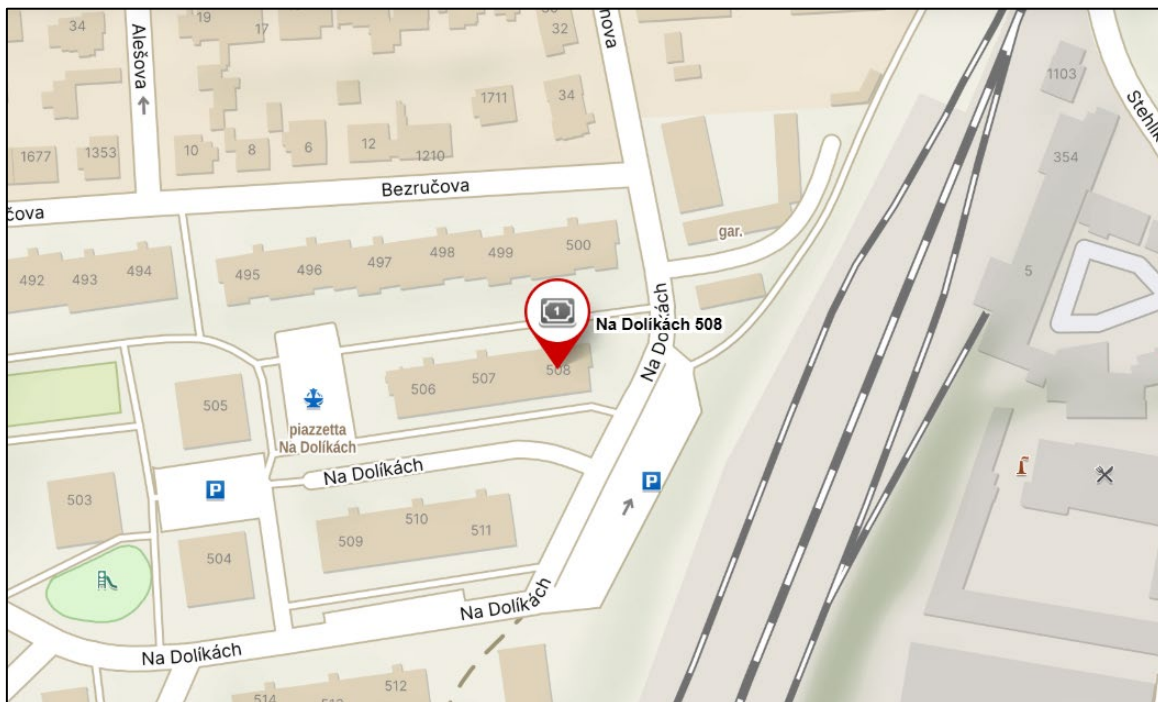
Lokalita: Bytový dům na adrese Na Dolíkách 508, Slaný.

Statistika podle www.obce.mesta.cz:

Statut:	Město
Počet částí:	10
Katastrální výměra:	3513 ha
Počet obyvatel:	16.740
Pošta:	Ano
Škola:	Ano
Zdravotnické zařízení:	Ano
Policie:	Ano
Kanalizace (ČOV):	Ano
Vodovod:	Ano
Plynofikace:	Ano

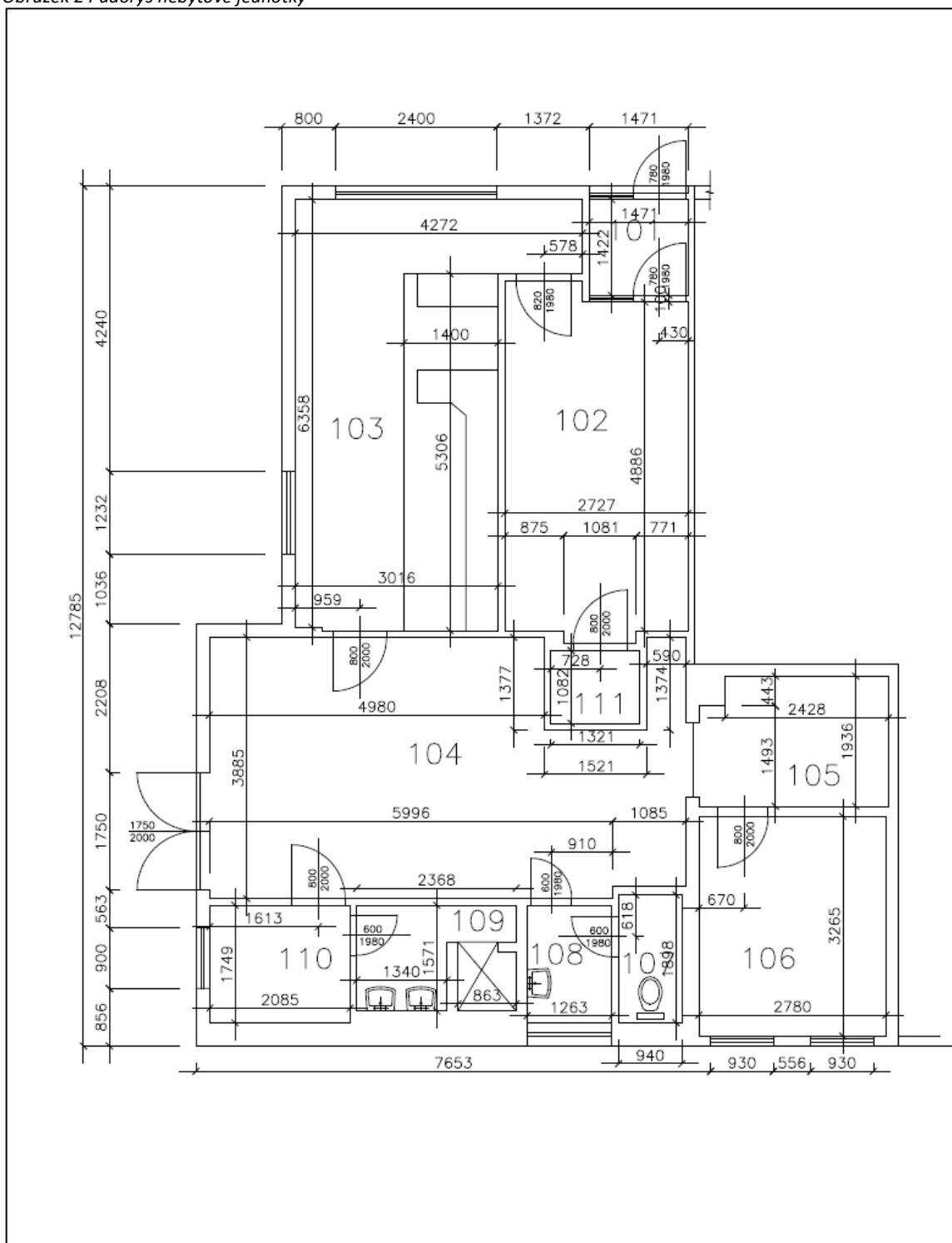
3.2.3 Poloha Předmětné nemovité věci

Obrázek 1 Umístění Předmětné nemovité věci v obci



Zdroj: mapy.cz

Obrázek 2 Půdorys nebytové jednotky



Zdroj: Zadavatel

3.2.4 Popis nemovité věci

Předmětná nemovitost se nachází v ulici Na Dolíkách, v panelovém sídlišti starších bytových domů. Dům má 3 sekce v každé sekci je 12 bytových jednotek. Bytový dům má 1 zapuštěné podzemní podlaží a 4 nadzemní podlaží. V podzemním podlaží se nachází zázemí bytového domu, nebytové jednotky a garáže. Podzemní podlaží je přístupné z jižní strany z okolního terénu. Dům je ve svahu. V nadzemních podlažích jsou bytové jednotky, v suterénu jsou celkem 4 nebytové jednotky.

Jedná se o klasický nezateplený panelový dům, kolaudovaný v roce 1986. Budova je prohlášením vlastníka rozdělena na jednotky. Stavebně technický stav domu je průměrný, odpovídající stáří domu.

Jedná se o ŽB panelový systém se zděnými příčkami, střecha je plochá s asfaltovou krytinou. Fasáda je nezateplená. Bytový dům je napojený na všechny inženýrské sítě.

Nebytová jednotka číslo 508/102 je umístěná v 1. PP. Výměra podlahové plochy jednotky je celkem 90,18 m².

Jednotka sloužila jako provozovna České pošty. V současné době se provoz ukončil, prostory jsou vyklizeny.

K vlastnictví jednotky číslo 508/102 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech předmětné nemovité věci o velikosti 902/21695 celku. Nebytový prostor je tvořen několika místnostmi se zázemím a sociálním zařízením. Jednotka má bezbariérový přístup. Z boční strany domu je zadní vstup s rampou. Všechny konstrukce mimo zastavěnou plochu domu jsou již na pozemcích Města Slaný.

Nebytová jednotka je v průměrném stavu se standardním vybavením. Plastová okna, ocelové vstupní dveře, keramické dlažby, sádkartonové podhledy, mříže. Jednotka má ústřední vytápění s centrálním ohřevem TUV, radiátory jsou litinové. V jednotce se nacházejí společné rozvody médií pro celý dům, včetně ovládacích armatur (nutno zajistit přístup) a el. rozvaděč sousední jednotky garáže.

Výměra nebytové jednotky dle kupní smlouvy ze dne 9.3.2007 činí 90,2m². Zpracovatel obdržel projektové podklady se zaměřením místností a součet všech místností činí 90,18m². Rozměry byly kontrolně přeměřeny při místním šetření a souhlasí s předanými podklady. Vzhledem k použité porovnávací metodě s použitím inzerovaných vzorků, kde jsou uváděny rovněž užitné plochy místností použili jsme při výpočtu námi zjištěnou plochu 90,18 m².

Vedlejší stavby a venkovní úpravy: Pozemek obsahuje pouze zastavěnou plochu stavby, pro výpočet uvažujeme pouze s přípojkou kanalizace a vodovodu.

Tabulka 1 Výměry bytové jednotky

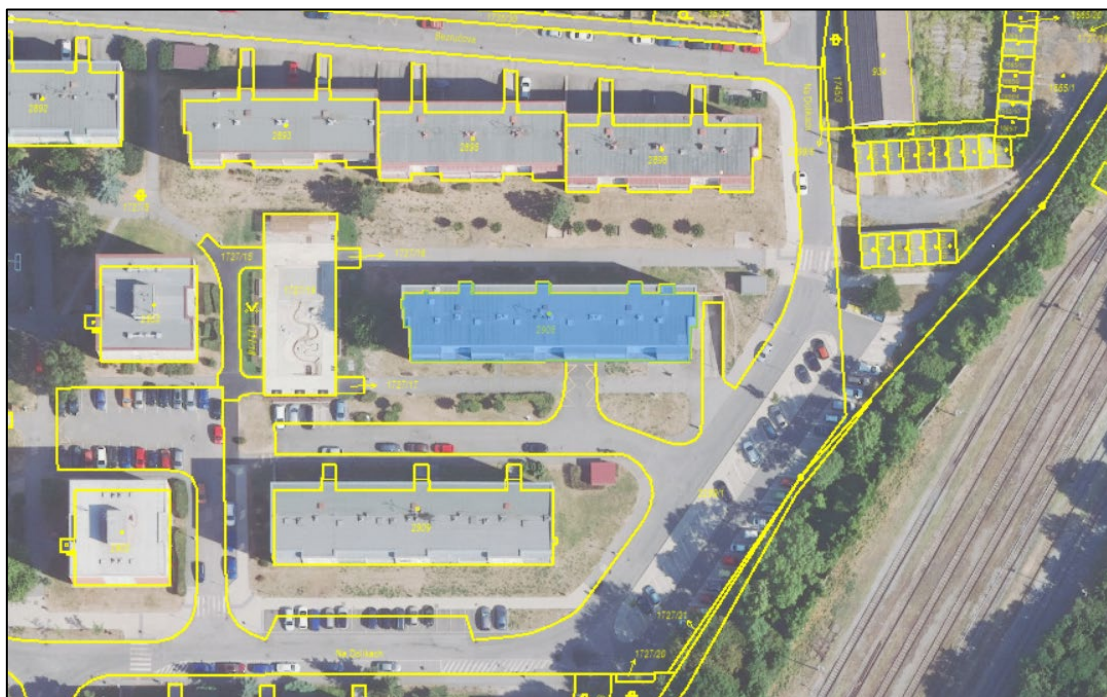
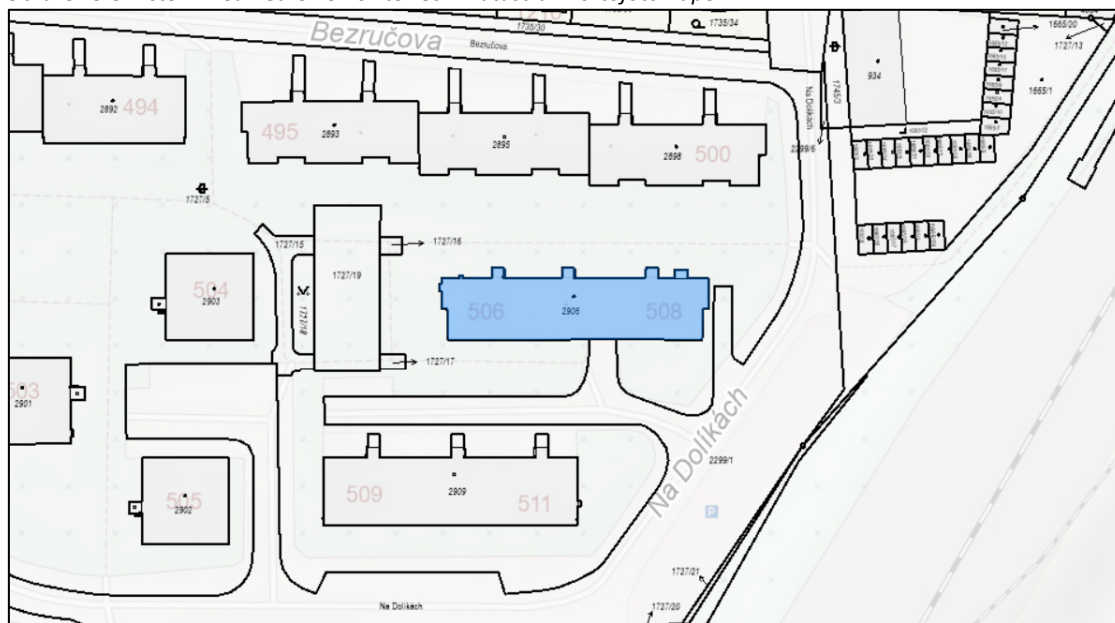
Prostory:	Plocha (m ²)
Chodba	2,17
Hala pro veřejnost	13,98
Prostor přepážek	20,85
Sklad balíků	25,70
Šatna	5,49
Pokladna	9,08
WC, umývárna	1,84
WC, umývárna	2,26
WC, umývárna	3,51
Šatna	3,79
Technická místnost	1,51
Celkem:	90,18

Zdroj: Zadavatel

Tabulka 2 Výměry pozemku

parc.č.	druh pozemku	stavba	výměra (m ²)
st. 2906	zastavěná plocha a nádvoří	č.p. 506, 507, 508	755
Celkem			755

Obrázek 3 Umístění Předmětné nemovité věci v katastrální ortofotomapě

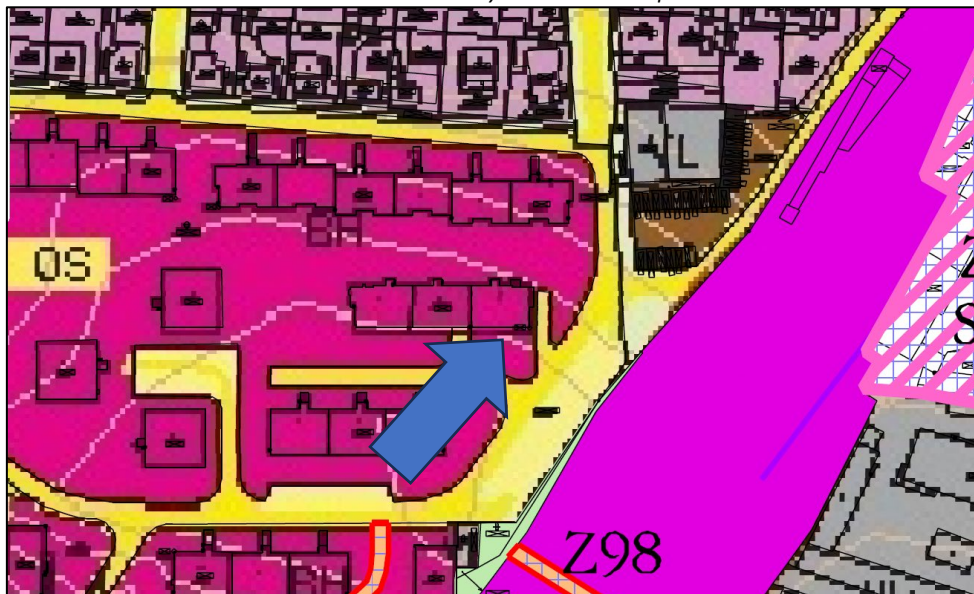


Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz

3.2.5 Územní plán

Pozemek se podle územně plánovací dokumentace nachází v plochách **BH – bydlení v bytových domech, vícepodlažní**. Pozemek je zastavěn bytovým domem, tedy v souladu s územním plánem.

Obrázek 4 Umístění Předmětné nemovité věci ve výkresu územního plánu



1. Zastavěné území a zastavitelné plochy

PLOCHY BYDLENÍ - BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH – VÍCEPDLAŽNÍ (BH)	
Hlavní využití	bytové domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	související občanská vybavenost
	izolační zeleň
	místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky
	parkoviště
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	cyklostezky a pěší turistické stezky
	prvky drobné architektury
	dětská hřiště
Podmíněně přípustné využití	drobné komerční podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše
	oplocení za podmínky, že nezamezí prostup územím a využití veřejného prostranství okolo bytových domů
	garáže za podmínky, že budou umístěny v suterénu stávající budovy, popř. podzemní garáže při zachování veřejné zeleně a veřejného prostranství
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím další rozšiřování stávající zástavby
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby a podlažnost dle stavu před demolicí, či rekonstrukcí
	podíl zastavěných a zpevněných ploch 60%
	minimální výška zástavby 5 a více nadzemních podlaží
	na jednu bytovou jednotku bude vyhrazeno min. 1,5 parkovacího stání
	nebytová jednotka se sociálním zařízením (např. ateliér, kancelář apod.) bude započítána jako jedna bytová jednotka
	u stabilizovaných ploch bydlení v bytových domech nebude umístována nová výstavba bytových domů
	oplocení bude průhledné s maximální výškou 1,5m
	rekonstrukce stávajících staveb nesmí narušit dochované historické, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa, nebo narušit architektonickou jednotu celku, například souvislou zástavbu v ulici, výškové poměry apod. nové stavby musí respektovat urbanistickou strukturu a prostorové uspořádání v daném místě

Zdroj: Územní plán obce

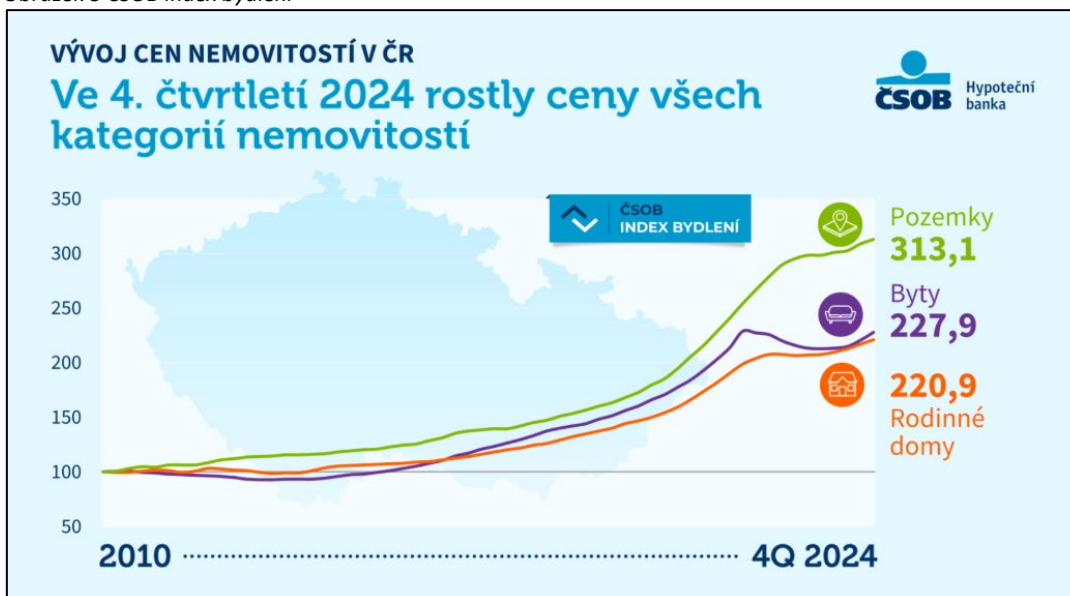
3.2.6 Omezující vlivy a rizika

Podle části C LV nejsou zapsána žádná věcná práva zatěžující Předmětnou nemovitou věc – viz Příloha č. 1. V jednotce se nacházejí společné rozvody médií včetně ovládacích armatur, ke kterým je nutné zajistit přístup a el. rozvaděč sousední jednotky garáže. Boční vstup do jednotky přes rampu je na veřejných pozemcích Města Slaný. Zpracovateli nebyly předloženy žádné další informace k zatížení Předmětné nemovité věci. Předmětná nemovitá věc se nachází v zóně IV. se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

3.3 Analýza trhu

Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v roce 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB Index bydlení (dříve HB INDEX) je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů. Samotný INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

Obrázek 5 ČSOB index bydlení



Meziroční změna pro pozemky:

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q4/2023	+0,1	298,8	
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	302,7	+4,8%
Q3/2024	+2,0	308,8	
Q4/2024	+1,4	313,1	

Zdroj: Hypoteční banka

Ceny všech kategorií nemovitostí v roce 2024 výrazně rostly. Na nový rekord se vyhouply byty, které v posledním loňském čtvrtletí zdražily mezikvartálně o dalších 3,4 procenta, a dokonce tak překonaly předchozí cenové maximum z třetího kvartálu 2022. Za celý loňský rok stouply ceny bytů o celých sedm procent, vyplývá z dat ČSOB Indexu bydlení.

„Český nemovitostní trh se v roce 2024 definitivně vrátil k plošnému růstu. S ČSOB Indexem bydlení letos vstupujeme už do patnáctého roku, a nikdy nebyly ceny v žádné nemovitostní kategorii výše. Za vše hovoří nový cenový vrchol v kategorii bytů, kde byla ve čtvrtém čtvrtletí 2024 silná poptávka jak po bytových jednotkách v novostavbách, tak i po starších bytech. Prodejní doba bytů se opět zkrátila a dosahuje v průměru 3,8 měsíce,“ uvádí Martin Vašek, generální ředitel ČSOB Hypoteční banky.

Na trhu s pozemky se situace nemění. Poptávka dlouhodobě převyšuje nabídku a ceny neustále stoupají. Nabídkovou stranu tlumí zastaralé územní plány a nedostatečné kapacity inženýrských sítí. Zájemci se tak orientují i na pozemky, které jsou dále od velkých měst. Prodávají se i místa, která nelze připojit na inženýrské sítě, protože díky novým technologiím, jako jsou fotovoltika, domácí čističky nebo ostrovní domy, už to není nezbytně potřeba. Cena pozemku se obecně odvíjí hlavně od jeho velikosti a tvaru, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnosti, občanské vybavenosti v okolí, orientace ke světovým stranám a sklonu svahu.

Pro nebytové jednotky komerčního charakteru pak nelze uvažovat s tak vysokými nárůsty, neboť nemají tak vysokou poptávku a způsob využití má rovněž nižší bonitu.

3.4 Stanovení kritérií výběru

Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno k zařazení předmětu ocenění ve vztahu k jeho možnému využití. Co se týká umístění předmětu ocenění ve vztahu k územnímu plánu, jedná se o zastavěné území obce, z čehož je v základu vycházeno.

V daném případě je nutno poukázat na další kvalitativní vlastnosti předmětu ocenění, zjištěné z místního šetření, LV a územně plánovací dokumentace a to:

- Bytový dům v původním stavu bez zásadních rekonstrukcí.
- Původní pobočka pošty je zrušena.
- Stavba napojena na všechny inženýrské sítě.
- Dálkové vytápění s ohřevem TUV.
- Lokalita v panelovém sídlišti.
- Nebytová jednotka v panelovém domě.
- Bezbariérový přístup.

V tomto kontextu bylo prováděno šetření za účelem obstarání srovnávacích etalonů.

Na základě popisu Předmětné nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

- K1 zohlednění změny v čase – tímto je upraven vztah ve vztahu k vývoji cen nemovitostí. V našem případě byly použity pouze inzerované vzorky - koeficient roven nule.
- K2 zohlednění obliby lokality – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblibě na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám, z pohledu vzdálenosti od centra a z pohledu umístění ve vztahu k obchodním podmínkám v lokalitě.
- K3 parkování - tímto je zohledněna možnost parkování.
- K4 technický stav – posouzení stavební kvality nemovitosti jak jednotky, tak i celého domu.
- K5 zohlednění velikosti, kdy s klesající výměrou dochází ke zvýšení jednotkové hodnoty z důvodu většího okruhu potencionálních kupujících.

- K6 zohlednění důvěryhodnosti zdroje – tato úprava zohledňuje skutečnost, že u anoncovaných prodejů dochází před jejich realizací k případným slevám z požadované ceny – uplatňujeme sražku 10%.
- K7 úvaha zpracovatele ve vztahu k dalším specifickým – jedná se o další specifické vlivy, které nelze obsahově zařadit mezi předchozí úpravy.

3.5 Výčet srovnatelných nemovitých věcí

Výběr byl proveden na základě kritérií uvedených v předchozí kapitole.

Pro porovnání byly použity dále vzorky z realitní inzerce z realitního serveru www.sreality.cz. Základě výše uvedeného byly vybrány následující srovnávací případy:

Tabulka 3 Výčet srovnávacích případů - prodej

1	Slaný, ul. Kynského
2	Slaný, ul. Kynského
3	Slaný, ul. Na Dolíkách
4	Slaný, ul. Třebízského
5	Slaný, ul. Třebízského

Tabulka 4 Výčet srovnávacích případů - nájem

1	Slaný, ul. Soukenická 45/3
2	Slaný, ul. Soukenická 68/14
3	Kladno, ul. Havířská 1414
4	Slaný, Komenského náměstí 36/2
5	Kladno, T.G. Masaryka 268

3.6 Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o Předmětné nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcech byla zpracována do tabulek včetně fotografií. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.7 Výčet zpracovaných dat

Pro zjištění ceny zjištěné a ceny obvyklé Předmětné nemovité věci bylo postupováno podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění a byly posuzovány podle stavu evidence v katastru nemovitostí a podle skutečného stavu.

Tabulka 5 Srovnávací případy - prodej

Srovnávací případ 1	
Lokalita:	Slaný, obchodní prostor
Typ transakce:	inzerce
Zdroj:	www.sreality.cz
Plná hodnota (Kč):	4 550 000 Kč
Plocha (m ²):	60
ID zakázky:	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	75 833

Srovnávací případ 2	
Lokalita:	Slaný, ul. Kinského
Typ transakce:	inzerce
Zdroj:	www.sreality.cz
Plná hodnota (Kč):	4 590 000 Kč
Plocha (m ²):	61
ID zakázky:	698
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	75 246

Srovnávací případ 3	
Lokalita:	Slaný, ul. Na Dolíkách
Typ transakce:	inzerce
Zdroj:	www.sreality.cz
Plná hodnota (Kč):	4 050 000 Kč
Plocha (m ²):	84
ID zakázky:	897573
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	48 214

Srovnávací případ 4	
Lokalita:	Slaný, ul. Třebízského
Typ transakce:	inzerce
Zdroj:	www.sreality.cz
Plná hodnota (Kč):	4 970 000 Kč
Plocha (m ²):	140
ID zakázky:	0023-NP07793
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	35 500

Srovnávací případ 5	
Lokalita:	Slaný, ul. Třebízského
Typ transakce:	inzerce
Zdroj:	www.sreality.cz
Plná hodnota (Kč):	2 570 000 Kč
Plocha (m ²):	45
ID zakázky:	0023-NP07792
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	57 111

Tabulka 6 Srovnávací případy - nájem

Srovnávací případ 1	
Lokalita:	Slaný, ul. Soukenická 45/3
Typ transakce:	inzerce
Zdroj:	www.sreality.cz
Plná hodnota (Kč):	14 500 Kč
Plocha (m ²):	43
ID zakázky:	1174
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	337

Srovnávací případ 2	
Lokalita:	Slaný, ul. Soukenická 68/14
Typ transakce:	inzerce
Zdroj:	www.sreality.cz
Plná hodnota (Kč):	17 000 Kč
Plocha (m ²):	60
ID zakázky:	20636
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	264

Srovnávací případ 3	
Lokalita:	Kladno, ul. Havířská 1414
Typ transakce:	inzerce
Zdroj:	www.sreality.cz
Plná hodnota (Kč):	14 000 Kč
Plocha (m ²):	61
ID zakázky:	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	230

Srovnávací případ 4	
Lokalita:	Slaný, Komenského náměstí 36/2
Typ transakce:	inzerce
Zdroj:	www.sreality.cz
Plná hodnota (Kč):	6 000 Kč
Plocha (m ²):	30
ID zakázky:	7942
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	200

Srovnávací případ 5	
Lokalita:	Kladno, T.G. Masaryka 268
Typ transakce:	inzerce
Zdroj:	www.sreality.cz
Plná hodnota (Kč):	24 000 Kč
Plocha (m ²):	89
ID zakázky:	268
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	270

4 ZNALECKÝ POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

4.1.1 Popis postupu při analýze dat pro určení tržní hodnoty


Volba způsobu ocenění: – Pro samotné vlastní ocenění je použita porovnávací metodika.

Jedná se o metodický postup, který je pro tyto potřeby nejvíce vhodný, pokud je dostatek realizovaných prodejů obdobného majetku v místě a čase. Pro zjištění tržní hodnoty nebytové jednotky Zpracovatel nenalezl žádný vzorek realizovaného prodeje. Byly použity inzerované vzorky, které Zpracovatel vzájemně porovnal a zohlednil jejich rozdíl v ceně koeficienty odlišnosti. Z důvodu, že nebylo nalezeno dostatečné množství realizovaných prodejů nebytových jednotek v daném místě a čase, nelze zjistit tzv. obvyklou cenu, **nicméně zpracovatel našel dostatečné množství porovnávaných vzorků v realitní inzerci, a tak je z výše uvedených důvodů je stanovena tržní hodnota.**

Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m² výměry nebytové jednotky. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.


Tabulka 7 Srovnávací případy – analýza dat

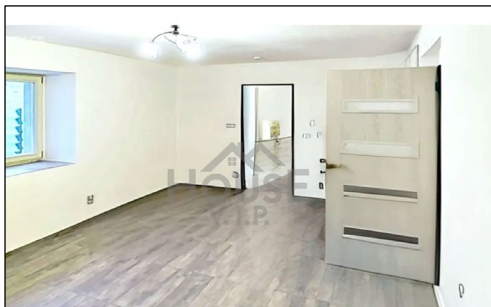
Srovnávací případ 1		
Lokalita:	Slaný, ul. Kynského č.p. 129	Popis:
Typ transakce:	inzerce	Prodej obchodního prostoru, stravovacího zařízení, včetně veškerého vybavení. Podnik je aktuálně stále v provozu. Prostory jsou, zejména díky těsné blízkosti Masarykova náměstí, vhodné i pro jiné druhy podnikání - např. vybudování kanceláří, obchodu apod. Před 5 lety proběhla kompletní výměna rozvodů elektřiny a plynu. https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/slany-slany-/2020504140
Zdroj:	www.sreality.cz	
Plná hodnota (Kč):	4 550 000 Kč	
Plocha (m ²):	60	
ID zakázky:		
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	75 833	
Korekce		
K1 časový skok	0,0%	
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)	75 833	
K2 lokalita	-5%	
K3 parkování (horší)	2%	
K4 technický stav (lepší)	-5%	
K5 velikost (výměra)	-3%	
K6 zdroj - inzerce	-10%	
K7 úvaha zpracovatele (vnitřní vybavení)	-10%	
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava	-31%	
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	52 325	






Srovnávací případ 2		
Lokalita:	Slaný, ul. Kynského	Popis:
Typ transakce:	inzerce	Stará kamenná budova nabízí tři prostorné kanceláře o užitné ploše 57 m ² s terasou 9m ² a šatnou 2m ² v prvním patře, které je plně zařízené a připravené k okamžitému užívání. Stav objektu je dobrý. V blízkosti Masarykova náměstí. https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/kancelare/slany-slany-kynskeho/3386405452
Zdroj:	www.sreality.cz	
Plná hodnota (Kč):	4 590 000 Kč	
Plocha (m ²):	61	
ID zakázky:	698	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	75 246	
Korekce		
K1 časový skok		0,0%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)		75 246
K2 lokalita		-5%
K3 parkování (horší)		2%
K4 technický stav (lepší)		-5%
K5 velikost (výměra)		-3%
K6 zdroj - inzerce		-10%
K7 úvaha zpracovatele (2. NP)		10%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		-11%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)		66 969






Srovnávací případ 3		
Lokalita:	Slaný, ul. Na Dolíkách	Popis:
Typ transakce:	inzerce	Nebytová jednotka o výměře 84 m² se nachází v přízemí panelového, zatepleného domu ve Slaném, v sídlišti Na Dolíkách. Tento prostor je ideální například pro kosmetický či masážní salon, kanceláře, nebo jako ordinace. Vytápění a voda je zde řešena dálkově. Dům je zateplený (střeška i obvodové pláště) . https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/slany-slany-/4118946380
Zdroj:	www.sreality.cz	
Plná hodnota (Kč):	4 050 000 Kč	
Plocha (m²):	84	
ID zakázky:	897573	
Jednotková hodnota (Kč/m²):	48 214	
Korekce		
K1 časový skok		0,0%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)		48 214
K2 lokalita		0%
K3 parkování (obdobné)		0%
K4 technický stav (obdobný)		0%
K5 velikost (výměra)		0%
K6 zdroj - inzerce		-10%
K7 úvaha zpracovatele		0%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		-10%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)		43 393






Srovnávací případ 4		
Lokalita:	Slaný, ul. Třebízského č.p. 186	Popis:
Typ transakce:	inzerce	Komerční prostor, ul. Třebízského. Nebytový prostor o velikosti 140m ² disponuje vstupem a výlohou do ulice. Obsahuje obchodní prostor, kancelář, 2 sklady, odpočinková místnost s přípravou na kuchyňskou linku a sociální zázemí. Prostor je vytápěný centrálním plynovým kotlem. https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/obchodni-prostor/slany-slany-trebizskeho/3209704780
Zdroj:	www.sreality.cz	
Plná hodnota (Kč):	4 970 000 Kč	
Plocha (m ²):	140	
ID zakázky:	0023-NP07793	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	35 500	
Korekce		
K1 časový skok		0,0%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m ²)		35 500
K2 lokalita		-2%
K3 parkování (horší)		2%
K4 technický stav (lepší)		-5%
K5 velikost (výměra)		5%
K6 zdroj - inzerce		-10%
K7 úvaha zpracovatele		0%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		-10%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m ²)		31 950



Srovnávací případ 5		
Lokalita:	Slaný, ul. Třebízského	Popis: Komerční prostor, ul. Třebízského. Nebytový prostor o velikosti 140m ² disponuje vstupem a výlohou do ulice. Nebytový prostor má vstup z ulice a je po kompletní rekonstrukci. K dispozici jsou novým majitelům dvě průchozí místnosti, menší kuchyňka a WC s umyvadlem. Prostor je vytápěný centrálním plynovým kotlem. https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/obchodni-prostor/slany-slany-trebizskeho/2404398412
Typ transakce:	inzerce	
Zdroj:	www.sreality.cz	
Plná hodnota (Kč):	2 570 000 Kč	
Plocha (m ²):	45	
ID zakázky:	0023-NP07792	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	57 111	
Korekce		
K1 časový skok		0,0%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m ²)		57 111
K2 lokalita		-2%
K3 parkování (horší)		2%
K4 technický stav (lepší)		-5%
K5 velikost (výměra)		-3%
K6 zdroj - inzerce		-10%
K7 úvaha zpracovatele		0%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		-18%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m ²)		46 831



4.1.2 Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné

Úkolem Zpracovatele je dále stanovit ve smyslu vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 1c cenu zjištěnou.

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., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

§ 2 zákona č. 151/1997 Sb., odst. 7 zní: „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.“

Na základě výše uvedeného byla cena zjištěná stanovena podle jednotlivých příslušných paragrafů oceňovacího předpisu.

Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Slaný
Katastrální území: Slaný
Počet obyvatel: 16 740

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **5 586,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Slaný 16.740 obyvatel.	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Slaný 16.740 obyvatel.	III	0,85
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 - Vzdálenost do Statutárního města Kladna menší jak 10km.	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Kompletní infrastruktura.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Ve městě není MHD, jen železniční a autobusové nádraží.	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Velké město, veškerá vybavenost.	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{3\,872,00\,Kč/m^2}$

Obsah

1. Nebytový prostor č. 508/102
 - 1.1. Oceňovaná jednotka
 - 1.2. Přípojka vody DN 50 mm
 - 1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm
 - 1.4. Pozemek parc.č.st. 2906

Ocenění cenou zjištěnou

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: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,071}$$

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 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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,130}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,210}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,130}$$

1. Nebytový prostor č. 508/102

1.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru		koeficient dle typu podlahové plochy	
Nebytový prostor č. 508/102:		90,18 * 1,00 =	90,18 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			90,18 m²

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	panelové	S	100
3. Stropy	panelové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	pohledové panely	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100

12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění	dálkové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové, ocelové	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	není	C	100
21. Ohřev teplé vody	dálkový	S	100
22. Vybavení kuchyní	není	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	standardní	S	100
24. Výtahy	není	C	100
25. Ostatní	standardní	S	100
26. Instalační pref. jádra	není	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9270

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9270
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	17 431,45
Plná cena: 90,18 m ² * 17 431,45 Kč/m ²	=	1 571 968,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 100 = 39,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 39,0 \% / 100)$

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,610
=	958 900,58 Kč
*	1,210
=	1 160 269,70 Kč

Nebytový prostor č. 508/102 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství = **1 160 269,70 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na stavbách

1.2. Přípojka vody DN 50 mm

Přípojka vody odhad délky 10m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4810
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 462,02
Plná cena: 10,00 m * 1 462,02 Kč/m	=	14 620,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 60 = 65,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 65,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,350
=	5 117,07 Kč
*	1,210
=	6 191,65 Kč

Přípojka vody DN 50 mm - cena zjištěná = **6 191,65 Kč**

1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Přípojka kanalizace odhad délky 10m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

Délka:

10,00 m

Ocenění

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

= 1 810,-

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

* 1,0000

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

* 3,4420

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 6 230,02

Plná cena: 10,00 m * 6 230,02 Kč/m

= 62 300,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 100 = 39,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 39,0 \% / 100)$

* 0,610

Nákladová cena stavby CS_N

= 38 003,12 Kč

Koeficient pp

* 1,210

Cena stavby CS

= 45 983,78 Kč

Přípojka kanalizace DN 250 mm - cena zjištěná

= 45 983,78 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.4. Pozemek parc.č.st. 2906

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,071$

Index polohy pozemku $I_P = 1,130$

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 nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,071 * 0,990 * 1,130 = 1,198$$

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	3 872,-	1,198		4 638,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2906	755	4 638,66	3 502 188,30
Stavební pozemek celkem			755		3 502 188,30

Pozemek parc.č.st. 2906 - cena zjištěná celkem	=	3 502 188,30 Kč
---	----------	------------------------

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Přípojka vody DN 50 mm	=	6 191,65 Kč
1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm	=	45 983,78 Kč
1.4. Pozemek parc.č.st. 2906	=	3 502 188,30 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	3 554 363,73 Kč
--	----------	------------------------

Nebytový prostor č. 508/102 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství	=	1 160 269,70 Kč
---	----------	------------------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku:	3 554 363,73 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	902 / 21 695	
Hodnota spoluvlastnického podílu: 3 554 363,73 Kč * 902 / 21 695		+ 147 777,65

Nebytový prostor č. 508/102 - cena zjištěná	=	1 308 047,35 Kč
--	----------	------------------------

Výsledky analýzy dat

1. Nebytový prostor č. 508/102	1 308 047,- Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	1 160 269,70 Kč
1.2. Přípojka vody DN 50 mm	257,44 Kč
1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm	1 911,85 Kč
1.4. Pozemek parc.č.st. 2906	145 608,37 Kč
	1 308 047,- Kč

Cena zjištěná - celkem:	1 308 047,- Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	1 308 050,- Kč
slovy: Jeden milion tři sta osm tisíc padesát Kč	

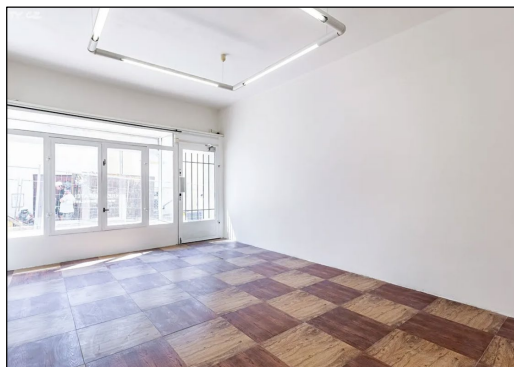
4.1.3 Popis postupu při analýze dat pro určení tržního nájemného

Při stanovení tržní hodnoty nájemného se při výpočtu vychází ze známých realizovaných pronájmů obdobných nemovitostí ve stejné, případně podobné lokalitě a následně se provede komparací úprava jednotkové hodnoty nájemného.

Vzhledem k typu nemovitosti nebyly vyhledány obdobné realizované srovnávací případy a bylo přistoupeno k porovnávání metodice s použitím etalonů zjištěných z nabídkové inzerce. Jednotlivé případy použité pro porovnání byly pořízeny prostřednictvím realitního serveru www.sreality.cz.

Tabulka 8 Srovnávací případy – analýza dat

Srovnávací případ 1		
Lokalita:	Slaný, ul. Soukenická 45/3	Popis:
Typ transakce:	inzerce	Pronájem obchodního prostoru o celkové výměře 43 m ² , nacházející se v ul. Soukenická, v historickém centru Slaného.
Zdroj:	www.sreality.cz	Obchodní prostor se nachází v přízemí domu a má vlastní vstup z ulice.
Plná hodnota (Kč):	14 500 Kč	Prostor se skládá ze dvou samostatných místností, chodby a sociálního zařízení. Vhodný jako prodejna, kancelář, provozovna, kosmetický salon, apod. Dobrá poloha - frekventovaná ulice v centru města Slaného.
Plocha (m ²):	43	
ID zakázky:	1174	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	337	
Korekce		
K1 časový skok		0,0%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)		337
K2 lokalita (blízko centra, lepší)		-5%
K3 parkování (horší)		2%
K4 technický stav (lepší)		-5%
K5 výměra (menší)		-3%
K6 zdroj (realitní inzerce)		-10%
K7 úvaha zpracovatele		0%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		-21%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)		266



Srovnávací případ 2		
Lokalita:	Slaný, ul. Soukenická 68/14	Popis:
Typ transakce:	inzerce	Předmětem pronájmu jsou obchodní prostory v přízemí s vchodem z ulice. Jedná se o obchodní prostor 20m ² a 10m ² plus skladovací/výrobní prostory 30m ² a sociální zázemí. Pronájem nebytových prostor je zajímavý především polohou domu, který je na frekventovaném místě v centru Slaného a benefity v podobě bezbariérového vstupu a užitné plochy. Obchod je na zajímavém místě, z pěší zóny přes tržiště k autobusům, prochází denně velký počet lidí. Lukrativní umístění objektu je vhodné k podnikání všeho druhu, zřízení obchodu, služeb, ordinace a jiné. Okolí nabízí v docházkové veškerou občanskou a dopravní vybavenost. Cena 17.000,-Kč + energie + kauce/jistota + provize RK. https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/obchodni-prostor/slany-slany-soukenicka/3004826188
Zdroj:	www.sreality.cz	
Plná hodnota (Kč):	17 000 Kč	
Plocha (m ²):	60	
ID zakázky:	20636	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	264	
Korekce		
K1 časový skok	0,0%	
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)	264	
K2 lokalita (blízko centra, lepší)	-5%	
K3 parkování (horší)	2%	
K4 technický stav (obdobný)	0%	
K5 výměra (menší)	-2%	
K6 zdroj (realitní inzerce)	-10%	
K7 úvaha zpracovatele	0%	
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava	-15%	
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	225	








Srovnávací případ 3		
Lokalita:	Kladno, ul. Havířská 1414	Popis:
Typ transakce:	inzerce	K pronájmu nebytový prostor na adrese roh ulic Havířská a Zádušní č.p. 1414, Kladno. Prostory jsou v bezvadném stavu a jsou v nich k dispozici veškeré inženýrské sítě, telefon, internet, toaleta. Obchodní prostory jsou v uprostřed obchodního centra města Kladna, vedle hlavní třídy. Volné od 1.3.2025. https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/kladno-kladno-havirska/2984649292
Zdroj:	www.sreality.cz	
Plná hodnota (Kč):	14 000 Kč	
Plocha (m²):	61	
ID zakázky:		
Jednotková hodnota (Kč/m²):	230	
Korekce		
K1 časový skok	0,0%	
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)	230	
K2 lokalita (blízkost centra, lepší)	-5%	
K3 parkování (obdobné)	0%	
K4 technický stav (lepší)	-5%	
K5 výměra (menší)	-2%	
K6 zdroj (realitní inzerce)	-10%	
K7 úvaha zpracovatele	0%	
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava	-22%	
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	179	




Srovnávací případ 4		
Lokalita:	Slaný, Komenského náměstí 36/2	Popis:
Typ transakce:	inzerce	Pronájem obchodních prostor či kanceláře v centru města Slaného, na Komenského náměstí. Jedná se o prostor v přízemí domu, v minulosti využívaný jako vinotéka. Prostor lze využít i k jiným podnikatelským účelům, prodejní prostory, kancelář atd.. Vstup je přímo z Komenského náměstí do chodby a následně do hlavní místnosti. Za touto se ještě nachází malý sklad a sociální zařízení. Prostor má samostatný plynový kotel a ústřední topení. Samozřejmostí je plynoměr, elektroměr i vodoměr. Plyn i elektřina budou přehlášeny na nájemce. Prostory lze upravit dle svých požadavků - po dohodě s majitelem domu. https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/slany-slany-komenskeho-namesti/3406045772
Zdroj:	www.sreality.cz	
Plná hodnota (Kč):	6 000 Kč	
Plocha (m²):	30	
ID zakázky:	7942	
Jednotková hodnota (Kč/m²):	200	
Korekce		
K1 časový skok	0,0%	
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)	200	
K2 lokalita (blízko centra, lepší)	-5%	
K3 parkování (horší)	2%	
K4 technický stav (obdobný)	0%	
K5 výměra (menší)	-5%	
K6 zdroj (realitní inzerce)	-10%	
K7 úvaha zpracovatele	0%	
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava	-18%	
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	164	



Srovnávací případ 5		
Lokalita:	Kladno, T.G. Masaryka 268	Popis:
Typ transakce:	inzerce	K pronájmu nebytové prostory na pěší zóně města Kladna, ul. T.G. Masaryka čp. 268, zkolaudované na bistro. Celková plocha včetně sociálního zařízení je 89 m ² . Možno využít i pro jiné účely, např. rychlé občerstvení, kavárnu, cukrárnu po vyřízení příslušné změny užívání. Nepřejeme si kebab kvůli velké konkurenci. Při podpisu nájemní smlouvy požadujeme nájemné na tři měsíce dopředu v hotovosti, tz. 72.000,- Kč, dále se platí ve čtvrtletních splátkách dle splátkového kalendáře. Elektroměr a plynoměr se přehlašuje na nájemníka. K nájmu ihned. https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/restaurace/kladno-kladno-t-g-masaryka/2163143244
Zdroj:	www.sreality.cz	
Plná hodnota (Kč):	24 000 Kč	
Plocha (m ²):	89	
ID zakázky:	268	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	270	
Korekce		
K1 časový skok		0,0%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m ²)		270
K2 lokalita (centrum, lepší)		-10%
K3 parkování (horší)		2%
K4 technický stav (lepší)		-5%
K5 výměra (stejná)		0%
K6 zdroj (realitní inzerce)		-10%
K7 úvaha zpracovatele		0%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		-23%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m ²)		208





4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Výsledky analýzy dat pro určení tržní hodnoty

Tabulka 9 Určení jednotkové tržní hodnoty

Výpočet porovnávací hodnoty:		
Srovnávací případ 1	52 325	Kč/m ²
Srovnávací případ 2	66 969	Kč/m ²
Srovnávací případ 3	43 393	Kč/m ²
Srovnávací případ 4	31 950	Kč/m ²
Srovnávací případ 5	46 831	Kč/m ²
Minimální jednotková hodnota porovnávaných nemovitostí	31 950	Kč/m ²
Průměrná jednotková hodnota porovnávaných nemovitostí	48 294	Kč/m ²
Maximální jednotková hodnota porovnávaných nemovitostí	66 969	Kč/m ²

MEDIÁN	46 831	Kč/m ²
Stanovená jednotková hodnota po zaokrouhlení	46 830	Kč/m²

Jednotková tržní hodnota předmětu ocenění je v tomto případě zvolena ve výši mediánu ze zjištěných upravených jednotkových cen zjištěných srovnávacích etalonů, kde medián je hodnota, jež dělí řadu vzestupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu. Medián je tedy kvantil rozdělující statistický soubor na dvě stejně početné množiny. Základní výhodou mediánu a obecně kvantilů jako statistického ukazatele je fakt, že není ovlivněn extrémními hodnotami. Proto se často používá v případě šikmých rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává obvykle nevhodné výsledky. Vzhledem k charakteru zjišťovaných cen je jeho použití při stanovení porovnávací hodnoty nemovitostí zpravidla vhodnější, než prostý aritmetický průměr.

Tabulka 10 Určení tržní hodnoty

Nebytová jednotka č. 508/102	90,18	m ²
Stanovená jednotková hodnota po zaokrouhlení	46 830	Kč/m ²
Tržní hodnota	4 223 129	Kč
Tržní hodnota po zaokrouhlení	4 223 130	Kč

Závěr části ocenění:

Výsledná tržní hodnota nebytové jednotky č. 508/102 určená porovnávacím způsobem s realizovanými a inzerovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení:

4 223 130 Kč

4.2.2 Výsledky analýzy dat pro určení ceny zjištěné

1. Nebytový prostor č. 508/102	1 308 047,- Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	1 160 269,70 Kč
1.2. Přípojka vody DN 50 mm	257,44 Kč
1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm	1 911,85 Kč
1.4. Pozemek parc.č.st. 2906	145 608,37 Kč
	1 308 047,- Kč

Cena zjištěná - celkem:	1 308 047,- Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	1 308 050,- Kč
slovy: Jeden milion tři sta osm tisíc padesát Kč	

Závěr části ocenění:

Výsledná cena zjištěná nebytové jednotky č. 508/102 určená podle oceňovacího předpisu činí po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

1 308 050 Kč

4.2.3 Výsledky analýzy dat pro určení tržní hodnoty nájemného

Tabulka 11 Určení jednotkové tržní hodnoty nájemného

Výpočet porovnávací hodnoty:		
Srovnávací případ 1	266	Kč/m ²
Srovnávací případ 2	225	Kč/m ²
Srovnávací případ 3	179	Kč/m ²
Srovnávací případ 4	164	Kč/m ²
Srovnávací případ 5	208	Kč/m ²
Minimální jednotková hodnota porovnávaných nemovitostí	164	Kč/m ²
Průměrná jednotková hodnota porovnávaných nemovitostí	208	Kč/m ²
Maximální jednotková hodnota porovnávaných nemovitostí	266	Kč/m ²
MEDIÁN	208	Kč/m ²
Stanovená jednotková hodnota po zaokrouhlení	210	Kč/m²

Tabulka 12 Určení tržní hodnoty nájemného

Nebytová jednotka č. 508/102	90,18	m ²
Stanovená jednotková hodnota po zaokrouhlení	210	Kč/m ²
Tržní hodnota nájemného	18 938	Kč/měsíc
Tržní hodnota nájemného po zaokrouhlení	18 940	Kč/měsíc

Závěr části ocenění:

Výsledná tržní hodnota nájemného nebytové jednotky č. 508/102 určená porovnávacím způsobem s inzerovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení:

18 940 Kč/měsíc

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

5.1.1 Pro určení tržní hodnoty

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií.

Znaleckým posudkem je provedeno určení tržní hodnoty dle §2, odst. 4, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, a to v souladu s jediným možným postupem, tedy porovnávací metodou na základě sjednaných (realizovaných) cen obdobných předmětů ocenění, s provedením dílčích úprav z důvodu odlišnosti podle výše uvedených parametrů včetně jejich zdůvodnění (§1a, odst. 2, písmeno d) cenového předpisu).

5.1.2 Pro určení ceny zjištěné

Cena zjištěná byla určena zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb.

5.1.3 Výsledky analýzy

Vlastním oceněním došel Zpracovatel k těmto odhadnutým částkám:

- Tržní hodnota nebytové jednotky č. 508/102	4 223 130,- Kč
- Cena zjištěná nebytové jednotky č. 508/102	1 308 050,- Kč
- Tržní hodnota nájemného nebytové jednotky č. 508/102	18 940 Kč/m ²

Výsledné částky z obou metodických postupů doznávají rozdílu. Tržní hodnota přesahuje cenu zjištěnou což lze odůvodnit faktem, že se jedná o poměrně běžnou záležitost, kdy cena zjištěná byla v minulosti koncipována především pro potřeby vyměření daně z nabytí nemovitých věcí a svými konstantami nemůže plně zohlednit veškeré faktory trhu s nemovitým majetkem.

5.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu Zpracovatele je provedena podle § 57 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, kontrolou postupu podle § 52 písm. a) až e) této Vyhlášky.

5.2.1 Pro určení tržní hodnoty

- a) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a další údaje o Předmětné nemovité věci a srovnávacích případech.
- b) Vytvořená data o Předmětné nemovité věci jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- c) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována.
- d) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro zjištění tržní hodnoty.
- e) Na základě interpretace výsledků analýzy byla zjištěna tržní hodnota Předmětné nemovité věci.

5.2.2 Pro určení ceny zjištěné

- a) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.

- b) Vytvořená data o Předmětné nemovité věci jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům.
- c) Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů.
- d) Postup při oceňování odpovídá postupu podle oceňovacích předpisů.
- e) Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena Předmětné nemovité věci.

5.2.3 Pro určení tržní hodnoty nájemného

- a) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a další údaje o Předmětné nemovité věci a srovnávacích případech.
- b) Vytvořená data o Předmětné nemovité věci jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- c) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- d) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro zjištění tržní hodnoty.
- e) Na základě interpretace výsledků analýzy byla zjištěna tržní hodnota nájemného Předmětné nemovité věci.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je:

Úkolem zpracovatele je určit tržní hodnotu a tržní hodnotu nájemného nebytové jednotky č. 508/102, v bytovém domě č.p. 506, 507, 508 na pozemku parc. č.st. 2906, včetně odpovídajícího ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti 902/21695. Zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný na LV č. 7107 (nebytová jednotka), na LV č. 6210 (pozemek a stavba) pro katastrální území Slaný, obec Slaný.

6.2 Závěrečný výrok

Výsledná tržní hodnota nebytové jednotky č. 508/102, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti 902/21695 určená porovnávacím způsobem s realizovanými a inzerovanými obchodními případy ke dni 14.05.2025 činí po rámcovém zaokrouhlení:

4 223 130 Kč

(slovy: čtyři miliony dvě stě dvacet tři tisíc sto třicet korun českých)

Výsledná tržní hodnota nájemného nebytové jednotky č. 508/102, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti 902/21695 určená porovnávacím způsobem s inzerovanými obchodními případy ke dni 14.05.2025 činí po rámcovém zaokrouhlení:

18 940 Kč/měsíc

(slovy: osmnáct tisíc devět set čtyřicet korun českých za měsíc)

Výsledná cena zjištěná nebytové jednotky č. 508/102, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti 902/21695 určená dle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ke dni 14.05.2025 činí po zaokrouhlení dle §50:

1 308 050 Kč

(slovy: jeden milión tři sta osm tisíc padesát korun českých)

6.3 Podmínky správnosti závěru

Výsledná částka z ocenění cenou zjištěnou má ve vztahu charakteristiky metodického postupu předpokládanou platnost po dobu roku 2025, nejdéle však do případné novelizace oceňovacích předpisů či změnám v možnostech zatřídění předmětu ocenění.

S výslednou odhadnutou tržní hodnotou pak lze uvažovat s rozptylem v řádu cca 6 měsíců při ustáleném realitním trhu. Je nezbytné rovněž zdůraznit, že je vhodné uvažovat s určitým rozptylem od středové odhadnuté částky. Skutečnou realizaci kupní ceny v dané výši lze plně ověřit pouze anoncováním prodeje předmětných nemovitých věcí s obstaráním kupce z volného trhu bez jakýchkoliv mimořádností ve vztahu k vlastnictví nemovitých věcí. Standardně se na realitním trhu nabízejí nemovité věci zcela na horní hranici i nad ní s tím, že je prodávajícími uvažováno s postupným snížením či poskytnutím slevy v rámci uzavření obchodní transakce.

U jakýchkoliv použitých metodik je tak nezbytné uvažovat s možnou odchylkou, která by však standardně neměla přesahovat $\pm 10\%$.

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zpracovatelem.

7 PŘÍLOHY

počet A4 v příloze:

1. Výpis z katastru nemovitostí LV 7107	2
2. Výpis z katastru nemovitostí LV 6210	5
3. Objednávka Zadavatele	3
4. Fotodokumentace	4

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí LV 7107

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 31.03.2025 07:15:02				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Okres: CZ0203 Kladno		Obec: 532819 Slaný		
Kat.území: 749362 Slaný		List vlastnictví: 7107		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Česká republika		00000001-001		
Právo hospodařit s majetkem státu				
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1		47114983		
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./			Typ	Podíl na
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	společných částech domu a pozemku
508/102	dílna nebo provozovna		byt.z.	902/21695
Vymezeno v:				
Budova	Slaný, č.p. 506, 507, 508, byt.dům, LV 6210			
	na parcele St. 2906, LV 6210			
Parcela	St. 2906	zastavěná plocha a nádvoří		755m2
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 09.03.2007.				
Právní účinky vkladu práva ke dni 11.04.2007.				
Pro: Česká republika,			V-804/2007-231	
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1			RČ/IČO: 00000001-001 47114983	
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu				
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.03.2025 07:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532819 Slaný

Kat.území: 749362 Slaný

List vlastnictví: 7107

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 Slaný, kód: 231.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 31.03.2025 07:35:50

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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. 2 - Výpis z katastru nemovitostí LV 6210

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2025 11:15:02		
Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.		
Okres: CZ0203 Kladno	Obec: 532819 Slaný	
Kat.území: 749362 Slaný	List vlastnictví: 6210	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bechyňová Olga, Alšova 293, 40722 Benešov nad Ploučnicí	815304/2392	326/21695
Bidman Lukáš, Na Dolíkách 508, 27401 Slaný	820224/3038	631/43390
Bidmanová Tatána, Na Dolíkách 508, 27401 Slaný	855226/5590	631/43390
SJ Chalupník Andrej a Chalupníková Jana, Na Dolíkách 508, 27401 Slaný	830423/9911	631/21695
Chalupník Andrej, Na Dolíkách 508, 27401 Slaný	915912/1345	
Chalupník Vitalij, Cyrila Boudy 278, 27401 Slaný	830423/9911	326/21695
SJ Cibulka Zdeněk a Cibulková Svatava, Na Dolíkách 506, 27401 Slaný	861016/4343	326/21695
Cibulka Zdeněk a Cibulková Svatava, Na Dolíkách 506, 27401 Slaný	661214/0194	631/21695
SJ Černý Aleš a Černá Marie, Jar. Seiferta 1549, Švermov, 27309 Kladno	676026/1365	
Česká republika	750514/0720	326/21695
Doubek Petr, č.p. 108, 27305 Ledce	735619/0710	
Hák David, Na Dolíkách 508, 27401 Slaný	00000001-001	902/21695
Herink Stanislav, Slezská 2219/130, Vinohrady, 13000 Praha 3	700210/0699	326/21695
Houžvičková Jitka, č.p. 47, 27325 Podlešín	921102/1105	683/21695
SJ Kotásek Emil Ing. a Kotásková Lenka, Lázeňská 583/55, 27401 Slaný	750723/0214	631/21695
Kotek Radek, Navrátilova 1453/22, 27401 Slaný	905226/0723	331/21695
Maliňáková Jana, Na Dolíkách 508, 27401 Slaný	610102/0453	631/21695
Masák Filip, Na Dolíkách 506, 27401 Slaný	625305/2058	
Matoušek Václav, Na Dolíkách 506, 27401 Slaný	710907/0672	631/21695
Mejzlíková Martina, Na Dolíkách 507, 27401 Slaný	585702/1225	683/21695
Michovský Milan, Na Dolíkách 508, 27401 Slaný	850208/0796	631/21695
SJ Mitaš Jiří a Mitašová Jitka, Na Dolíkách 508, 27401 Slaný	420412/081	683/21695
Mrázek Kučerová Jana Mgr., Hájkova 375, 27371 Zlonice	835310/0063	631/21695
SJ Murin Ján Ing. a Murinová Anna, Na Dolíkách 507, 27401 Slaný	550830/2162	631/21695
Náprstek Milan MUDr. a Náprstkova Julie, Na Dolíkách 506, 27401 Slaný	670202/1260	631/21695
Orságová Andrea Mgr. Ph.D., č.p. 2, 27375 Plchov	675909/6839	
Pinkasová Šárka Bc., č.p. 88, 27351 Dolany	736209/0582	326/21695
Rafaj Jiří Ing., Na Dolíkách 507, 27401 Slaný	590201/6340	631/21695
Rohan Milan Ing. MBA, Na Hájích 188, 27401 Slaný	575306/6616	
SJ Rohlíček Jan Ing. Ph.D. a Rohlíčková Petra Ing. CEMS MIM, Křivá 743, 25266 Libčice nad Vltavou	590616/1151	631/21695
SJ Řehulka Vladimír Ing. a Řehulková Iva, Na Dolíkách 507, 27401 Slaný	635613/2002	
Stejskalová Eva, Na Dolíkách 507, 27401 Slaný	875514/0790	326/21695
Suchý Jaroslav, Nosačická 1147, 27401 Slaný	795622/0668	326/21695
SJ Suchý Jiří JUDr. a Suchá Jitka Bc., Na Dolíkách 506, 27401 Slaný	700326/2343	631/21695
Šára Ondřej, Vikova 513, 27401 Slaný	610722/1065	133/4339
Thun Dušan, Na Dolíkách 506, 27401 Slaný	830224/1398	683/21695
Vágnerová Lucie, Plynárenská 1482, 27401 Slaný	855407/5090	
Veselá Alena Mgr., Na Dolíkách 506, 27401 Slaný	640312/2121	631/21695
	655601/1033	
	685402/2054	631/21695
	720329/0710	65/4339
	520919/070	683/21695
	565429/1291	
	861230/0785	683/21695
	720323/0672	326/21695
	945625/0782	683/21695
	725415/3951	631/21695
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR		
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.		
strana 1		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2025 11:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532819 Slaný

Kat.území: 749362 Slaný

List vlastnictví: 6210

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách

(St. = stavební parcela)

	Veselý Pavel, Na Dolíkách 506, 27401 Slaný	721205/2397	326/21695
SJ	Zálom Pavel Ing. a Zálomová Iva, Na Dolíkách 506, 27401 Slaný	640118/2392 645520/1885	683/21695
SJ	Záruba Josef a Zárubová Edita, Dolín 144, 27401 Slaný	711223/0686 705801/0685	326/21695
	Žák Miroslav Ing., Na Dolíkách 508, 27401 Slaný	710501/0957	326/21695

Právo hospodařit s majetkem státu

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1

47114983

902/21695

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 2906

755 zastavěná plocha a nádvoří

chráněná ložisková území

Na pozemku stojí stavba: Slaný, č.p. 506, 507, 508, byt.dům

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití

Na parcele

Způsob ochrany

Slaný, č.p. 506, 507, 508 byt.dům

St. 2906

Č.p./Č.jednotky

Způsob využití

na LV

Typ jednotky

Podíl na společných částech domu a pozemku

Podíl na jednotce

506/1

byt

6352

byt.z.

631/21695

Spoluvlastníci 590616/1151 635613/2002; Náprstek Milan MUDr. a Náprstkova Julie

506/2

byt

6486

byt.z.

326/21695

Spoluvlastníci 720323/0672; Thun Dušan

506/3

byt

6353

byt.z.

683/21695

Spoluvlastníci 520919/070 565429/1291; Suchý Jiří JUDr. a Suchá Jitka Bc.

506/4

byt

6449

byt.z.

631/21695

Spoluvlastníci 661214/0194 676026/1365; Cibulka Zdeněk a Cibulková Svatava

506/5

byt

6425

byt.z.

326/21695

Spoluvlastníci 875514/0790; Orságová Andrea Mgr. Ph.D.

506/6

byt

6566

byt.z.

683/21695

Spoluvlastníci 420412/081; Matoušek Václav

506/7

byt

6354

byt.z.

631/21695

Spoluvlastníci 725415/3951; Veselá Alena Mgr.

506/8

byt

9622

byt.z.

326/21695

Spoluvlastníci 721205/2397; Veselý Pavel

506/9

byt

6737

byt.z.

683/21695

Spoluvlastníci 945625/0782; Vágnerová Lucie

506/10

byt

6558

byt.z.

631/21695

Spoluvlastníci 850208/0796; Masák Filip

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2025 11:15:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532819 Slaný
Kat.území: 749362 Slaný List vlastnictví: 6210
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ stavby		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Část obce, č. budovy					
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
506/11	byt	6356	byt.z.	326/21695	
Spoluvlastníci 795622/0668; Pinkasová Šárka Bc.					
506/12	byt	6357	byt.z.	683/21695	
Spoluvlastníci 640118/2392 645520/1885; Zálom Pavel Ing. a Zálomová Iva					
506/101	byt	7115	byt.z.	325/21695	
Spoluvlastníci 720329/0710; Suchý Jaroslav					
507/1	byt	6359	byt.z.	631/21695	
Spoluvlastníci 590201/6340 575306/6616; Murin Ján Ing. a Murinová Anna					
507/2	byt	6852	byt.z.	326/21695	
Spoluvlastníci 700210/0699; Doubek Petr					
507/3	byt	6559	byt.z.	631/21695	
Spoluvlastníci 640312/2121 655601/1033; Řehulka Vladimír Ing. a Řehulková Iva					
507/4	byt	6560	byt.z.	631/21695	
Spoluvlastníci 685402/2054; Stejskalová Eva					
507/5	byt	6561	byt.z.	326/21695	
Spoluvlastníci 750514/0720 735619/0710; Černý Aleš a Černá Marie					
507/6	byt	6358	byt.z.	631/21695	
Spoluvlastníci 700326/2343; Rafaj Jiří Ing.					
507/7	byt	6360	byt.z.	631/21695	
Spoluvlastníci 610102/0453 625305/2058; Kotásek Emil Ing. a Kotásková Lenka					
507/8	byt	6957	byt.z.	326/21695	
Spoluvlastníci 736209/0582; Mrázek Kučerová Jana Mgr.					
507/9	byt	6361	byt.z.	631/21695	
Spoluvlastníci 710907/0672; Kotecký Radek					
507/10	byt	6514	byt.z.	631/21695	
Spoluvlastníci 835310/0063; Mejzlíková Martina					
507/11	byt	6614	byt.z.	326/21695	
Spoluvlastníci 830423/9911; Chalupník Andrej					
507/12	byt	6620	byt.z.	631/21695	
Spoluvlastníci 750723/0214; Herink Stanislav					
508/1	byt	6362	byt.z.	683/21695	
Spoluvlastníci 585702/1225; Maliňáková Jana					
508/2	byt	6363	byt.z.	326/21695	
Spoluvlastníci 710501/0957; Žák Miroslav Ing.					
508/3	byt	6364	byt.z.	631/21695	
Spoluvlastníci 550830/2162; Michovský Milan					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231. strana 3					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ						
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2025 11:15:02						
Okres: CZ0203 Kladno				Obec: 532819 Slaný		
Kat.území: 749362 Slaný				List vlastnictví: 6210		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)						
Typ stavby						
Část obce, č. budovy		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany		
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce	
508/4	byt	6365	byt.z.	683/21695		
Spoluvlastníci 830224/1398 855407/5090; Rohlíček Jan Ing. Ph.D. a Rohlíčková Petra Ing. CEMS MIM						
508/5	byt	6487	byt.z.	326/21695		
Spoluvlastníci 815304/2392; Bechyňová Olga						
508/6	byt	6366	byt.z.	631/21695		
Spoluvlastníci 830423/9911 915912/1345; Chalupník Andrej a Chalupníková Jana						
508/7	byt	6367	byt.z.	683/21695		
Spoluvlastníci 861230/0785; Šára Ondřej						
508/8	byt	6368	byt.z.	326/21695		
Spoluvlastníci 711223/0686 705801/0685; Záruba Josef a Zárubová Edita						
508/9	byt	6369	byt.z.	631/21695		
Spoluvlastníci 820224/3038; Bidman Lukáš						
855226/5590; Bidmanová Tatána						
508/10	byt	6370	byt.z.	683/21695	1/2	
Spoluvlastníci 921102/1105; Hák David						
508/11	byt	6371	byt.z.	326/21695	1/2	
Spoluvlastníci 861016/4343; Chalupník Vitalij						
508/12	byt	6592	byt.z.	631/21695		
Spoluvlastníci 670202/1260 675909/6839; Mitáš Jiří a Mitášová Jitka						
508/101	garáž	7151	byt.z.	339/21695		
Spoluvlastníci 610722/1065; Rohan Milan Ing. MBA						
508/102	dílna nebo provozovna	7107	byt.z.	902/21695		
Spoluvlastníci 47114983; Česká pošta, s.p.						
00000001-001; Česká republika						
508/103	dílna nebo provozovna	7064	byt.z.	331/21695		
Spoluvlastníci 905226/0723; Houžvičková Jitka						
508/104	dílna nebo provozovna	7151	byt.z.	326/21695		
Spoluvlastníci 610722/1065; Rohan Milan Ing. MBA						
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu						
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu						
D Poznámky a další obdobné údaje						
Typ vztahu						
o Vlastnictví jednotek						
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR						
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.						
strana 4						

prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2025 11:15:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532819 Slaný
Kat.území: 749362 Slaný List vlastnictví: 6210
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Stavba: Slaný, č.p. 506, 507, 508

Lista Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 10.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.06.2005.

V-1049/2005-231

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 2906

- o Vznik společenství vlastníků prokázán

Povinnost k

Stavba: Slaný, č.p. 506, 507, 508

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.**

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.04.2025 11:21:01

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

Příloha č. 3 - Objednávka Zadavatele



Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1

IČ 47114983

DIČ CZ47114983

Zapsáno v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,
Spisová značka A 7565

Objednávka

Číslo objednávky: 4710132211
Datum: 14.04.2025
Vystavil(a): Zuzana Neumanová
Telefon: +420954400538
E-mail: neumanova.zuzana@cpost.cz

Dodavatel:

Pražská znalecká kancelář, s.r.o.
Vínohradská 938/37
120 00 Praha 2
IČ: 48910660

Příjemce dodávky:

Mgr. Gabriela Bártíková
Česká pošta, s.p.
Mail: bartikova.gabriela@cpost.cz

Dodací lhůta: 15.05.2025

Číslo dodavatele: 56490

Platební podmínky: Splatnost 30 dní ode dne vystavení faktury

Místo dodávky:

Česká pošta, s.p.
Administrativa
Ortenovo náměstí 542/16
170 24 Praha 7

Pol.	Č. produktu	Označení	Č. produktu dodav.
	Množství	Jednotka	Cena celk. bez DPH
1	6184961004	služby znalecké	
	12 000,000	JV	12 000,00 CZK
			1,00 CZK / 1 JV



Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1

IČ 47114983

DIČ CZ47114983

Zapsáno v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,
Spisová značka A 7565

Pražská znalecká kancelář, s.r.o.
Vinohradská 938/37
120 00 Praha 2

Číslo objednávky: 4710132211
Datum: 14.04.2025

Pol.	Č. produktu Množství	Označení Jednotka	Jednotková cena	Č. produktu dodav. Cena celk. bez DPH
------	-------------------------	----------------------	-----------------	--

Doplňující text položky:

Na základě vyhodnocení DNS21 – Slaný, Na Dolíčkách objednáme vypracování znaleckého posudku o zjištění ceně podle cenového předpisu a o obvyklé nebo tržní ceně a stanovení obvyklého nájemného v místě a čase na nemovitost: Jednotka č. 508/2, jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, způsob využití dílna nebo provozovna, v budově s č. p. 506, 507, 508, k. ú. Slaný, obec Slaný, LV č. 7107, KÚ pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný. Podíl v rozsahu 902/21695 na pozemku parc. č. st. 2906 o výměře 755 m², zastavěná plocha a nádvoří, podíl v rozsahu 902/21695 na stavbě č. p. 506, 507, 508, bytový dům, který je součástí tohoto pozemku, k. ú. Slaný, obec Slaný, LV č. 6210, KÚ pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Slaný.

Kontaktní osoba za ČP, s.p. pro místní šetření je Mgr. Petr Němec: nemec.petr.4@cpost.cz;
+ 420 605 220 117

Potvrzenou objednávku nám zašlete zpět na e-mail joziova.eva@cpost.cz a bartikova.gabriela@cpost.cz.

Při vypracování ZP jste vázáni svou nabídkou a obchodními podmínkami definovanými ve výzvě k podání nabídek.

Zpracovanou hrubou podobu ZP, prosím, zašlete na e-mail bartikova.gabriela@cpost.cz
a nemec.petr.4@cpost.cz ke kontrole a odsouhlasení.

Po odsouhlasení znaleckého posudku nám, prosím, zašlete originál ZP ve 2 vyhotoveních a vystavte fakturu za zpracování ZP, kde nezapomeňte uvést číslo objednávky.

Fakturu zašlete na adresu:

Česká pošta, s.p.
skenovací centrum
Poštovní 1368/20
701 06 Ostrava 1

nebo elektronicky ve formátu pdf. do technologické schránky: fakturace.sm@cpost.cz

Originály ZP (2 paré) zašlete na adresu:

Česká pošta, s.p.
útvár správa majetku
tým centrální správa realit
Politických vězňů 909/4
225 99 Praha 1

Současně, prosím, zašlete na e-mail reality.prodej@cpost.cz a e-mail bartikova.gabriela@cpost.cz a nemec.petr.4@cpost.cz scan posudku a faktury.

Jedná se o podklad pro prodej.

Celková hodnota: 12 000,00 CZK



Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1

IČ 47114983

DIČ CZ47114983

Zapsáno v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,
Spisová značka A 7565

Pražská znalecká kancelář, s.r.o.
Vinohradská 938/37
120 00 Praha 2

Číslo objednávky: 4710132211
Datum: 14.04.2025

Cenu uveďte na potvrzení objednávky. Číslo objednávky uveďte jako referenci k faktuře. Faktury zasílejte na korespondenční adresu:

Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1.

V případě, že dodavatel splňuje podmínky § 81 ods. 2 písm. b) a § 81 ods. 5 zákona č. 435/2004 Sb., v platném znění, tzn. je poskytovatelem

NÁHRADNÍHO PLNĚNÍ, zaevizuje faktury, na které se vztahuje náhradní plnění, nejpozději do 30 kalendářních dnů od jejich zaplacení do

elektronické evidence vedené Ministerstvem práce a sociálních věcí. Potvrzovací mail pro odběratele Česká pošta s.p. je

nahradniplneni@cpost.cz.

V případě, že plnění dle této objednávky/smlouvy bude podléhat daňovému režimu podle §92e zákona č. 235/2004 Sb., o DPH v platném znění, Česká pošta, s.p. prohlašuje, že je plátcem daně z přidané hodnoty a že činnosti, které jsou předmětem této objednávky/smlouvy použije pro svou ekonomickou činnost.

Dodavatel není oprávněn postoupit ani převést jakákoliv svá práva či povinnosti vyplývající z této objednávky/smlouvy bez předchozího písemného souhlasu České pošty, s.p.

Ručení za daň. Pokud bude v okamžiku uskutečnění zdanitelného plnění správcem daně zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že poskytovatel zdanitelného plnění (tj. Dodavatel) je nespolehlivým plátcem ve smyslu § 106a Zákona o DPH nebo nastane některá z dalších skutečností uvedených v § 109 Zákona o DPH, je příjemce zdanitelného plnění (tj. Odběratel) oprávněn část ceny odpovídající dani z přidané hodnoty zaplatit přímo na bankovní účet správce daně ve smyslu § 109a Zákona o DPH. Na bankovní účet Dodavatele bude v tomto případě uhrazena část ceny odpovídající výši základu daně z přidané hodnoty. Úhrada ceny plnění (základu daně) provedená Objednatelem je řádnou úhradou ceny plnění poskytnutého dle Objednávky.

Bankovní účet uvedený na daňovém dokladu, na který bude ze strany Dodavatele požadována úhrada ceny za poskytnuté zdanitelné plnění, musí být Dodavatelem zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup ve smyslu § 96 Zákona o DPH. Pokud číslo bankovního účtu Dodavatele, na který bude ze strany Dodavatele požadována úhrada ceny za poskytnuté zdanitelné plnění dle příslušného daňového dokladu, nebude zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup ve smyslu § 96 Zákona o DPH, je Objednatel oprávněn zaslat daňový doklad zpět Dodavateli k opravě. V takovém případě se doba splatnosti zastavuje a nová doba splatnosti počíná běžet dnem vystavení opraveného daňového dokladu s uvedením správného bankovního účtu Dodavatele, tj. bankovního účtu zveřejněného správcem daně.

.....
Razítko a podpis dodavatele

Digitálně
Bc. Václav Krejčí podepsal Bc.
Krejčí Václav Krejčí
Datum: 2025.04.14
10:02:09 +02'00'
.....
Bc. Václav Krejčí
Vedoucí týmu

Příloha č. 4 - Fotodokumentace









8 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor

- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování metodiky určování převodních cen mezi spojenými osobami (transferové ceny)
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování otázek v oblasti obchodování na kapitálových trzích
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování otázek v oblasti úvěrování a bankovních obchodů
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování správy investičních nástrojů
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů neobchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů obchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty investičních nástrojů
- Ekonomika - Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů - Určování hodnoty lesních pozemků
- Ekonomika - Oceňování nemovitých věcí
- Ekonomika - Oceňování obchodních závodů
- Ekonomika - Účetnictví - Posuzování souladu vykazovaných údajů s předmětem účetnictví
- Stavebnictví – Pozemní stavby – stavby obytné
- Stavebnictví – Pozemní stavby – stavby průmyslové

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 043191/2025.

Otisk znaleckých pečeti:

Posudek zpracoval vedoucí znalec: Ing. Milan Karásek
Na kapitolách 1 až 5 a 7 se podílel: Ing. Petr Neufuss
Případná vysvětlení podá: Ing. Petr Neufuss



Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Odměna znalečného byla sjednána smluvně.

Podpis za znaleckou kancelář:

Ing. Milan Karásek
znalec v oboru Ekonomika
odvětví Ceny a odhady
specializace nemovitostí

Ing. Petr Šmíd
jednatel
Pražská znalecká kancelář, s.r.o.

V Praze dne 23.05.2025